



STADT GUNDELFINGEN a. d. DONAU

Landkreis Dillingen a. d. Donau

Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Alte Lauinger Straße

Verfahren gemäß §34 BauGB

C) BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen a.d. Donau.

Fassung vom: **13.07.2026**

Planfertiger:



WELSCH + EGGER Landschaftsarchitekten
PartmbB
Bahnhofplatz 7
85354 Freising
Telefon: 08161 / 86 25 62 0
E-Mail: info@we-la.de

Auskünfte:

Stadt Gundelfingen a.d. Donau.
Professor-Bamann-Straße 22
89423 Gundelfingen a.d. Donau
Telefon: 09073 999 0
E-Mail: info@gundelfingen-donau.de
Internet: www.gundelfingen-donau.d

Inhalt:

C) BEGRÜNDUNG

1.	Gegenstand des Verfahrens.....	3
2.	Anlass und Ziel der Planung	3
3.	Plangebiet.....	3
3.1.	Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.....	4
3.2.	Beschreibung und Bestand	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.1.	Grundlagen der Flächennutzungsplanung	4
5.	Planung.....	4
5.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.2.	Gebäude	5
5.3.	Erschließung	5
6.	Ver- und Entsorgung	5
6.1.	Versorgung	5
6.2.	Entsorgung	5
6.3.	Niederschlagswasserentsorgung	5
6.4.	Überflutung/ Hangwasser	6
7.	Grünordnung	6
8.	Lärmschutz	7
9.	Umweltauswirkungen.....	10
9.1.	Prüfung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben	10
9.1.1.	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
9.1.2.	Schutzgut Boden und Fläche	12
9.1.3.	Schutzgut Wasser	12
9.1.4.	Schutzgut Luft/Klima.....	12
9.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild.....	12
9.1.6.	Schutzgut Mensch	12
9.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
9.2.	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	13

Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1: Luftbild mit Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot), Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019, maßstabslos, Stand: 16.09.2025, verändert: 29.01.2026	3
Abb.: 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen a.d. Donau, maßstabslos, Stand: 22.09.2025	4
Abb.: 3: Geländesenken mit Geltungsbereich: Bayerische Landesamt für Umwelt, Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024), maßstabslos, Stand: 15.05.2026	6
Abb.: 4: Begründung notwendiger Fällung Vogelkirsche; Bildnachweis: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie Geodäsie, maßstabslos	11
Abb.: 5: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, maßstabslos, Stand: 15.05.2026	13
Abb.: 6: Eingriffsfläche; Bildnachweis: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie Geodäsie, maßstabslos.....	14
Abb.: 7: Ermittlung und Nachweis von Ausgleichsbedarf und Ausgleichsumfang	15
Abb.: 8: Auszug Anlage Vertragsunterlagen Ökopunkteankauf: gesamter Maßnahmenplan.....	16

1. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist die Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, mit der die, sich derzeit im Außenbereich befindlichen Fl.Nr. 2874/1, 2873, 2870, 2867, 2892/8, Gemarkung Stadt Gundelfingen a.d. Donau, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Gemäß §34 Abs. 6 sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Nach § 13 BauGB wird somit ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Im Zusammenhang mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht im vereinfachten Verfahren abgesehen werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Regens-Wagner- Dillingen erbringt Dienste für Menschen mit geistiger und/oder mehrfacher Behinderung. Es werden rund 750 Menschen mit differenzierten Angeboten begleitet und gefördert. Die Regens-Wagner-Stiftung beabsichtigt in Gundelfingen a.d. Donau ein Wohnheim für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung mit 24 Plätzen zu errichten.

Das gemeinschaftliche Wohnen für Erwachsene in Gundelfingen a.d. Donau bietet den Rahmen, die persönliche Entwicklung von Menschen mit Beeinträchtigung ganzheitlich zu fördern und die gleichberechtigte Teilhabe am Leben in der Gesellschaft sowie eine möglichst selbstständige und selbstbestimmte Lebensführung zu erreichen.

Ziel ist es, durch die Einbeziehungssatzung, westlich der Werkstätte für Menschen mit Behinderung, der Regens-Wagner-Dillingen, Baurecht für den Neubau eines Wohnheimes für 24 Menschen mit geistiger Beeinträchtigung zu schaffen.

