



## Nutzungshinweise und rechtliche Hinweise

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dieser Internetseite können Sie Bebauungspläne des Landkreises Günzburg einsehen. Die hier abrufbaren Bebauungspläne sind alle bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

Diese Anwendung dient - im Sinne des Bürgerservice - als Erstanlaufseite, bei der sich die Nutzenden über Bauleitpläne der Kommunen im Landkreis Günzburg informieren können. Diese Dienstleistung ersetzt nicht die Rechtsverbindlichkeit der Originalpläne. Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte kann nur der Originalplan der örtlich zuständigen Kommune sein.



Der Landkreis Günzburg weist ausdrücklich darauf hin, dass der Umgang und das Lesen dieser Bebauungspläne mitunter sehr schwierig und kompliziert sein können. Beispielsweise ist es möglich, dass

- für Grundstücke mehrere Bebauungspläne gelten,
- neben den Bebauungsplänen auch noch andere Satzungen und Verordnungen gelten,
- einzelne Regelungen aufgrund von Gerichtsentscheidungen nicht mehr gelten,
- einzelne Regelungen mit einem anderen Bebauungsplan geändert wurden.

In der Regel sind zur vollständigen Ermittlung der Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplanes noch weitere Gesetze, z.B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung sowie Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften hinzuzuziehen. Im Zweifel sollten Sie sich fachkundig beraten lassen. Auskünfte über Bebauungspläne erteilen Ihnen auch die örtlich zuständige Kommune sowie der Fachbereich Bauwesen am Landratsamt Günzburg.

Der Landkreis Günzburg weist nochmals darauf hin, dass nur der Originalplan die gültige Rechtslage wiedergibt. Dies ist insbesondere wie folgt begründet:

- Beim Digitalisieren der Pläne lassen sich farbliche Änderungen nicht vermeiden.
- Durch das Digitalisieren und Umwandeln in handhabbare pdf-Dateien geht die Genauigkeit des Planes verloren. Der Plan kann deshalb nur eine Erstinformation sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken oder Straßen u.ä. geeignet.
- Aus Datenschutzgründen sind die Pläne mit einem Bildbearbeitungsprogramm nachbearbeitet worden.
- Auch durch die Einstellungen Ihres Computers, Bildschirms oder Ihres Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben.

Die Originalpläne mit Begründung (nur bei neueren Plänen auch mit zusammenfassender Erklärung) werden vom Tag der Bekanntmachung an, zu jedermanns Einsicht bei den örtlich zuständigen Kommunen während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Aus den Karteninhalten und den dazugehörenden Texten dieses Informationssystems können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Aus der möglichen Tatsache, dass eine bestimmte Information fehlt bzw. unvollständig, veraltet oder fehlerhaft ist, können keine Rückschlüsse gezogen werden.

Die Karten und Texte stellen lediglich Informationsmaterial für die Öffentlichkeit dar. Sie ersetzen weder amtliche Auskünfte noch rechtsverbindliche Aussagen. Sie sind zudem nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden geeignet.

Der Landkreis Günzburg übernimmt keinerlei Haftung für eventuelle Mängel an Inhalt und Richtigkeit der dargestellten Inhalte.



Einbeziehungssatzung  
„Südlich der Simpert-Kraemer-Straße“  
Gemarkung Edelstetten,  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

