

Markt Obergünzburg

Einbeziehungssatzung "Oberer Markt - Im Eschle"

Entwurf Stand 03.02.2026



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Oberer Markt - Im Eschle"
Entwurf Stand 03.02.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Obergünzburg
Marktplatz 1
87634 Obergünzburg

Telefon: 08372 92000
Telefax: 08372 920040

E-Mail: info@oberguenzburg.de
Web: www.oberguenzburg.de

Vertreten durch: Bürgermeister Lars Leveringhaus



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Marlene Schmerer - B.Sc. Geographie

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Knupfer'.

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Festsetzungen und Bauvorschriften	7
1.1	Maß der baulichen Nutzung	7
1.2	Bauweise und Baugrenze	7
1.3	Grünflächen	8
1.4	Sonstige Festsetzungen	9
2	Örtliche Bauvorschriften	9
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	9
C	Begründung	13
1	Planungsanlass	13
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	14
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Bauweise und Baugrenze	16
3.4	Örtliche Bauvorschriften	17
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	17
4.1	Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	17
4.2	Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	18
4.3	Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)	18

5	Planung	19
6	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	21
6.1	Vögel	22
6.2	Fledermäuse	23
6.3	Reptilien	23
6.4	Weitere Arten / Artengruppen	23
6.5	Fazit	23
7	Naturschutzfachliche Belange	23
7.1	Vermeidungsmaßnahmen	27
7.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	28

A PRÄAMBEL

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat die Gemeinde Obergünzburg die Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Flurgrundstücke 68 (teilw.), 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 385/7, 385/8, 385/9 (teilw.), 385/10 (teilw.), 385/11 und 385/12 (teilw.) der Gemarkung Obergünzburg und hat eine Größe von ca. 0,53 ha.

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“ besteht aus der Satzung mit Begründung vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis ...), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Obergünzburg, den __.__.____

Bürgermeister Lars Leveringhaus

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“ der Gemeinde Obergünzburg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Obergünzburg, den __.__.____

Bürgermeister Lars Leveringhaus

B SATZUNG



Räumlicher Geltungsbereich

gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Oberer Markt – Im Eschle“

(s. Planzeichnung)

1 Festsetzungen und Bauvorschriften

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

1.1 Maß der baulichen Nutzung



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

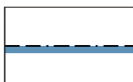
gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 50 % überschritten werden.

(s. Typenschablone der Planzeichnung)

1.2 Bauweise und Baugrenze



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3. BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

(s. Planzeichnung)



Offene Bauweise

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gilt die offene Bauweise.

(s. Typenschablone der Planzeichnung)

1.3 Grünflächen



Zu pflanzender Baum

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Lage variabel

Es sind heimische Gehölze I. oder II. Ordnung zu verwenden.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzendes Gehölz / Hecke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Lage variabel

Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche

Lage variabel

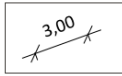
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

(s. Planzeichnung)

Pflanzgebot

Pro Grundstück ist jeweils ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Zum Ortsrand hin, ist eine aufgelockerte, heimische Gehölzhecke anzulegen.

1.4 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

2 Örtliche Bauvorschriften

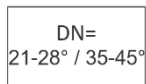


Zulässige Dachformen

hier: Satteldach

Für Garagen / Carports sind abweichende Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in Planzeichnung)



Zulässige Dachneigung

hier: 21° - 28° / 35° - 45°

(s. Typenschablone in Planzeichnung)

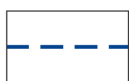
Stützmauern

Zur Sicherung des Hangbereiches können in den westlichen Baugrundstücken höhere Stützmauern (bis zu 3 – 4 m) notwendig werden. Diese sind ausschließlich – aufgrund der bewegten Topographie des Geländes – im Ost- / West-Gefälle (zwischen den privaten Baugrundstücken) zulässig. Stützmauern dürfen max. 15 cm über das natürliche Gelände hinausragen. Zum Ortsrand hin sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen



Höhenpunkt



Grundstücksgrenze, Planung



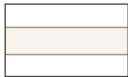
Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand



Bestandsgebäude



Erschließung privat



Gehweg privat

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und/oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSch (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.

Bodenschutz

Für Oberboden und ggf. vorhandenen kulturfähigen Unterboden wird empfohlen in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept vorzusehen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plan-
gebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden;
diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trocknen, bröseligen,
nicht schmierenden Boden auszuführen.

Der humose Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sollten zu Be-
ginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden.
Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Brandschutz

Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf,
Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.