Die Einbeziehungssatzung ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegenen Fläche zu schaffen.

3. Plangebiet



Abb.: 1: Luftbild mit Abgrenzung des Satzungsgebietes (rot), Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019, maßstabslos, Stand: 16.09.2025, verändert: 29.01.2026

3.1. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nr. 2874/1, 2873, 2870, 2867, 2892/8, Gemarkung Stadt Gundelfingen a.d. Donau.

3.2. Beschreibung und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im nordöstlichen Stadtbereich. Im Norden grenzt die Kreisstraße DLG7 Lauinger Straße und im Osten die Werkstätte für Menschen mit Behinderungen und im Weiteren die Bahnlinie Ulm-Ingolstadt an. Die Erschließung erfolgt über die Alte Lauinger Straße im Süden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.805 m². Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 1,50m an. Die Steigung entwickelt sich an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Kreisstraße DLG7 zu einer Böschung mit ca. 3,0 m Höhenunterschied.

Entlang der westlichen, nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine eingewachsene Heckenstruktur. Im Südosten befinden sich drei Bäume, hier ist die mehrstämmige Vogelkirsche mit einem gesamten Stammumfang von ca. 3,50m, hervorzuheben. Weiters befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches eine Geländesenke.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1. Grundlagen der Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gundelfingen ist das Planungsgebiet als Fläche für „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung entwickelt sich damit aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

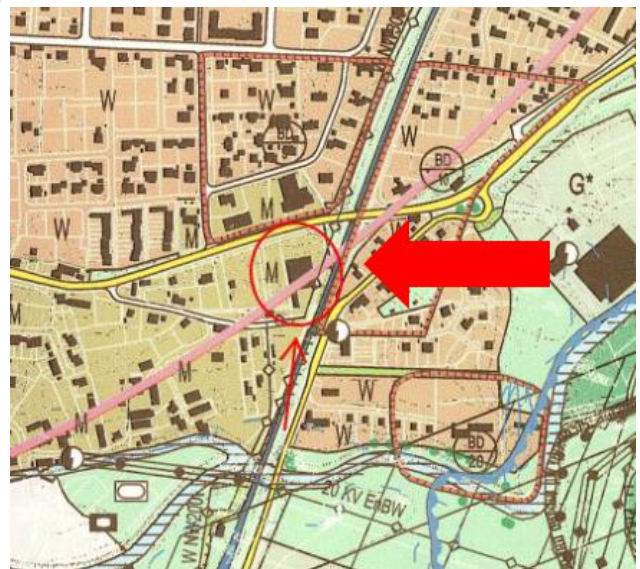
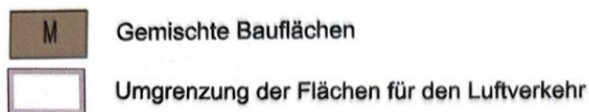


Abb.: 2: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen a.d. Donau, maßstabslos, Stand: 22.09.2025

Die Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück von der umliegenden gemischten Bebauung aus Wohnen und Werkstätte für Menschen mit Behinderung geprägt.

5. Planung

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenze gemäß §23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich an den erforderlichen Abstandsflächen.

Die Herstellung von befestigten Flächen zur Grundstückserschließung und Terrassennutzung ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Für den Geltungsbereich wird eine maximal zulässige GRZ von 0,35 und eine maximal zulässige GFZ von 0,7 festgesetzt.

5.2. Gebäude

Im Geltungsbereich ist die Bebauung mit einem Wohnheim für 24 Menschen mit Behinderung als 2-geschossiger Bau vorgesehen, wobei sich das zweite Vollgeschoß im Dach befindet. Der Gebäudezugang befindet sich im Osten.

5.3. Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkte Anbindung an die Alte Lauinger Straße. Kfz-Stellplätze sind an der Alten Lauinger Straße angeordnet. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen oder wasserdurchlässige Pflasterbeläge auszuführen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Versorgung

In der Alten Lauinger Straße befindet sich gemäß vorliegenden Bestandsunterlagen eine Trinkwasserleitung und eine Telekommunikationsleitung (Telekom, Vodafone).