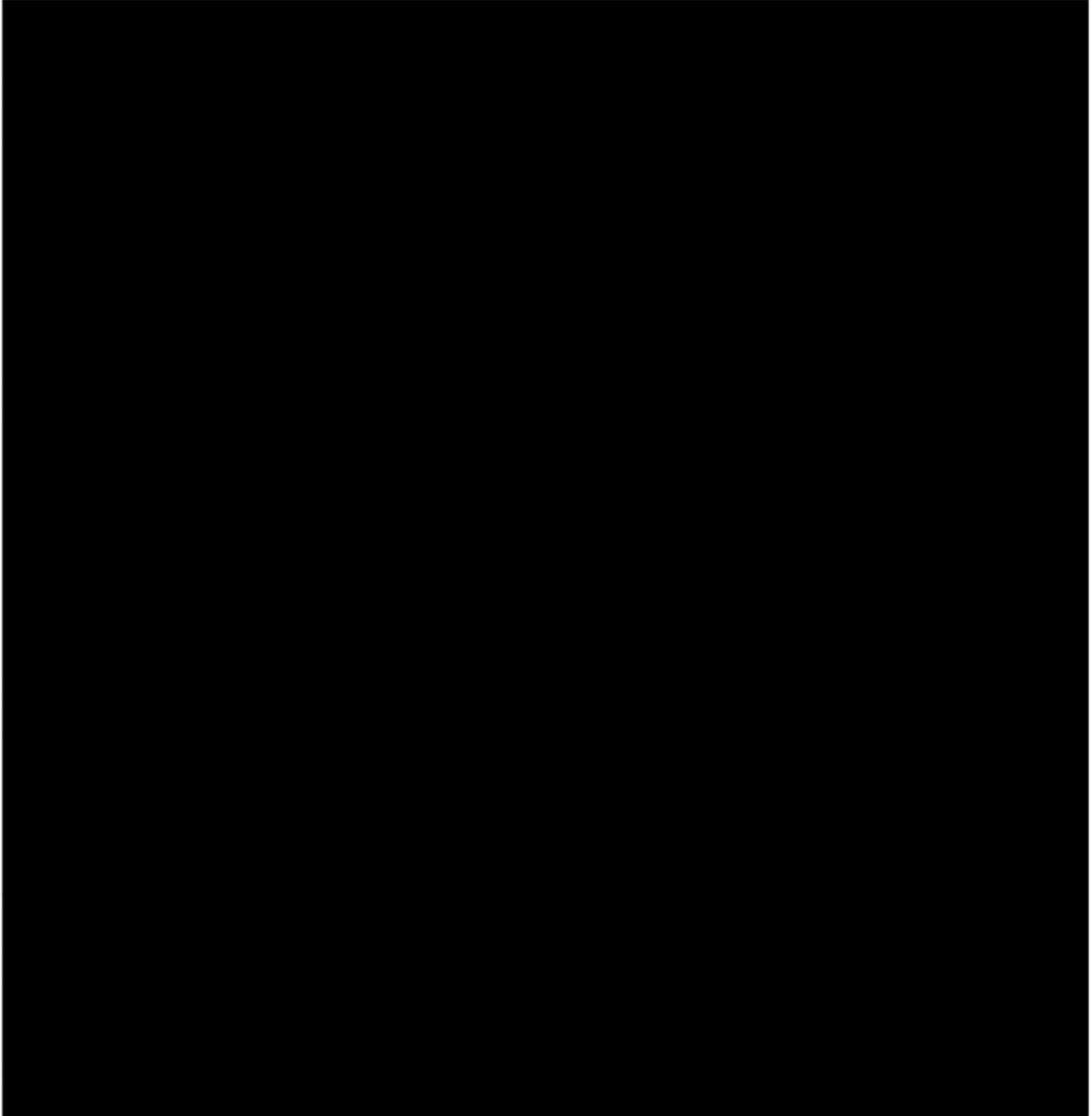
Markt Neuburg a. d. Kammel



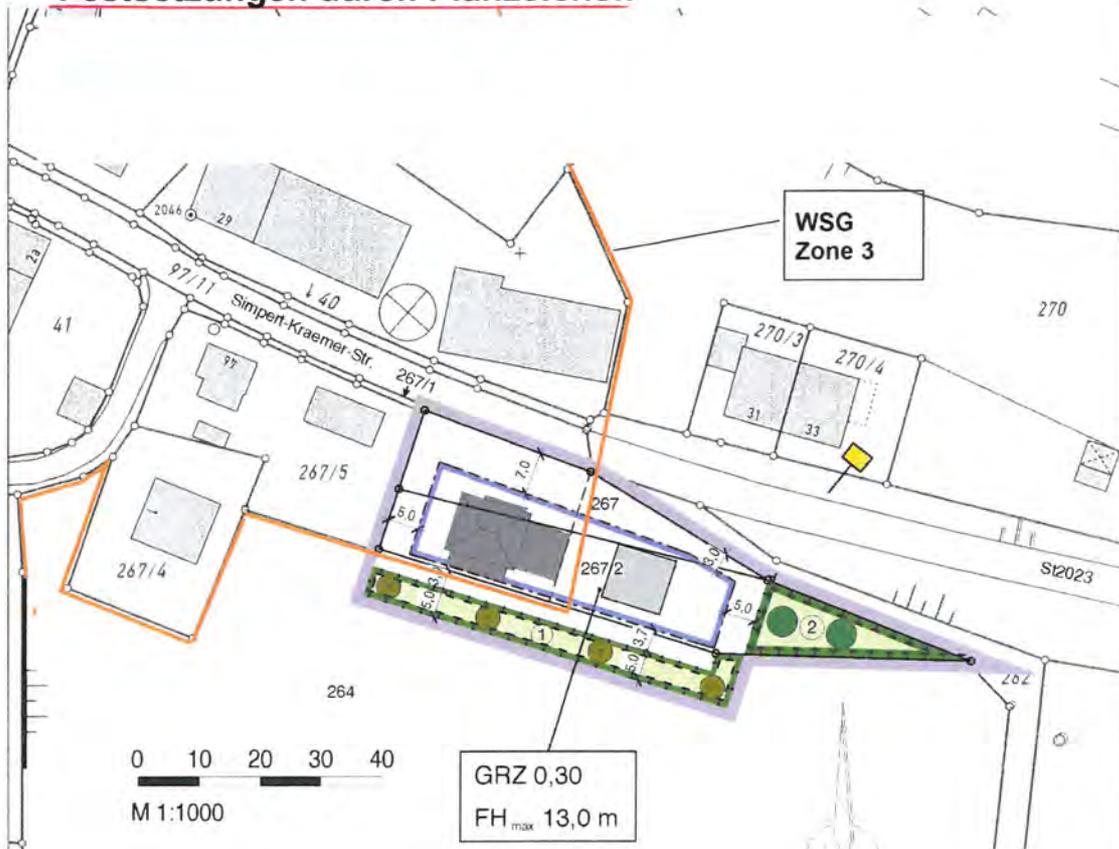
## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>Festsetzungen durch Planzeichen</b>	<b>4</b>
<b>C</b>	<b>Festsetzungen durch Text (Satzung)</b>	<b>5</b>
<b>D</b>	<b>Begründung</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Gesichtspunkte</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Naturschutz/Grünordnung</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Wasserschutzgebiet</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Straße und Verkehr</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>178</b>
<b>12</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>188</b>
<b>13</b>	<b>Verfasser</b>	<b>18</b>

**A** Verfahrensvermerke



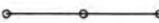
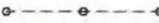
## B Festsetzungen durch Planzeichen



### Festsetzungen durch Planzeichen:

- |  |  |
|--|--|
| 1.  | Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung   |
| 2.  | Maßzahl in Meter   |
| 3.  | Baugrenze  |
| 4. GRZ 0,30  | Grundflächenzahl als Höchstgrenze  |
| 5. FH <sub>max</sub> 13,0 m  | Maximale Firsthöhe (FH) in Meter   |
| 6.  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| ①  | - Teilfläche 1 - Ortsrandeingrünung  |
| ②  | - Teilfläche 2 - Ortsrandeingrünung (Hang)   |
| 7.  | Anpflanzen von Obstbäumen  |
| 8.  | Anpflanzen von Laubbäumen  |

### Hinweise:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1.  | Grundstücksgrenzen         |
| 2.  | Grundstücksgrenzen geplant |
| 3.  | Gebäude geplant            |
| 4.  | Ortsschild                 |
| 5. 267/2   | Flurstücksnummer           |