Hangwasser / Starkregen

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild
abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkre-
genereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren
sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen (dichte Keller,
Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der
Hangseite usw.) zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu
treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und
infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nach-
teil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere
Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37
Abs. 1 WHG zu entnehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über
die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlags-
wasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die
zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwas-
ser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung
von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen.
Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien
der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Obergünzburg erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 15412 „Aurikelweg“

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Marktgemeinde Obergünzburg im Landkreis Ostallgäu beabsichtigt am östlichen Ortsrand, (nördlich des Aurikelpfades), für die Flurstücke 68 (teilw.), 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 385/7, 385/8, 385/9 (teilw.), 385/10 (teilw.), 385/11 und 385/12 (teilw.) der Gemarkung Obergünzburg, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Auf der aktuell im Außenbereich liegenden, landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche sind die Eigentümer an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, hier Bauland für den Eigenbedarf zu realisieren. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Gemeinde als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht ist, hat die Gemeinde beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung von ca. 4 Wohnhäusern – unter anderem für die bereits im direkten Umfeld lebende Familie - zu ermöglichen.

Mit dem gegenständlichen Vorhaben soll am östlichen Ortsrand eine Arrondierung der Siedlungsfläche erfolgen und bislang unbebaute Grundstücke in den Innenbereich einbezogen werden. Im Westen und Süden grenzt die Fläche an bestehende Wohn- und Mischgebietsflächen an, wobei im südlichen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15412 „Aurikelpfad“ des Marktes Obergünzburg angrenzt (rechtskräftig seit 02.08.1988).

Nachdem im Bereich der Einbeziehungssatzung auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Entlastungsstraße dargestellt ist, soll im gegenständlichen Bereich der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst und geändert werden.

Die Erschließung der einzubeziehenden Flächen ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches durch den bereits vorhandenen Stich der Straße „Oberer Markt“ vorgesehen, der bei Bebauung der neuen Grundstücke als „beschränkt öffentlich“ gewidmet wird. Hier ist die Planung einer neuen Erschließungsstraße nicht notwendig. Bei einer zukünftigen Bebauung der östlichen Grundstücke wird die Erschließung durch die im Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg vorgesehene Verbindungsstraße zwischen dem „Aurikelpfad“ und dem „Kapellenweg“ erfolgen (siehe hierzu auch Kapitel 5 - Planung).

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehende Fläche, Flurstücke 68 (teilw.), 68/7, 68/8, 68/9, 68/10, 68/11, 385/7, 385/8, 385/9 (teilw.), 385/10 (teilw.), 385/11 und 385/12 (teilw.) der Gemarkung Obergünzburg, mit einer Größe von ca. 0,53 ha, ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich grenzt westlich und nördlich an den Außenbereich der Gemeinde Obergünzburg an. Im Süden und Westen befindet sich Bestandsbebauung (Wohn- und Mischgebiet). Durch das Vorhaben entsteht kein Siedlungssporn, vielmehr wird der bestehende Ortsrand lediglich entlang der südlich und westlich angrenzenden Bebauung erweitert. Der Geltungsbereich stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (rote Markierung), Quelle: BayernAtlas

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs

aufweist. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsfläche eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehende Fläche an den Innenbereich angrenzt, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu schließen.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.



Abbildung 2: Luftbild mit Markierung der einzubeziehenden Fläche, Quelle: BayernAtlas

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Westen und Süden teilweise an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. § 34 BauGB) von Obergünzburg und teilweise an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15412 „Aurikelweg“ an. In der direkten Umgebung befindet sich ausschließlich Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern mit entsprechender Durchgrünung. Im Westen grenzen im weiteren Umfeld gewerblich genutzte Flächen und Baukörper an.

Diese umgrenzenden Flächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf, sämtliche Flächen sind mit einer Nutzung belegt. Nach Osten wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt. Die nördlichen Flächen sind zwar derzeit unbebaut und als Außenbereich zu sehen, sie werden jedoch in der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

Obergünzburg als Wohnbaufläche dargestellt. Eine potentielle Erweiterung des Siedlungsgebietes Richtung Norden ist daher zukünftig nicht ausgeschlossen. Die unmittelbar bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. ein Mischgebiet (MI), welche sich im Anschluss an den Altort im Laufe der Zeit entwickelt haben. Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 15412 „Aurikelweg“ setzt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die Art der baulichen Nutzung wird in der Einbeziehungssatzung – zu Gunsten einer geringen Festsetzungsdichte – nicht festgesetzt und wird demzufolge gemäß § 34 BauGB städtebaulich beurteilt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die unmittelbar bebaute Umgebung besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 15412 „Aurikelweg“ südlich der Einbeziehungssatzung. Die restliche, angrenzende Bebauung wird gemäß § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile – städtebaulich beurteilt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergünzburg regelt das Maß der baulichen Nutzung nicht.

Die BauNVO legt gemäß § 17 für Baugebiete allgemeine Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung fest. Für eine Wohnbaufläche liegt der Orientierungswert für die GRZ bei 0,4.

