

Begründung zur Einbeziehungssatzung
und den örtlichen Bauvorschriften

Schalkstetten - Schillerstraße, Flurstück Nr. 99

Entwurf: 29.06.2026

Gefertigt: Ulm, den 29.06.2026 Wassermüller Ulm GmbH Ingenieurbüro	Aufgestellt: Amstetten, Gemeinde Amstetten
--	---

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	5
1.1.	Städtebauliche Begründung und Art der Planung	5
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Bebauungsplanverfahren	5
3.	Verfahrensstand	5
4.	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.1.	Beschreibung des Geltungsbereiches	5
4.2.	Topographie	6
5.	Einordnung in die übergeordnete Planung	6
5.1.	Regionalplan	6
5.2.	Flächennutzungsplan	6
6.	Flurbilanz und Bodenpotenzial	7
6.1.	Flurbilanzkarte	7
6.2.	Bodenpotenzialkarte	7
7.	Alternativen zur Planung und Innenentwicklungsmöglichkeiten	8
8.	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
8.1.	Planungsrecht	8
8.2.	Eigentumsverhältnisse	8
8.3.	Wasserschutzgebiete	8
8.4.	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	8
8.5.	Hochwasserschutzgebiete	9
8.6.	Denkmalschutzgebiete	9
8.7.	Sonstige Schutzgebiete	9
8.8.	Altlasten/Altablagerungen	9
9.	Kampfmittel	9
10.	Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	10
11.	Erschließung und Versorgung	11

12.	Begründung der Plankonzeption	11
12.1.	Art der baulichen Nutzung	11
12.2.	Maß der baulichen Nutzung	11
12.2.1.	Grundflächenzahl	11
12.2.2.	Geschossflächenzahl	11
12.2.3.	Höhe baulicher Anlagen	11
12.3.	Bauweise	12
12.4.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
12.5.	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	12
12.6.	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	12
12.7.	Höhenlage der Gebäude	12
12.8.	Geh- und Fahrrecht.....	12
12.9.	Böschungen/Stützbauwerke.....	13
12.10.	Grünflächen	13
12.11.	Maßnahmen für Natur und Landschaft	13
12.11.1.	Entwässerung	13
12.11.2.	Maßnahmen Artenschutz	13
12.11.3.	Ausgleich innerhalb des Plangebietes	13
12.12.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
12.13.	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
12.14.	Örtliche Bauvorschriften	13
12.14.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	13
12.14.1.1.	Gestaltung.....	13
12.14.1.2.	Materialien	14
12.14.1.3.	Sonnenkollektoren	14
12.14.2.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen.....	14
12.14.2.1.	Bodenbeläge	14
12.14.2.2.	Einfriedungen	14
12.14.2.3.	Aufschüttungen und Abgrabungen	14
12.14.2.4.	Verwendung von Erdaushubmaterialen.....	14
12.14.3.	Versorgungsleitungen	14
12.14.4.	Werbeanlagen.....	15
12.14.5.	Stellplätze	15
12.15.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	15

13.	Umweltschutz und Umweltverträglichkeit.....	15
13.1.	Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht.....	15
13.2.	Artenschutz	15
14.	Immissionsschutz	15
14.1.	Verkehrsimmission	15
14.2.	Betriebliche Immissionen	16
14.3.	Geruchsimmissionen.....	16
15.	Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung	16
16.	Planungsstatistik	16

Tabellen

Tabelle 1: Planungsstatistik	16
---	-----------

Abbildungen

Abbildung 1: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan GVV Amstetten-Lonsee	6
Abbildung 2: Flurbilanzkarte	7
Abbildung 3: Bodenpotenzialkarte.....	7
Abbildung 4: Wildtierkorridor (lila), Biotopverbund (grün), LUBW.....	9
Abbildung 5: Luftbild Plangebiet, LUBW	10
Abbildung 6: Abstandsflächen.....	12

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Städtebauliche Begründung und Art der Planung

In Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schalkstetten möchte die Gemeinde Amstetten den Eigentümern des Grundstückes Flurstück Nr. 99 eine Bebauung mit drei ergänzenden Wohngebäuden in direktem Anschluss zur Siedlung auf deren eigenen Grundstück ermöglichen.