6.2. Entsorgung

Die Regenwasserentsorgung und Schmutzwasserentsorgung sind auf dem Grundstück getrennt zu führen. In der Alten Lauinger Straße ist gemäß vorliegenden Bestandsunterlagen eine öffentliche Mischwasserleitung DN400 vorhanden. Über eine Sammelleitung ist die Regen- und Schmutzwasserentsorgung an das öffentliche Kanalsystem anzuschließen.

6.3. Niederschlagswasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt, auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst breitflächig zu versickern. Wenn vorgenannte Maßnahmen ausgeschöpft sind, kann eine gezielte Versickerung über Rigolen und im Ausnahmefall Sickerschächte vorgesehen werden. Als Planungsgrundlage muss ein Gutachten durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erstellt werden.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellenverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind darüber hinaus die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ ISiE zu berücksichtigen.

Angrenzende Grundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt rechtzeitig vor Baubeginnen ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

6.4. Überflutung/ Hangwasser



Abb.: 3: Geländesenken mit Geltungsbereich: Bayerische Landesamt für Umwelt, Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024), maßstabslos, Stand: 15.05.2026

Das Baugrundstück liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet; kurzfristige Überschwemmungen bei Starkregen sind jedoch nicht auszuschließen. Im Geltungsbereich sind Aufstaubereiche in der südöstlichen Geländesenke vermerkt. Es ist davon auszugehen, dass die Senke im Rahmen der Grundstücksbebauung und barrierefreien Erschließung verfüllt wird.

Das Baugebiet ist vor Überflutungen aus dem Einzugsgebiet zu schützen. Bauwerke sind gegen wild abfließendes Wasser zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ ist zu beachten.

7. Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder als Pflanzflächen naturnah zu gestalten.

Offene Stellplätze sind einzugrünen.

Grundsätzlich sind bei Neupflanzungen standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, sowie stadtklimaresistente Ersatzbaumarten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der, auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Entlang der westlichen, nördlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine eingewachsene Heckenstruktur. Diese soll als Abschirmung der Bebauung zur nördlichen Kreisstraße, sowie zur Eingrünung des Baufeldes erhalten werden. Im Rahmen der Grünordnung wurde die bestehende Gehölzstruktur im Norden und im Westen des Geltungsbereiches als zu erhalten festgesetzt. Der zu erhaltende Gehölzbestand darf durch Neubaumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu schützen. Baumaßnahmen im Bereich der Kronenbereiche bzw. Wurzelräume sind nicht zulässig.

Mit Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.

Eine erhaltenswerte Vogelkirsche im Südosten des Grundstückes kann aufgrund der notwendigen Grundstücksererschließung und im Sinne einer effektiven Bebauung im südlichen Grundstücksbereich nicht erhalten werden. (Siehe hierzu Punkt 9.1.1) Für die notwendige Fällung der Vogelkirsche sind zwei Ersatzbäume zu pflanzen. Vor jeglichen Gehölzarbeiten ist die zu fällende Vogelkirsche auf

artenschutzrechtliche Belange gemäß §44 BNatSchG (Vögel, Fledermäuse, Bilche) zu prüfen. Die Fällung ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit durchzuführen.

Zum Schutz des Gehölzbestandes ist ein Baumschutzzaun aufzustellen und nach den Arbeiten wieder abzubauen. Lagern und Befahren des Wurzelbereiches ist nicht zulässig. Im Nachgang ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind in gleichartiger Weise durchzuführen

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere ist zu erhalten. Die Zaununterkante muss mindestens 15 cm über dem natürlichen bzw. hergestellten Gelände beginnen. Sockelmauern für Zäune sind unzulässig.

Quartiere von Fledermäusen am bestehenden Gartenhaus sind nicht auszuschließen, daher ist kurz vor den Arbeiten ein Gutachten notwendig und zu erstellen. Falls ein Quartier vorgefunden wird ist dieses auszugleichen und bei positivem Nachweis erst mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, bevor Abrissarbeiten am Gebäude stattfinden.