Bezüglich des realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die Bauweisen der Umgebung relativ aufgelockert sind und die GRZ der umliegenden dörflichen Bebauung sowie der Wohngebiete überschlägig zwischen 0,3 und 0,5 liegt. Auch der direkt südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 15412 „Aurikelweg“ setzt eine GRZ von 0,3 fest. Um sich der umgebenden Bebauung entsprechend anzupassen und um eine städtebaulich verträgliche Überbauung der neuen Baugrundstücke zu erhalten, wird eine GRZ von 0,4 für die einzubeziehenden Flächen festgesetzt, was auch den Orientierungswerten der BauNVO entspricht.

3.3 Bauweise und Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO).

Durch Festsetzung einer Baugrenze wird eine gewisse städtebauliche Ordnung hergestellt. Außerdem kann gewährleistet werden, dass zukünftige bauliche Anlagen nicht zu weit an den angrenzenden Außenbereich heranreichen und die Außenwirkung so gering wie möglich gehalten werden kann.

Zudem wird das gesamte Plangebiet als offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, um eine gewisse Flexibilität in der Gestaltung und Anordnung der Gebäude zu ermöglichen. Auf diese Weise kann für eine gute Belichtung und Belüftung der Gebäude gesorgt werden.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Flächen, sind geprägt durch ihre Bauweise mit einzelnstehenden 1,5 bis 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen ca. 21° - 28°. Diese Bauweise entspricht auch der im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15412 „Aurikelweg“ festgesetzten Dachform und Dachneigung (Satteldach / 21° - 28°). In weiterem Umkreis befinden sich zudem auch Gebäude mit einem steileren Satteldach (ca. 35° - 45°).

Daher werden auch in der Einbeziehungssatzung Satteldächer mit Dachneigungen von 21° - 28° und 35° - 45° zugelassen, um hier einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

In den westlichen Baugrundstücken können – durch die vorhandene, steile Hanglage und die einhergehende bewegte Topographie des Geländes – höhere Stützmauern bis zu 3 - 4 m notwendig werden. Diese Stützmauern werden ausschließlich im Ost- / West-Gefälle – zwischen den privaten Baugrundstücken – zugelassen, um eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Dabei ist zu beachten, dass Stützmauern max. 15 cm über das natürliche Gelände hinausragen dürfen. Für eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Ortsrandes und um die Außenwirkung der neuen Gebäude gering zu halten, sind zum Außenbereich hin Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,20 m maximal zulässig.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

4.1 Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich im Flächennutzungsplan. Zwar ist es für die Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen. Daher wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung geändert.

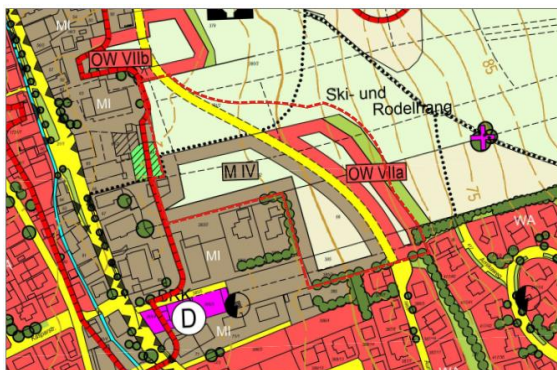


Abbildung 3: Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

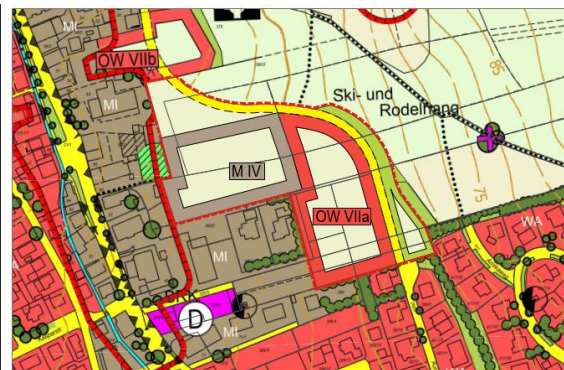


Abbildung 4: 12. Flächennutzungsplanänderung

Wie der Ausschnitt aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zeigt, liegen die einzubeziehenden Flächen am westlichen Rand des bereits ausgewiesenen Mischgebietes und nördlich der angrenzenden Wohnbaufläche. Die einzubeziehende Fläche wird zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergünzburg ist östlich der Mischgebietsflächen eine Erschließungsstraße vorgesehen. Um den geplanten Bauvorhaben gerecht zu werden und zusätzlich noch weitere Bauflächen zu ermöglichen, wird die ursprünglich östlich geplante Wohnbaufläche nun westlich der Straße geplant. Östlich der geplanten Straße werden – statt Wohnbauflächen – landwirtschaftliche Flächen in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Das geplante Mischgebiet im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan nördlich der Straße „Oberer Markt“ wird entsprechend der Verschwenkung der Straße angepasst.

Es handelt sich bei der gegenständlichen Einbeziehungssatzung also vielmehr um eine Verlegung der bereits im ursprünglich rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Ziele des Marktes Obergünzburg (Schaffung von Wohnbauflächen in Verlängerung zum Aurikelweg), als um eine dazukommende Neuplanung.