Die Erschließung kann über die bestehende Schillerstraße erfolgen. Die Entwässerung ist bauseits vorzunehmen. Durch Festsetzungen zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds soll besonders zur freien Landschaft hin eine Eingrünung des Ortsrandes erreicht und langfristig gesichert werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird eine Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Schalkstetten-Schillerstraße, Flurstück Nr. 99“ aufgestellt.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

2. Bebauungsplanverfahren

Die Einbeziehungssatzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

3. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat am 29.06.2026 die Aufstellung sowie die Auslegung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

4.1. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im OT Schalkstetten der Gemeinde Amstetten und befindet sich am südwestlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über das Grundstück der Flurstücks-Nummer: 99

Es schließt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,4 ha.

6. Flurbilanz und Bodenpotenzial

6.1. Flurbilanzkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Vorbehaltsflur II.



Abbildung 2: Flurbilanzkarte

6.2. Bodenpotenzialkarte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltpotentials II und Grenzpotential.

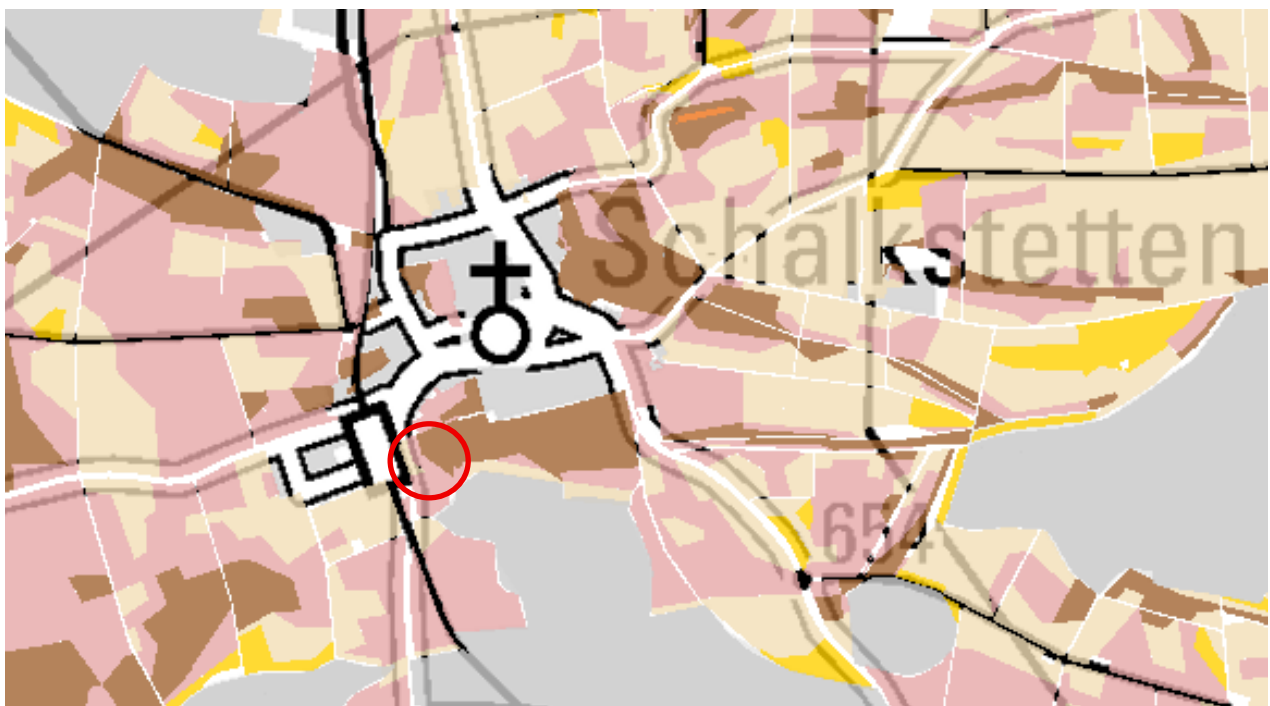


Abbildung 3: Bodenpotenzialkarte

7. Alternativen zur Planung und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Es handelt sich vorliegend um eine geringfügige Siedlungsweiterentwicklung, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Innenentwicklungspotentiale mit Zugriffsoption bestehen für den Vorhabenträger nicht. Somit ist für den Vorhabenträger die Entwicklung am Ortsrand auf den eigenen Flächen erforderlich.