Die Beleuchtung der Freianlagen ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Zum Schutz von Insekten ist die Beleuchtung anzupassen und „insektenschonende“ Lichtquellen zu verwenden. „Insektenschonende“ Lichtquellen haben eine begrenzte Beleuchtungsdauer oder eine reduzierte Lichtintensität. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll geschlossene Gehäuse zu verwenden und der Lichtstrahl ist nach unten, Richtung Boden ohne Streulicht gerichtet. Die Farbtemperatur der LED-Leuchten warmweiß > 2.700 K mit einem geringen kurzwelligem Anteil von UV und Blau bzw. Wellenlängen über 540 nm. (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

8. Lärmschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße DLG 7 (Lauinger Straße). Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke 5381.

Außerdem befindet sich östlich des Plangebietes das Betriebsgelände einer geplanten Werkstatt für Menschen mit Behinderung mit 48 Plätzen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA26-056-G01-E01-01" mit dem Datum 03.07.2026 entnommen werden.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Östlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgelände einer geplanten Werkstatt für Menschen mit Behinderung mit 48 Plätzen. Ein abschließendes Nutzungskonzept bzw. eine detaillierte Planung der Werkstätte liegt noch nicht vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens erfolgt eine typisierende Betrachtung einer möglichen Werkstätte unter Berücksichtigung aktuell verfügbarer Informationen und allgemeiner Ansätze aus Erfahrungswerten vergleichbarer Einrichtungen.

Die Untersuchung zeigt, dass bei den getroffenen Ansätzen, die Lärmemissionen der geplanten Werkstätte innerhalb des bebaubaren Bereiches des Plangebietes die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden ebenfalls zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten.

Es sind Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Die relevanten Verkehrswege befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Eine Umsetzung der Maßnahmen an den Quellen kann daher im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht festgesetzt werden.

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten hauptsächlich in den Randbereichen des Plangebietes entlang der Kreisstraße DLG 7 auf. Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte und mit zunehmendem Abstand von der Kreisstraße auch die Orientierungswerte im Erdgeschoss eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Im Nachtzeitraum wird von einem Aufenthalt im Innenbereich ausgegangen. Die ausreichende Aufenthaltsqualität im Innenraum kann auch ausschließlich durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Es werden bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Diese sind geeignet, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Die sich innerhalb des Plangebietes ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzungen zum baulichen Schallschutz

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Minderung um 5 dB(A) bei Schienenlärm

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2 gemindert.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben.

Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Es sind im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von über 45 dB(A) in der Nacht ermittelt worden. Es wurde deswegen festgesetzt, dass für Schlaf- und Kinderzimmer eine schallgedämmte Lüftung notwendig ist.

Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf und eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 10 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Außenwohnbereiche

Im Rahmen der Bauleitplanung gibt es keine verbindlichen Richtlinien, die das Einhalten von Immissionsgrenzwerten für Verkehrslärm in Außenwohnbereichen festlegen. Zur Einschätzung wird daher der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) in der Tagzeit herangezogen.

Zur Nachtzeit wird von einem Aufenthalt im Innenbereich ausgegangen. Die ausreichende Aufenthaltsqualität im Innenraum wird durch die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 sichergestellt.

Es zeigt sich, dass an den geplanten Gebäuden im Tagzeitraum durch den Verkehrslärm ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) unterschritten wird. Außenwohnbereich wie z. B. Balkone und Terrassen befinden sich in der Regel in der direkten Umgebung der geplanten Gebäude.

Es kann dementsprechend davon ausgegangen werden, dass eine ausreichend hohe Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen gegeben ist und keine Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Verkehrslärmimmissionen in den Außenwohnbereichen werden als zumutbar angesehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es zeigt sich, dass durch den Planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den nächstgelegenen Schutzbedürftigen Nutzung ebenfalls eingehalten. Die ermittelten Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes legen nahe, dass an den Schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der Kreisstraße DLG 7 (Lauinger Straße) bereits durch den bestehenden Fahrverkehr die allgemein üblichen Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht werden könnten. Die ermittelten Beurteilungspegel für den Planbedingten Fahrverkehr unterschreiten die Anhaltswerte um ca. 19 dB(A).

Geht man davon aus, dass die Anhaltswerte bereits ausgeschöpft werden, so führt die Zunahme durch den planbedingten Fahrverkehr zu einer Pegelerhöhung von bis zu 0,1 dB(A). In diesem Fall

können damit die Anhaltswerte für das Vorliegen einer möglichen Gesundheitsgefährdung zur Tag- und Nachtzeit geringfügig angehoben werden.