Dementsprechend ist das gegenständliche Vorhaben mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.

4.2 Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

4.3 Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

5 Planung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am gut einsehbaren Ortsrand der Gemeinde die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung.

Die Planung verfolgt folgende zugrundeliegende Erfordernisse und Zielsetzungen:

- Integration in das Siedlungsgefüge
- Pflanzung von Gehölzen und Bäumen / Wahrung des Landschaftsbildes

Einzelne Festsetzungen bzw. Festlegungen - entsprechend der örtlichen Bauvorschriften - stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Aufgrund der Lage am Ortsrand, die notwendige Eingrünung und die Platzierung der umliegenden Gebäude, ergab sich die Situierung des Baufensters.

Durch die Ausweisung der Baufenster kann gewährleistet werden, dass die Lage der Baukörper städtebaulich so situiert ist, dass sie sich an die Bestandsbebauung annähert. Die Entwicklung eines isolierten Siedlungsspornes ist durch die westlich und südlich angrenzende Bebauung nicht gegeben.

Durch die GRZ von 0,4 wird die maximal zulässige überbaubare Fläche innerhalb des ca. 0,53 ha großen Geltungsbereiches definiert. Die überbaubare Fläche wird nachfolgend als Bezugsgröße für die Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Dachgestaltung der umliegenden Gebäude wird eine Festlegung der Dachform und Dachneigung als erforderlich erachtet. Die zukünftigen Gebäude sollen sich in das Landschaftsbild integrieren. Deshalb wird durch die Festsetzung der Dachgestaltung gewährleistet, dass am Ortsrand keine zu hohe Wandansicht entsteht.

Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Dachlandschaft wird als Dachform für die Hauptgebäude ein Satteldach festgesetzt. Es greift die Dachform der umgebenden Bebauung auf. Nachdem in der näheren Umgebung sowohl flachgeneigte, als auch steil geneigte Satteldächer vorzufinden sind, werden zum einen Dachneigungen von 21° bis 28° und zum anderen Dachneigungen von 35° bis 45° zugelassen. Diese Neigungen entsprechen somit auch den regionaltypischen Dachneigungen.

Auf der östlichen Grundstücksgrenze, die die einzubeziehenden Flächen vom angrenzenden Außenbereich trennt und welche ggf. zukünftig an der geplanten Entlastungsstraße liegt, wird eine

Mindestzahl (Anzahl siehe Planzeichnung) an Einzelbäumen und Gehölzen festgesetzt, deren Lage geringfügig variabel ist.

Ergänzend wird mit einem Pflanzgebot für alle Grundstücke festgesetzt, dass mindestens ein heimischer Baum pro Grundstück zu pflanzen ist und dass zum Ortsrand hin heimischen Gehölzhecken errichtet werden sollen.

Hierzu können auch standorttypische, alte Obstbaumsorten verwendet werden. Somit ist eine standortgerechte und dorfverträgliche Mindesteingrünung gewährleistet.

Erschließung des Plangebietes:

Die Zufahrt zu den einzubeziehenden Grundstücken verläuft zum einen über die Weiterführung des Stichts „Oberer Markt“ (Flurstück 68/6, Gemarkung Obergünzburg), indem diese Zufahrtsstraße als „beschränkt öffentlich“ gewidmet wird, und zum anderen über die zukünftige Weiterführung des Wendehammers im „Aurikelweg“. Hier ist – gemäß Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg – zukünftig eine Verbindungsstraße zwischen „Aurikelweg“ und „Kapellenweg“ vorgesehen.



Abbildung 5: Geplante Erschließung der westlichen Baugrundstücke durch Widmung der Zufahrtsstraße als „beschränkt öffentlich“, Quelle: BayernAtlas