### Nachrichtlich:

WSG, Zone 3

## **C Festsetzungen durch Text (Satzung)**

### **Festsetzungen durch Text:**

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern(GO) sowie Art. 81 BayBO erlässt der Markt Neuburg folgende Einbeziehungssatzung:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der Grundstücke Flur-Nrn. 264, 267 und 267/2 jeweils der Gemarkung Edelstetten werden in den Zusammenhang bebauten Ortsteil von Edelstetten einbezogen (§ 34 Abs. 1 BauGB). Die Geltungsbereichsabgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung (Teil B), die Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

#### **§ 3 Weitere Festsetzungen**

- 1) Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die §§ 14 und 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) gelten entsprechend.
- 2) Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,30 festgesetzt.
- 3) Die Firsthöhe (FH) darf max. 13,0 m betragen. Gemessen wird die FH zwischen der Höhe der Mitte der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße (Simpert-Kraemer-Str.) auf Höhe des Eingangs und dem höchsten Punkt der Dachhaut am First.
- 4) Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern und Zaunsockel über 15 cm Höhe über OK Gelände unzulässig.

#### **§ 4 Immissionsschutz**

Die Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die den straßenverkehrslärmabgewandten Gebäudefassadenseiten (Südseite) zu orientieren. Wenn dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit Schalldämmlüftern oder fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten oder die Belüftung des Raumes über ein Fenster an einer straßenverkehrslärmabgewandten Fassade zu gewährleisten.

#### **§ 5 Naturschutz und Grünordnung**

- 1) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Teilfläche 1 – Ortsrandeingrünung folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen gemäß nachfolgender Artenliste
  - Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit einer max. 2 maligen Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr.
  - Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz.
  - Dauerhafter Unterhalt der Fläche und Ersatz ausfallender Gehölze spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Ausfall.
- 2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf der Teilfläche 2 – Ortsrandeingrünung (Hang) folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung einer standortheimischen freiwachsenden Hecke mit Sträuchern und zwei Laubbäumen gemäß nachfolgender Artenliste.
  - Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 x 1,5 m.
  - Dauerhafter Unterhalt der Fläche und Ersatz ausfallender Gehölze spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Ausfall.
- 3) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität beträgt bei Laubbäumen: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm; bei Obstbäumen: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm; bei Sträuchern: 2 x verpflanzt, 60-100 hoch.

Artenliste:

**Bäume:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

**Sträucher:**

Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

**Obstbäume:**

Artenliste Obstbäume (lokale, altbewährte Sorten):

<b>Artenauswahl für das Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Obstbäumen</b>				
Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm				
Apfel:	Birne:	Süßkirsche:	Sauerkirsche	Zwetschge/Pflaume
Klarapfel	William Christ	Burlat	Schwäbische Weinweichsel	Zimmers Frühzwetschge
James Grievé	Clapps Liebling	Merton Glory	Beutelspacher Rexelle	Bühler Frühzwetschge
Alkmene	Frühe aus Trevoux	Hedelfinger Riesenkirsche	Köröser Weichsel	Wangenheimer Frühzwetschge
Ingol	Gute Graue	Büttners Rote Knorpelkirsche	Morellenfeuer (Kelleriis)	Hanita
Holsteiner Cox	Kongreßbirne			Hauszwetschgen
Oldenburg	Conference			Italienische Zwetschge
Melrose	Doppelte Philippsbirne			Schönberger
RubINETTE	Schweizer Wasserbirne			Ontario Pflaume
Berlepsch	Neue Poiteau			Viktoriapflaume
Zabergäu	Gellerts Butterbirne			
Boskoop	Köstliche von Charneu			
Schweizer Orangenapfel	Madame Verté			
Jonathan	Gute Luise			
Glockenapfel				
Idared				
Ontario				
Bohnapfel				
Danzinger				
Kantapfel				
Jakob Lebel				
Landsberger				
Renette				
Rote Sternrenette				

- 4) Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilfläche 1 sind spätestens in der nach Realisierung des ersten Wohnhauses/Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Gleiches gilt für die Teilfläche 2 bei Realisierung des zweiten Wohnhauses.