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

8.1. Planungsrecht

Das gesamte Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

8.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück innerhalb des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum.

8.3. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart, Zone III und IIIA.

8.4. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Wildtierkorridor mit internationaler Bedeutung (Biotopverbund gem. § 22 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 21 BNatSchG).

Im nördlichen Teil befindet sich eine Kernfläche und ein Kernraum, im süd-östlichen Teil ein Suchraum eines Biotopverbundes mittlerer Standorte.

Die Belange des Biotopverbundes sind bei Planungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Die östliche Teilfläche wird von Bebauung freigehalten. Die vorhandene Grünfläche im östlichen Teil wird durch Streuobstbäume aufgewertet, um so den Biotopverbund und den Wildtierkorridor zu stärken.

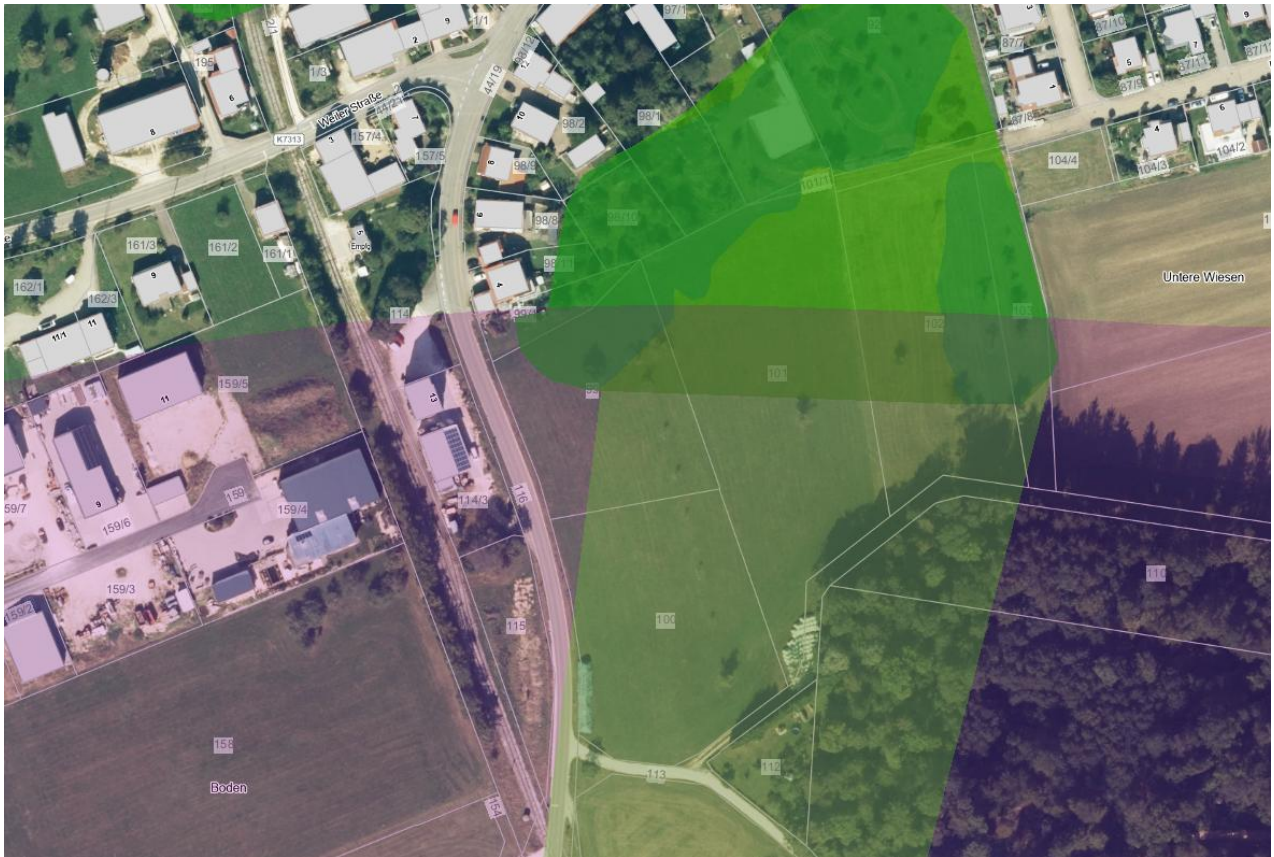


Abbildung 4: Wildtierkorridor (lila), Biotopverbund (grün), LUBW

8.5. Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) vor.