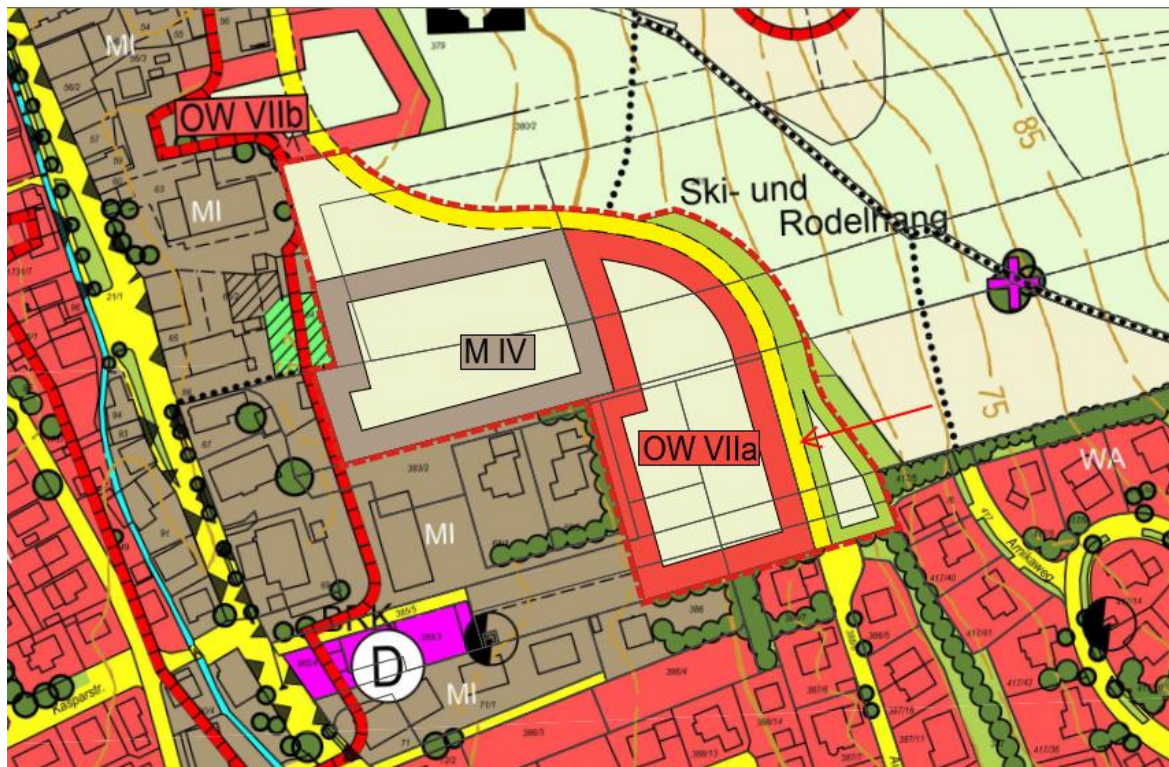


Abbildung 6: Geplante Erschließung der östlichen Baugrundstücke durch Zufahrt über geplante Verbindungsstraße (Lage variabel), Quelle: 12. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Obergünzburg

Eine Zunahme der Verkehrsbelastung und der einhergehenden Immissionen wird – aufgrund der geringfügigen Anzahl an neuen Baugrundstücken (ca. 4 Gebäude) – kaum bemerkbar sein.

6 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Ziel ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine Nutzungsänderung des Plangebietes (Überbauung von extensivem Grünland). Dabei ist zu erörtern, ob es bei der Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten 1 nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ (Störungsverbot),
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (Schädigungsverbot).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG, also in Gebieten wo Baurecht durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB geschaffen wird, sowie während der Planaufstellung wird durch BNatSchG § 44 Abs. 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht signifikant erhöht wird
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird
- Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 sind handlungsbezogen. Das bedeutet, dass sie nicht durch die Planung, sondern erst bei der konkreten Umsetzung ausgelöst werden können.

Eine fachgerechte Prüfung, ob ein Vorhaben gegen diese Verbote verstößt, erfordert nach ständiger Rechtsprechung eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten. Ziel der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist es, anhand des vorliegenden Habitatpotentials abzuschätzen, welches Artenspektrum potenziell vom Vorhaben betroffen ist und vertieft untersucht werden muss.

Um im Voraus einen Überblick über den Geltungsbereich zu bekommen, wurden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web) ausgewertet. Zudem wurden bei Karla.Natur die ASK-Daten des Bereichs und dessen Umfeld abgerufen.

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Dazu wurde die Online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation durchgeführt. Anschließend erfolgte eine fachgutachterliche Einschätzung bezüglich der vorhandenen Lebensraumtypen (Abschichtungskriterium L=Lebensraumtyp) und Wirkungsempfindlichkeit (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wurde eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt. Es erfolgte eine Begehung vor Ort am 01.10.2025.

Entsprechend der Abschichtung nach den unter Punkt 3 genannten Kriterien können folgende Artgruppen potenziell im Gebiet vorkommen (siehe Anhang) und werden nachfolgend auf eine Wirkungsempfindlichkeit hin geprüft.

6.1 Vögel

Für bodenbrütende Vogelarten, wie die Feldlerche und andere Offenlandarten, ist die Wiesenfläche aufgrund der Nähe zur Siedlung, der Gehölzstrukturen und der damit vorhandenen Kulissenwirkung

ungeeignet. Für Gehölzbrüter, wie zum Beispiel die Goldammer oder auch der Stieglitz sind die Gehölze und die Hecken entlang des Ortsrandes gut geeignet. Allerdings stellt der Geltungsbereich keine essentielles Nahrungshabitat dar.

6.2 Fledermäuse

Für Fledermäuse sind im Geltungsbereich keine Quartiersstrukturen gegeben. Die artenreiche Wiesenfläche im Geltungsbereich kann als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes ist jedoch nicht von einem Verlust eines essentiellen Nahrungshabitats bei Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens auszugehen. Weitere geeignete Flächen zur Nahrungssuche befinden sich im direkten Anschluss.