Diese Pegelerhöhung ist allerdings nicht wahrnehmbar. Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden.

Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Verkehrslärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung beginnt der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert der Lärmbelastung zwar bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts (siehe etwa BayVGh, Urt. v. 15.03.2017, 2 N 15.619, Rn. 59).

Wenn wie hier angenommen der Beurteilungspegel jedoch auch ohne die verfahrensgegenständliche Planung in der Nachtzeit bereits überschritten ist und die Pegelerhebungen von unter 1,0 dB(A) mit dem menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar sind, kann diese nicht wahrnehmbare Pegelerhöhung jedoch abgewogen werden (BayVGh, Urt. v. 15.03.2017, 2 N 15.619, Rn. 60).

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

9. Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens kann gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht im vereinfachten Verfahren abgesehen werden.

Durch die Einbeziehung unbebauter Außenbereichsflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 1a Abs. 3 BauGB), d.h. es wird erstmals Baurecht geschaffen. Dieser Eingriff muss durch geeignete Ausgleichsflächen kompensiert werden. §18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, Dezember 2021, angewendet. Da es sich im vorliegenden Plangebiet um eine gemischte Baufläche handelt wird die Methodik der Ermittlung des Ausgleichsbedarf im Regelverfahren durchgeführt.

Nachfolgend werden zunächst mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Bestand erfasst und bewertet. Im weiteren Schritt wird der Umfang der erforderlichen Ausgleichsfläche ermittelt und anschließend eine Ausgleichsfläche und naturschutzfachliche sinnvolle Ausgleichsflächenmaßnahmen festgelegt.

9.1. Prüfung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben

9.1.1. Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist eine intensiv genutzte grünlandwirtschaftliche Fläche, mit einer an drei Seiten umsäumender mehrheitlich geschlossener Gehölzkulisse. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze besteht der Gehölzgürtel überwiegend aus standortheimischen Laubgehölzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze aus Koniferen und eingestreuten Ziergehölzen.

Zudem ist im Südosten die mehrstämmige Vogelkirsche mit einem Gesamtstammumfang von ca. 3,50m aufzuführen.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung vorgenommen, welche als Anlage der Begründung beigelegt ist. Darin wurde vermerkt, dass keine Nester festgestellt worden sind, allerdings ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen als primäre Brutstätten von Vögeln genutzt werden.

Um erhebliche Störungen durch die geplante Bebauung auszuschließen, sollte ein Abstand von mind. 5m zwischen dem Gehölzmantel und der Baufeldfestsetzung eingehalten werden. Die Vogelkirsche gilt als erhaltenswert.

Quartiere von Fledermäusen am Gartenhaus sind nicht auszuschließen. Kurz vor Beginn der Abrissarbeiten ist ein Gutachten zu erstellen. Bei Vorfinden eines Quartieres ist dieses auszugleichen und bei positivem Nachweis mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich soll der Abbruch außerhalb der aktiven Fledermauszeiten bzw. Winterruheschutzzeiten vorgenommen werden.

Bei der Nachkartierungen wurden keine örtlichen Populationen an Zauneidechsen und Reptilien festgestellt werden.

Die Möglichkeiten zur Sicherung der erhaltenswerten Vogelkirsche im Südosten des Grundstücks wurden wie folgt überprüft.

1. Bei Überprüfung den Baukörper Richtung Westen zu verlagern entfällt zum einen die notwendige Funktion der beidseitigen Gebäudenutzung (Erschließungsseite und Gartenseite) und zum anderen kann die erhaltenswerte Gehölzstruktur an der westlichen Grundstücksgrenze nicht gehalten werden. Da diese Gehölzstruktur sowohl für den Artenschutz als auch für Sicht- und Lärmschutzfunktionen von großer Bedeutung ist, ist eine Verschiebung des Baukörpers Richtung Westen nicht umsetzbar.
2. Bei Überprüfung den Baukörper Richtung Norden zu verlagern, ist ein erheblicher Eingriff in den bestehenden nördlichen Hang mit Ausbildung von Stützmauern notwendig. Zudem ist die vorhandene Gehölzstruktur an der nördlichen Grundstücksgrenze, die wesentlich für den Sicht- und Lärmschutz zur Straße ist, nicht haltbar. Somit ist die Verschiebung des Baukörpers nach Norden nicht umsetzbar.