## **§ 6 Bodenschutz**

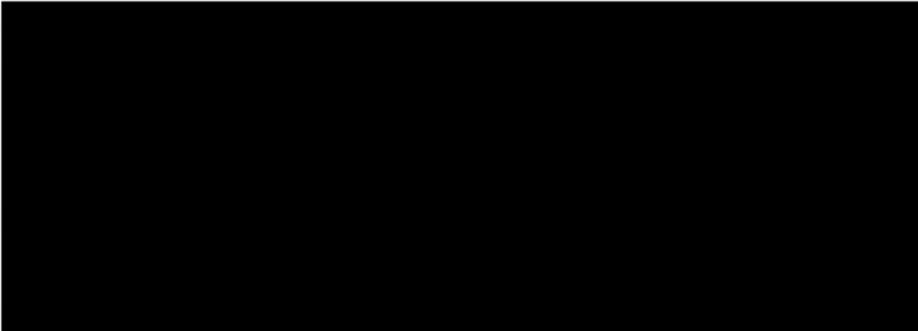
Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Rasengittersteine oder dergl.) zu versehen.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen:**

- Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.
- Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind die entsprechend definierten Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989) zu verstehen.
- Es wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauer aus Naturstein herzustellen.



## D Begründung

### 1 Rechtsgrundlage

Vorliegendes Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013, durchgeführt. Für die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird das Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

### 2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. Teil von 264, 267, 267/2, 267/7, 267/8, und 267/9 Gemarkung Edelstetten, allesamt im Eigentum der Fam. [REDACTED]. Die Fläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einbezogen werden soll, liegt am westlichen Ortsrand von Edelstetten, Richtung Thannhausen, an der Simpert-Kraemer-Straße/St 2023. Das Plangebiet grenzt östlich an ein bestehendes Gebäude Flur-Nr. 267/5 an und weist eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> auf. Das Plangebiet wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Im östlichen Teil (Dreieckszuschnitt) befindet sich eine Böschung die zum gemeindlichen Weg Flur-Nr. 262 hin abfällt. Der einzubeziehende Bereich befindet sich in einem Taleinschnitt der beidseits der St 2023 ansteigt. Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Höhenunterschied zwischen der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der nördlichen beträgt an höchster Stelle ca. 4,0 m. Das Ortsschild befindet sich einige Meter östlich des bestehenden Wohnhauses nördlich der Simpert-Kraemer-Str. (siehe auch Standortmarkierung im Lageplan).



Abb. Planbereich von Osten, Richtung Ortseingang



Abb. Planbereich von Westen, Richtung Ortsausgang

Die Eigenart der der näheren Umgebung weist folgende Charakteristik auf:

- Auf der Westseite grenzt ein 2-geschossiges „Toskanahaus“ mit flach geneigtem Walmdach (Friseursalon mit Wohnnutzung) an, südwestlich (Flur-Nr. 267/4 ein 2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach.
- Auf der Nordseite befindet sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit 2-geschossigem Wohnhaus und angebautem Stall, Dachform durchlaufendes Satteldach. Die Gebäude werden derzeit zur Wohnnutzung und als Betriebsgebäude (Stall und angrenzendes Nebengebäude) durch eine Baumpflegefirma genutzt.
- Auf der Nordostseite befindet sich auf Grundstück Flur-Nr. 270/3 und 270/4 ein 2-geschossiges Doppelhaus mit Satteldach und großem Widerkehr.

Die umgebende dorftypische Gemengelage ist gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von gewerblicher, landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung. Aus diesen Gesichtspunkten heraus wird der Planbereich als Dorfgebiet (MD) eingestuft.

### 3 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3). Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

2. die Zuverlässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Markt Neuburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Während der nordwestliche Planbereich noch innerhalb des im FNP dargestellten Dorfgebietes (MD) liegt, liegt der östliche Planbereich außerhalb.