6.3 Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Auch im direkten Umfeld finden sich keine geeigneten Habitate.

6.4 Weitere Arten / Artengruppen

Für weitere, planungsrelevante Arten sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich sowie dessen unmittelbarem Umfeld vorhanden.

6.5 Fazit

Der Geltungsbereich besitzt aktuell weder für Vögel noch für Fledermäuse geeignete Bruthabitate bzw. Quartierstrukturen. Auch als Nahrungshabitat hat das Plangebiet aufgrund seiner geringen Fläche keine Relevanz für die genannten Artgruppen. Auch Vorkommen von Reptilien können aufgrund des Fehlens geeigneter Bruthabitate ausgeschlossen werden.

7 Naturschutzfachliche Belange

1. Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Rand einer Wohnsiedlung, die an intensiv genutzte Grünlandflächen angrenzt. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen charakterisiert. Letztere grenzen im Westen an den Siedlungsrand von Obergünzburg und gehen in östlicher Richtung in die freie Landschaft über. Der Siedlungsrand wird abschnittsweise durch Gehölzstrukturen geprägt, die eine Eingrünung des Ortsrandes bewirken. Durch das westlich ansässige Bauunternehmen ist innerhalb des Projektgebietes mit gewissen Lärmbelastungen zu rechnen. Zudem ist durch die Bewirtschaftung als Intensivgrünland von einer (temporären) olfaktorischen Beeinträchtigung des Planungsraumes auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen weder örtliche Wander- oder Radwege noch andere Freizeitinfrastruktureinrichtungen, die zur Naherholung förderlich wären.

Insgesamt werden die projektbedingt verursachten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit inklusive Wohn- und Erholungsfunktion mit „gering“ bewertet.

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, und Naturpark, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen sind vom gegenständlichen Verfahren nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen auch keine amtlich kartierten und / oder gesetzlich geschützten Biotopflächen. Das nächstliegende amtlich kartierte Biotop „*Sala-Bach mit Begleitvegetation von östlich Upratsberg bis Obergünzburg*“ befindet sich in einem Abstand von 500 m zum Plangebiet. Etwa 2,2 km nordwestlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Günzhangwälder Markt Rettenbach - Obergünzburg“. Projektbedingte Auswirkungen auf diese Flächen sind aufgrund der großen räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Brutvogelarten ist in den angrenzenden Bestandsgebäuden und vorhandenen Gehölzbeständen außerhalb des Vorhabensgebietes grundsätzlich möglich. Da die bestehenden Habitatstrukturen vorhabenbedingt weder entfernt noch beeinträchtigt werden und der Geltungsbereich an sich aufgrund der geringen Flächengröße und gegenwärtigen Nutzung (Intensivgrünland) kein essentielles Nahrungshabitat darstellt, ist aber von keiner projektbedingten Betroffenheit für Brutvögel auszugehen.

Im Geltungsbereich sind keine geeigneten Quartiersstrukturen für Fledermäuse vorhanden. Der bestehende Ortsrand kann zwar als Leitstruktur für jagende Fledermäuse fungieren, besitzt jedoch infolge der intensiven Grünlandnutzung lediglich eine geringe Bedeutung. Eine projektbedingte Beeinträchtigung der Fledermausfauna ist daher auszuschließen.

Reptilien, wie die Zauneidechse, sind innerhalb des Vorhabensbereiches ebenfalls ausgeschlossen, da keine geeigneten Habitatstrukturen wie wärmebegünstigte Offenbodenbereiche und insektenreiche Nahrungsflächen vorliegen.

Insgesamt lässt sich die Eingriffsintensität auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt als „gering“ einstufen.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet liegt laut digitaler geologischer Karte von Bayern 1:25:000 (dGK25) innerhalb der geologischen Einheit „Hanglehm, Schutt führend, pleistozän bis holozän“, welche als Schluff, tonig, sandig, steinig beschrieben wird. Bei dem vorherrschenden Bodentyp handelt(e) es sich gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) um vorherrschend fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies sowie in Richtung Westen am Hangfuß um Bodenkomplexe aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Die Ertragsfunktion sowie das Standortpotential des Bodens für die natürliche Vegetation als Maßstab für die Lebensraumfunktion des Vorhabensgebietes weisen jeweils eine mittlere Bedeutung auf.

Da der Boden im Planungsraum die Bodenart Lehm mit einer Zustandsstufe I und einer Wasserstufe 2 aufweist, besitzt der Boden gem. des Leitfadens zum „Schutzgut Boden in der Planung“ ein sehr hohes Retentionsvermögen für Niederschlagswasser. Das Filter- und Puffervermögen ist aufgrund der lehmigen Bodenart mit hoch bewertet.