8.6. Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebietes keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

8.7. Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

8.8. Altlasten/Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

9. Kampfmittel

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Einbeziehungssatzung nicht auf Kampfmittel untersucht.

10. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Schalkstetten. Im Norden und Westen befinden sich gemischte Bauflächen. Nach Süden und Osten öffnet es sich zur freien Landschaft. Es befinden sich 6 Obstbäume auf dem Grundstück. Ggf. ist die Rodung eines Baumes erforderlich. Die Fläche wird derzeit als Wiese genutzt mit einzelnen Obstbäumen. Die Wiese wird regelmäßig gemäht.



Abbildung 5: Luftbild Plangebiet, LUBW

11. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über die Landstraße L1229 „Schillerstraße“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Der Straßenabschnitt befindet sich straßenrechtlich im Innenbereich.

Die Erschließung hinsichtlich Wasserversorgung und Entwässerung ist privat vorzunehmen. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu sammeln und der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Schillerstraße zuzuführen.

Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung sollte nach Möglichkeit über eine bewachsene Bodenzone mit einer Mächtigkeit ≥ 20 cm erfolgen. Bei einer unterirdischen Versickerung ist eine ausreichende Behandlung des Niederschlagswasser nach DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu gewährleisten.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist bauseits mit entsprechend dimensionierten Leitungen sicherzustellen. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom und Telekommunikation kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

12. Begründung der Plankonzeption

12.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt. Diese orientiert sich an der Umgebungsbebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Schalkstetten.

12.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Einbeziehungssatzung über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

12.2.1. Grundflächenzahl

Um die bauliche Nutzung auf dem verhältnismäßig großen Grundstück zu begrenzen wurde die Grundflächenzahl beschränkt.

12.2.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

12.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

12.3. Bauweise

Im Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt entsprechend der Struktur nahegelegener Wohngebäude.

12.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass diese auf die westliche Teilhälfte des Grundstückes entlang der Schillerstraße beschränkt wird, um den östlichen Teil von Bebauung freizuhalten. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

12.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Damit Grenzgaragen in der Hanglage sinnvoll realisiert werden können, wurden abweichend zu § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO Regelungen zu den Abstandsflächen getroffen. Die Wandfläche unterhalb des angrenzenden Straßenniveaus wird dabei nicht auf die zulässige Wandhöhe und Wandfläche angerechnet.

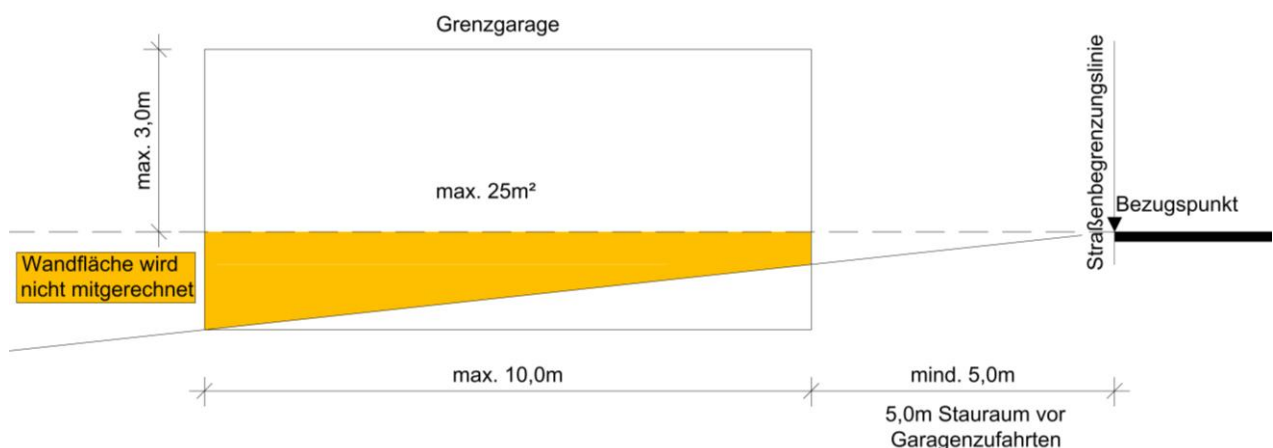


Abbildung 6: Abstandsflächen

12.6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

12.7. Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

12.8. Geh- und Fahrrecht

Um die Zugänglichkeit der hinterliegenden Wiese sicherzustellen, wurde ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