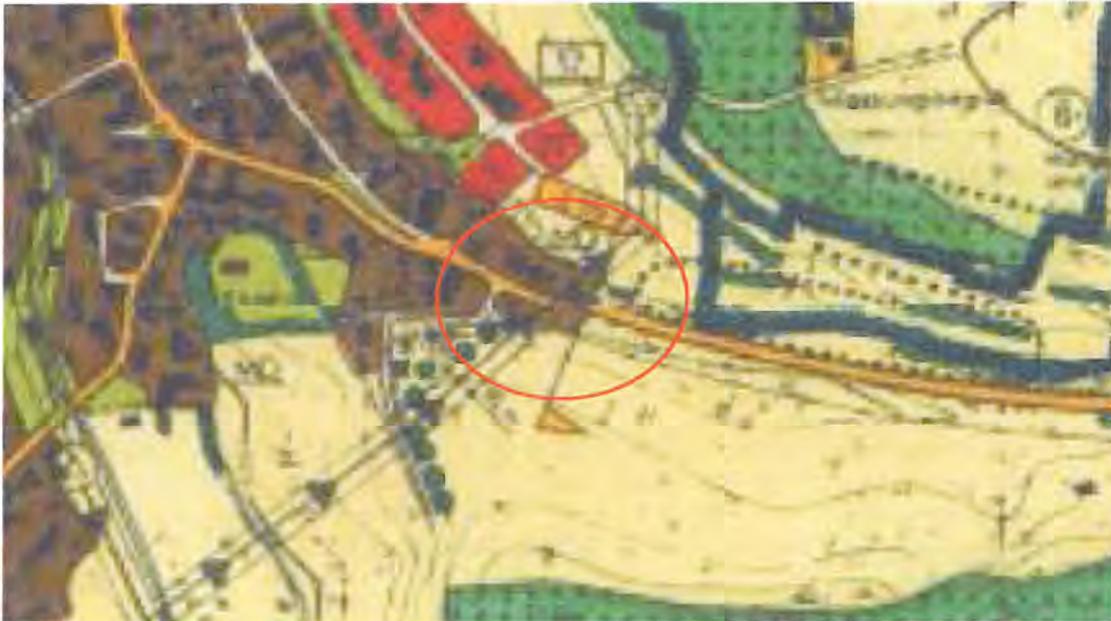


Abb. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Es wird eine wohnbauliche Nutzung in Form einer kurzen Bauzeile beabsichtigt. Den Kindern der Grundstückseigentümer soll hier die Möglichkeit gegeben werden, bis zu zwei Wohnhäuser zu errichten. Auf der Nordseite der Simpert-Kraemer-Straße reicht die Bebauung deutlich weiter nach Osten, auf der Südseite deutlich weiter nach Süden. Der Planbereich kann deshalb als Abrundung des bestehenden Ortsrandes angesehen werden, so dass sich eine Einbeziehung in den unbeplanten Innenbereich anbietet. Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereiches sowie die erforderlichen naturschutzfachlichen Vermeidungs-/Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Die Kriterien gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung werden durch die vorliegende Planung dadurch erfüllt, dass das Plangebiet durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des Ortsbereiches geprägt ist. Die städtebaulichen und ortsplanerischen Festsetzungen der Satzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Auf weitere innerörtliche Baumöglichkeiten wird hingewiesen.

#### 4 Städtebauliche Gesichtspunkte

Zur Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung werden nur insoweit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, um das Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung sicherzustellen.

Hierzu gehört u. a. die Festlegung der Baugrenzen. Die Baugrenze zur Simpert-Kraemer-Straße ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen 7,0 m abgerückt. Auf der Südseite (Gartenseite) reicht die Baugrenze bis fast an die Grundstücksgrenze heran. Dies ist möglich, da das angrenzende Grundstück sich ebenfalls im Besitz der Fam. [REDACTED] befindet und nach Süden eine Fläche für den Naturschutz (Ortsrandeingrünung - Obstbaumreihe) festgesetzt ist.

Damit die Grundstücke noch genügend Freiflächen mit gärtnerischer Nutzung aufweisen, wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt.

Um die Höhenlage der Gebäude zu regeln, wird die maximale Firsthöhe (FH) mit 13,0 m festgesetzt. Die festgesetzte FH orientiert sich ca. an der bestehenden höchsten Firsthöhe innerhalb der westlich angrenzenden Bebauung (Gebäude Grundstück Flur-267/4).

Aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen sind bei den Grundstückseinfriedungen Mauern und Zaunsockel über 15 cm Höhe unzulässig. Bezugshöhe ist die OK angrenzendes Gelände.

## **5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die Simpert-Kraemer-Str. verkehrstechnisch erschlossen. Der gemeindliche Weg Flur-Nr. 262 bleibt für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen bereits in der Simpert-Kraemer-Str. (Trennsystem). Während das Abwasser über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt werden kann, soll das Regenwasser dezentral zurückgehalten bzw. auf dem Grundstück versickert werden, mit einem Notüberlauf an den bestehenden Regenwasserkanal.

Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch die bestehende Wasserversorgung sichergestellt.

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) Erweiterung des bestehenden Netzes.

## **6 Immissionsschutz**

Nachdem die einzubeziehenden Flächen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Dorfgebiet (MD) einzustufen sind und im Umkreis von mind. 100 m keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung vorhanden sind, ist von keinem Geruchsmissionskonflikt auszugehen.

Da der Weiherweg nur eine Erschließungsfunktion für die Anwohner und für die landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Plangebietes hat, ist bei den von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 für Misch-/Dorfgebiete (MI) zur Tagzeit (60 dB(A)) und zur Nachtzeit (50 dB(A)) eingehalten werden können. Da vorliegender Planbereich unmittelbar an der Simpert-Krämer-Str./Staatsstraße St 2023 liegt, wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Gebiet ein. Gemäß Straßenverkehrszählung 2010 wurde für die St 2023 an der Zählstelle Thannhausen ein DTV von 3.566 Kfz/24h (Zählstelle: 77289442) ermittelt. Als Lkw-Anteile wurden für die St 2023 für die Tagzeit  $p_t = 11,4 \%$  und für die Nachtzeit  $p_n = 19,5 \%$  festgestellt. Entsprechend des östlich des Plangebietes

liegenden Ortsschildes an der St 2023 wird auf Höhe des Plangebietes von einer Geschwindigkeit von max. 50 km/h ausgegangen. Eine Geländehöhenvermessung liegt nicht vor.

Es ist überschlüssig davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Dorf-/Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) gegenüber Verkehrslärm nicht eingehalten werden können.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten wird festgesetzt, dass grundsätzlich Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die den straßenverkehrslärmabgewandten Gebäudfassadenseiten zu orientieren sind. Wenn dies im Einzelfall nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 an den betroffenen schutzbedürftigen Räumen vorzusehen und mit Schalldämmlüftern oder fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen auszustatten oder die Belüftung des Raumes über ein Fenster an einer straßenverkehrslärmabgewandten Fassade zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe von landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aus diesem Grund können Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Beeinträchtigungen, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

## **7 Naturschutz/Grünordnung**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist auf die Einbeziehungssatzung der § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) anzuwenden. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist vorliegend nicht erforderlich.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB. Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird der „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt. Der Leitfaden sieht unter folgenden Voraussetzungen das vereinfachte Vorgehen vor, welches mit Hilfe einer Checkliste erfolgt: gering verdichtete Wohnbebauung, integrierte Grünordnungsplanung, ökologisch geringwertiger Ausgangszustand, umweltverträgliche Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.

Wird das vereinfachte Verfahren dieser Checkliste im vorliegenden Fall angewandt, kann aufgrund der geringen Eingriffsschwere auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes verzichtet werden, wenn durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen die Einbindung in die Landschaft sichergestellt wird. Diese Bewertung wird begründet mit der geringen Größe des überbaubaren Bereiches (ca. 700 m<sup>2</sup>) und der Tatsache, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima nicht gegeben ist sowie die Einbindung in die Landschaft sichergestellt wird. In diese Abwägung der naturschutzfachlichen Belange wird auch der Anschluss der geplanten Bebauung an bereits bebaute Flächen einbezogen.

Aufgrund der Lage des Planbereiches wird vorliegend auf die südliche und östliche Ortsrandeingrünung besonderer Wert gelegt.