Vor dem Hintergrund dass der Geltungsbereich bislang keine versiegelten Flächen aufweist und zudem eine sehr hohe Bewertung des Retentionsvermögens aufweist, kommt dem Schutzgut Boden eine hohe Schutzwürdigkeit zu. Allerdings ist die absolute in Anspruch genommene Fläche relativ klein weshalb gesamtheitlich nur von einer „mittleren bis hohen“ Bewertung der Schutzgüter Boden und Fläche auszugehen ist. Die Hinweise zum Bodenschutz sind im Zuge der Bauarbeiten zu beachten.

4. Schutzgut Wasser

Gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte 1:100.000 (dHK100) befindet sich das Plangebiet in der hydrogeologischen Einheit „Obere Süßwassermolasse“. Die Gesteinsausbildung ist eine Wechselfolge von Mergeln, Tonen, Schluffen, Sanden, Sandsteinen und Konglomeraten. Es besteht außerdem i.d.R. ein mäßiges bis hohes Filtervermögen.

Die Östliche Günz verläuft etwa 150 Meter westlich des Planungsraums durch das Siedlungsgebiet von Obergünzburg. Der Salabach liegt hingegen in etwa 500 Meter Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze. Die Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} der beiden Fließgewässer betreffen den Geltungsbereich nicht. Darüber hinaus liegt das Plangebiet auch nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Aufgrund der vorliegenden Topographie kommt es am westlichen Plangebietsrand gemäß der potentiellen Fließwege bei Starkregen aber zu einem mäßigen Oberflächenabfluss.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine gewachsene, mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern. Das Niederschlagswasser ist über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) möglichst zurückzuhalten oder über Sickerschächte / Rigolen zu versickern. Falls diese Maßnahmen nicht möglich sind, ist das Niederschlagswasser dezentral auf dem eigenen Grundstück in einem Retentionspeicher zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten. Da das künftig anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden soll, verringert sich die Grundwasserneubildung nicht maßgeblich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind demnach als „gering“ zu bewerten.

5. Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet eine gewisse Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet auf. Das in Richtung Südwesten abfallende Gelände sorgt zudem für einen topographisch bedingten Kaltluftabfluss in die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen. Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist die Frischluftproduktion der nördlichen Offenlandflächen als gering einzustufen.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen lässt sich die baubedingt entfallende Grünlandfläche funktional ausgleichen und trägt weiterhin zu einer Aufwertung der klein-klimatischen Situation des Siedlungsrandbereiches bei. Darüber hinaus kann durch eine möglichst energieeffiziente Bauweise und die Möglichkeit, Dachflächen für Solarenergieanlagen zu nutzen, ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes sowie der Vorbelastung durch die intensive Grünlandnutzung mit „gering“ zu bewerten.

6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D64 „Donau-Iller-Lech-Platten“ sowie in der Naturraumeinheit 046 „Iller-Lech-Schotterplatten“. Die Landschaft um den Markt Obergünzburg ist von einem bewegten Relief geprägt, das vorwiegend von Grünlandflächen und kleinen Waldbeständen dominiert wird. Durch das in Richtung Westen abfallende Gelände ergeben sich von der Ostgrenze des Geltungsbereiches Blickbezüge über das Siedlungsgebiet von Obergünzburg bis zu einem westlich gelegenen Waldgebiet. Östlich des Planungsraumes steht eine Gruppe von drei großkronigen Solitär-bäumen innerhalb der Grünlandfläche, die aufgrund der erhöhten Lage und charakteristischen Form als landschaftsbildprägendes Element angesehen werden können.

Die geplante Bebauung der Fläche führt aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an die bestehende Siedlungsgrenze zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen und eine harmonische Ortsrandgestaltung ist mit keinen erheblichen Einbußen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Der Eingriff auf das Schutzgut Landschaft ist insgesamt als „gering“ zu bewerten.

7. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Güter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs. Nördlich des Geltungsbereiches liegt in etwa 120 Meter Entfernung eine Wasserleitung des Hochmittelalters (D-7-8128-0067). Des Weiteren befinden sich in der westlich anschließenden Siedlung mehrere Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Diese umfassen drei Gebäudekomplexe, die zum ehem. Gerichtsgefängnis aus 1900 gehören. Eine projektbedingte Auswirkung auf die Boden- oder Baudenkmäler im näheren Umfeld ist nicht zu erwarten.

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stein-geräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Fundbergung und Dokumentation zu gewähren (§ 20 DSchG).

Die projektbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Güter sind als „gering“ einzustufen.