Darüber hinaus wurzelt die Vogelkirsche in einer Geländesenke ca. 90 cm unter der geplanten Fußbodenoberkante des Baukörpers. Eine Auffüllung wäre aus Baumschutzgründen nicht möglich, der Erhalt der Geländesenke ist im Rahmen einer barrierefreien Grundstückserschließung nicht umzusetzen.

Unter Abwägung der naturschutzfachlichen und baulichen Punkte ist die Sicherung der bestehenden Gehölzstruktur entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze als wertvoller zu betrachten, als der Erhalt der Vogelkirsche. Zudem eine Verschiebung des Baukörpers weitere Eingriffe in den Bestand verursacht. Demnach kann die Vogelkirsche nicht erhalten werden.



Abb.: 4: Begründung notwendiger Fällung Vogelkirsche; Bildnachweis: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie Geodäsie, maßstabslos

Da keine Höhlen- oder Spaltenquartiere in der Vogelkirsche festgestellt wurden sind unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungs- und Fällzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (keine Rodungen bzw. Fällungen im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines Kalenderjahres) bei Fällung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Unmittelbar vor Durchführung der Fällarbeiten ist das

Gehölz auf besetzte Vogelnester und Vorkommen von Fledermäusen oder sonstigen besonders bzw. streng geschützten Arten zu kontrollieren.

Die Vogelkirsche ist aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung als erhaltenswert einzustufen. Bei Fällung ist ein angemessener Ersatz, mit zwei Ersatzbäumen, gemäß grünordnerischer Festsetzung, zu leisten.

Der Gehölzgürtel im Westen und Norden des Geltungsbereiches ist als zu erhaltende Gehölzstruktur festgesetzt.

Zum Schutz des Gehölzbestandes ist ein Baumschutzzaun zu errichten und nach den Arbeiten wieder abzubauen. Lagern und Befahren des Wurzelbereiches ist nicht zulässig und im Nachgang ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind in gleichartiger Weise durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände konnten auf Ebene einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Das Eintreten des Verbotstatbestands der Tötung ist durch eine Kontrolle des Gehölzes unmittelbar vor Durchführung der Fällarbeiten auszuschließen. Hierzu ist das Gehölz auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sowie auf einen aktuellen Besatz durch besonders oder streng geschützte Arten zu überprüfen. Sollten Hinweise auf einen Besatz festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.1.2. Schutzgut Boden und Fläche

Die Planung sieht die Errichtung eines Wohnheimes vor. Aufgrund der vorgesehenen Bebauung ergibt sich ein Flächenverbrauch, der im Verhältnis zur Gesamtgröße des Geltungsbereiches etwa 30% zu 70% beträgt. Hinsichtlich des Schutzgut Fläche sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch eine kompakte Bauform in Kombination mit Stellplätzen und Erschließungsflächen ist auf dem Baugrundstück ein mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu erwarten. Für das Schutzgut Boden ergeben sich damit Beeinträchtigungen durch baubedingte Eingriffe sowie dauerhafte Verluste der Bodenfunktion (v.a. Filter-, Puffer-, Speichervermögen) auf der Fläche.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasserdurchlässige Beläge) möglichst gering gehalten.

9.1.3. Schutzgut Wasser

Die Versiegelung innerhalb des Plangebietes führt dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschlammtem Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets kann bei entsprechenden Bodenverhältnissen die Grundwasserneubildung jedoch unterstützt werden. Die festgesetzte Ausbildung von versickerungsfähigen Belägen der Stellplätze fördert dies zusätzlich. Von einer negativen Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ist nicht auszugehen.

9.1.4. Schutzgut Luft/Klima

Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

9.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird beeinflusst durch die angrenzenden baulichen Siedlungsstrukturen. Momentan bildet die Fläche bislang eine offene Grünfläche und das bestehende Landschaftsbild wird durch die bestehende Gehölzkulisse aufgewertet.