Die Ortsrandeingrünung wird mit 5 m Breite auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Innerhalb des Streifens sind Obstbäume zu pflanzen und die Flächen extensiv zu pflegen. Der Hang im Osten ist mit Bäumen und Sträuchern flächig zu bepflanzen.

Alle Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen, wie z. B. die Zufahrt zur Garage, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Auf tiergruppenschädigende Einfriedungen, wie Mauern und Zaunsockel (> 15 cm Höhe über OK Gelände), wird in vorliegender Einbeziehungssatzung verzichtet.

Tab. Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Quelle: Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

<b>0.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	
	<i>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Einbeziehungssatzung
<b>1.</b>	<b>Vorhabenstyp</b>	
1.1	<i>Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohn- gebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein  <b>Art des Vorhabens:</b> Wohngebäude
1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
2.1	<i>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie o Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang) o Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG o Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Wald- flächen werden nicht betroffen</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	<i>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durch- grünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <b>Art d. Maßnahmen:</b> Verwendung von standortgerechten Baum- u. Straucharten. Verbot v. Sockelmauern b. Zäunen
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	
	<i>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein  <b>Art d. Maßnahmen:</b>  Verwendung wasser- durchlässiger Beläge

<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden auch bei höchstem Grundwasserstand nicht ins Grundwasser eindringen.		
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
			<b>Art d. Maßnahmen:</b> Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Grundstückseinfahrt, Stellflächen)
<b>5.</b>	<b>Schutzgut Luft / Klima</b>		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.		

<b>6.</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
6.1	Das Baugebiet grenzt entweder an eine bestehende Bebauung an oder liegt innerhalb einer bestehenden Bebauung.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Handlagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.		
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
			<b>Art d. Maßnahmen:</b> Pflanzen von Obstbäumen bzw. standortgerechten Bäumen

## **8 Bodenversiegelung/Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Hinblick auf die sog. „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Insbesondere sind die seit dem 1. Januar 2008 novellierten Gesichtspunkte des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu beachten. Vor diesem Hintergrund wurde in der vorliegenden Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen dürfen.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit des Bodens zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne wird empfohlen, auf dem Baugrundstück anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen, zu versickern. Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Erkenntnisse vor, dieses dürfte jedoch gemäß örtlicher Beobachtungen deutlich tiefer anstehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist als Empfehlung und nicht als Festsetzung in der Einbeziehungssatzung enthalten, da

- gemäß Erkenntnis aus benachbarten Bauvorhaben, überwiegend zwar sandiger Untergrund ansteht, jedoch dieser Sand nicht homogen überall vorliegt.
- Aufgrund des hängigen Geländes durch die Lage im Taleinschnitt, können bei einer zwingenden Versickerung negative Auswirkungen auf die Unterlieger nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es ist in jedem Fall ein Notüberlauf an den bestehenden Regenwasserkanal vorzusehen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

## **9 Wasserschutzgebiet**

Teilbereiche der Einbeziehungssatzung liegen im Wasserschutzgebiet Edelstetten, Zone 3 der Wasserversorgung Neuburg a.d. Kammel. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **10 Straße und Verkehr**

Die Erschließung des Grundstücks ist auf eine Zufahrt auf die angrenzende Staatsstraße zu beschränken

Diese Zufahrt muss wie geplant innerhalb der straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen

Das Geplante Gebäude oder Teile davon dürfen nicht weiter östlich errichtet werden, dort gelten die Abstände der Anbauverbotszone auf freier Strecke (20m vom Fahrbahnrand)

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden

## 11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	1.998	m <sup>2</sup>	100 %
▪ davon private Grundstücksfläche mit Bindungen für den Naturschutz	500	m <sup>2</sup>	25 %
▪ max. überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	599	m <sup>2</sup>	

## 12 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 2 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 4 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 5 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403 (Bauabteilung), 1 x Papierform, 1 x PDF
- 6 Lechwerke AG, Betriebsbüro Günzburg
- 7 Staatliche Bauamt Krumbach, Abtlg. Straßenbau
- 8 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

## 13 Verfasser



Neuburg, den 12.02.2014.