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von Lebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen - Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Insekten und Fledermäuse durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen - Allgemein: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 39 und 44 BNatSchG (Tötungs- und Schädigungsverbot)
Boden und Fläche	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung durch Begrenzung des Bauraumes (Baufenster und GRZ = 0,4) - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau, ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial)
Klima / Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß und Einplanung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung neuer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Fernwirkung aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen am Ostrand des Geltungsbereiches, Festsetzungen der Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungswinkel

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
kulturelles Erbe und sonstige Güter	Beeinträchtigung kulturhistorischer Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Unverzügliche Meldung von Funden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde - Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). - Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begut-achtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

7.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Eingriffsbilanzierung

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung gemäß dem Leitfa-den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Aufgrund der Bestandssituation der Eingriffsfläche (landwirtschaftlich intensiv genutztes, artenarmes Grünland) fällt das Gebiet unter die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer „geringen natur-schutzfachlichen Bedeutung“ gem. Biotopwertliste. Daraus ergibt sich eine pauschale Bewertung mit 3 WP. Die Eingriffsschwere ergibt sich aus der GRZ von 0,4 abzüglich Planungsfaktoren gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Ver-kehr (Dezember 2021).

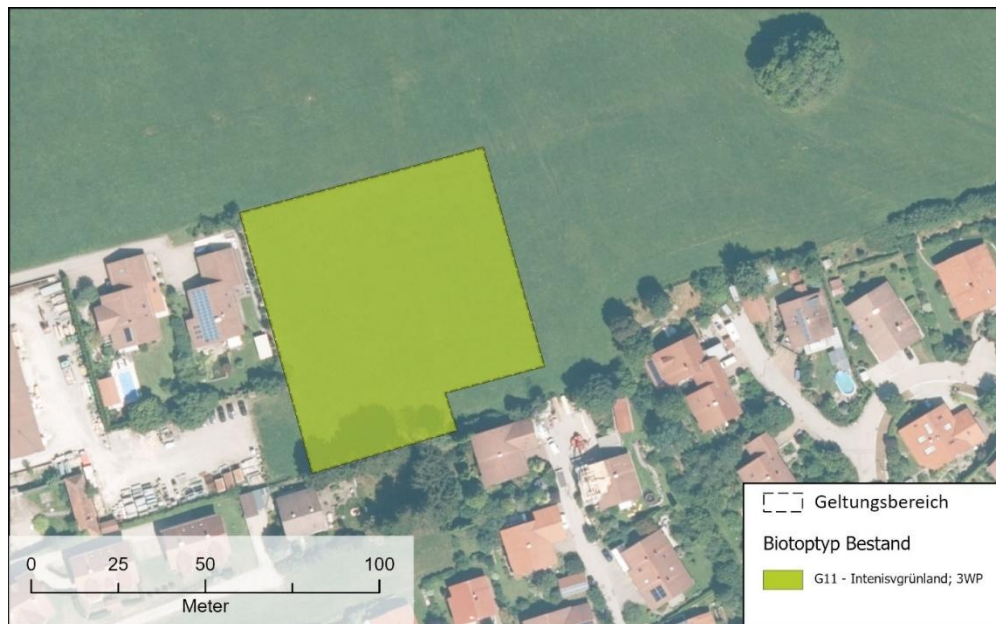


Abbildung 7: Übersicht Bestand

Die nachfolgende Abbildung stellt die Kompensationsfaktoren im Plangebiet dar. Die GRZ liegt bei 0,4 und für die Erschließungen wird ein Kompensationsfaktor von 1 angenommen. Im Bereich der geplanten, privaten Grünfläche liegt kein Eingriff vor.



Abbildung 8: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

Der projektbedingt verursachte Kompensationsbedarf errechnet sich wie folgt:

$$\text{Kompensationsbedarf} = \text{Wertepunkt (Ausgangszustand)} \times \text{Kompensationsfaktor [1/m}^2\text{]} \times \text{Fläche [m}^2\text{]}$$

Tabelle 2: Eingriffsermittlung

Bestand	WP Bestand	Planung	Eingriffs- fläche	Kompensa- tionsfak- tor/ GRZ	Ausgleichs- bedarf
G11 landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	3	Einbezie- hungssatzung (Erschließung)	775 m²	1	2.325 WP
G11 landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	3	Einbezie- hungssatzung (Wohngebiet)	4.402 m²	0,4	5.282 WP
G11 landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	3	Einbezie- hungssatzung (Grünflächen)	93 m²	0	0
Summe			5.270 m²	7.607 WP	
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung	
naturnahe Gestaltung der öf- fentlichen und privaten Grünflä- chen, der Wohn- und Nutzgär- ten sowie der unbebauten Berei- che der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Pflanzung von Gehölzen trägt posi- tiv zur Ortsrandgestaltung bei, ver- bessert das Mikroklima, trägt zum Klimaschutz bei und stärkt die grüne Infrastruktur, schafft ökolo- gisch wertvolle Strukturen und för- dert die Biodiversität			Festsetzung in der Einbe- ziehungssatzung	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtem- peratur 2700 bis max. 3000 Kel- vin	Verwendung einer insektenfreund- lichen Beleuchtung			Festsetzung in der Einbe- ziehungssatzung	
Summe (max. 20 %)				10 %	
Summe Ausgleichsbedarf (7.607 x 0,90)				6.846 WP	

Mit Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 6.846 Wertpunkten.

Der Ausgleich von 6.846 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Obergünzburg.