12.9. Böschungen/Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können, sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

12.10. Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

12.11. Maßnahmen für Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen festgesetzt.

12.11.1. Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

12.11.2. Maßnahmen Artenschutz

Für den Artenschutz sind die festgesetzten Maßnahmen erforderlich.

12.11.3. Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich kann innerhalb des Grundstückes durch die festgesetzten Pflanzgebote erfolgen.

12.12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen und einen Ausgleich für die Bebauung zu schaffen, wurden Pflanzgebote festgesetzt.

12.13. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt der vorhandenen Obstbäume wurde eine Pflanzbindung festgesetzt.

12.14. Örtliche Bauvorschriften

12.14.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

12.14.1.1. Gestaltung

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

12.14.1.2. Materialien

Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind auf Grund der Regenwasserver-sickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

12.14.1.3. Sonnenkollektoren

Die aus ökologischen und nachhaltigen Gesichtspunkten gewünschte Nutzung von regenerativen Energien in Form von Solaranlagen soll im Einklang mit der umgebenden Bebauung und Dach-landschaft erfolgen. Deshalb sind diese entsprechend der Neigung der Dachfläche zulässig und dürfen nicht über die Außenkanten der jeweiligen Dachfläche hinausragen.

12.14.2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen den städtebau-lichen und den umweltschützenden Belangen.

12.14.2.1. Bodenbeläge

Um eine möglichst hohe Versickerung vor Ort zu gewährleisten, sind Hof- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

12.14.2.2. Einfriedungen

Für ein harmonisches, dörfliches Erscheinungsbild soll der Übergang zum Außenbereich möglichst unauffällig gestaltet werden, weshalb die Höhe und Art der Einfriedung begrenzt wurde.

12.14.2.3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Maß für Aufschüttungen und Abgrabungen wurde begrenzt, damit mögliche Konflikte entlang der Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Höhenniveaus vermieden werden. Für Böschun-gen wurde eine Mindestneigung festgesetzt, die den erdstatistischen Anforderungen entspricht.

12.14.2.4. Verwendung von Erdaushubmaterialien

Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser, soweit möglich, wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

12.14.3. Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

12.14.4. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortsbild.

12.14.5. Stellplätze

Durch die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung, wird als notwendig angesehen.

12.15. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

In der Einbeziehungssatzung werden wichtige Hinweise, die das Plangebiet betreffen, gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

13. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

13.1. Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das vereinfachte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung. Der erforderliche Ausgleich wurde bilanziert. Durch die im Plangebiet getroffenen Maßnahmen kann der Ausgleich vollständig erbracht werden. Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13.2. Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zur vorliegenden Einbeziehungssatzung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung von Sieber Consult GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen wurden in der Einbeziehungssatzung entsprechend berücksichtigt.

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Bei Einhaltung der Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

14. Immissionsschutz

14.1. Verkehrsimmission

Das Plangebiet befindet sich an der Schillerstraße, die als Landesstraße L 1229 ausgewiesen ist. Durch Berücksichtigung der Anbauverbotszone der L 1229 ist für das Plangebiet mit der Schutzbedürftigkeit einer Gemischten Baufläche von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

14.2. Betriebliche Immissionen

Auf der westlich gegenüberliegenden Seite der Schillerstraße befindet sich ein Misch- und Gewerbegebiet. Da auch das Plangebiet innerhalb eines Mischgebietes liegt, wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen. Landwirtschaftliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

14.3. Geruchsmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Gebäude, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Immissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß TA-Luft zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % nicht überschritten bzw. eingehalten werden können.

15. Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt.

16. Planungsstatistik

Tabelle 1: Planungsstatistik

Gebietstypen	Fläche	Anteil
Bruttobauland	4.023 m ²	100,0 %
Grundstücksflächen inkl. Garten	2.079 m ²	51,7 %
Grünfläche mit Streuobst	1.944 m ²	48,3 %