Die geplante Baumaßnahme bildet dabei einen guten Übergang zwischen der westlich gelegenen Siedlungsstruktur und der östlich gelegenen Werkstätte für Menschen mit Behinderungen. Der westlich und nördliche Gehölzgürtel ist als zu erhaltende Gehölzstruktur festgesetzt. Darüber hinaus orientiert sich die Höhenlage, sowohl auch die Höhe des geplanten Baukörpers an der umgebenden Bebauung.

9.1.6. Schutzgut Mensch

Vorbelastungen von Schallemissionen gehen vom Verkehr, der benachbarten Werkstätte für Menschen mit Behinderungen aus. Detaillierte Darstellungen der Vorbelastungen sind der Schalltechnischen Untersuchung vom 21.05.2026 zu entnehmen (siehe Anhang).

9.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt, daher gehen von der Planung keine Auswirkungen auf diese aus. Bodendenkmäler sind in der

näheren Umgebung vorhanden und daher auch innerhalb des Geltungsbereiches nicht gänzlich auszuschließen.



Abb.: 5: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, maßstabslos, Stand: 15.05.2026

Das Plangebiet ist umringt von kartierten Bodendenkmälern:

1. Bodendenkmal Nummer
Aktennummer D-7-7428-0540
Siedlung des Neolithikums und Gräber des frühen Mittelalters
2. Bodendenkmal Nummer
Aktennummer D-7-7428-0421
Körpergräber des Frühmittelalters
3. Bodendenkmal Nummer
Aktennummer D-7-7428-0420
Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und Körpergräber des Frühmittelalters

Sollten im Zuge der Baumaßnahme Bau- oder Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen.

9.2. Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Der Eingriff in Natur und Landschaft beschränkt sich auf die Versiegelung von Flächen, sowie der Entfernung von Gehölzen. Artenschutzrechtliche Belange werden in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung abgehandelt.

Die Eingriffsfläche wird durch den Erhalt der Gehölzstruktur (Festsetzung) reduziert und stellt sich wie in der Abbildung 5 dar.



Abb.: 6: Eingriffsfläche; Bildnachweis: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie Geodäsie, maßstabslos

In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, sowie der Nachweis des Ausgleichsumfangs nachvollziehbar dargestellt.

Dabei wurde zunächst eine Bestandserfassung des Schutzguts Arten und Lebensräume durchgeführt, anhand der sich in Verbindung mit der Eingriffsfläche und der Eingriffsschwere der Ausgleichsbedarf ermitteln lässt. Die Eingriffsschwere entspricht dabei der GRZ.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurde ein Planungsfaktor von 10% angesetzt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	Eingriffsfaktor [GRZ]	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensiv genutztes Grünland, G11	2375,7	3	0,35	2494
Gebüsche / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten , B12	91,8	3	0,35	96
Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - mittlere Ausprägung, B212 *	60,7	8	0,35	170
Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - junge Ausprägung B311	60,7	3	0,35	64
Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten - mittlere Ausprägung, B312	237,7	8	0,35	666
Sonstige versiegelte Freiflächen, P5	245,6	0	0,35	0
Gebäude	12,4	0	0,35	0
Summe	3084,6			3490
* Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze muss gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur, Anhang 2, Tabelle 2.1 Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor) nicht bilanziert werden				
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen		Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzstrukturen (Grünordnung)	Eingriff muss nicht bilanziert werden	
gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur, Anhang 2, Tabelle 2.2 Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor				
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen	Die Grünflächen können mit ihren Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen und stellen gleichzeitig Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für Positive Wirkung als Lebensraum sowie für Mikroklima und Lebensqualität		textliche Festsetzung (zu pflanzende standortgerechte , heimische Laubgehölze)	
Eingrünung offener Stellplätzen			textliche Festsetzung Grünordnung	
Insektenfreundliche Beleuchtung	Vermeidung von Lichtverschmutzung		Textliche Festsetzung Insektenfreundliche Beleuchtung	
Verwendung sickerfähiger Beläge	Verringerung der Versiegelung, überwiegende Erhaltung der Bodenfunktionen und Wasseraufnahmefähigkeit		textliche Festsetzung Kfz-Stellplätze sind, als befestigte Vegetationsschicht bzw. als wasserdurchlässige Pflasterbeläge anzulegen.	
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	Durch Bestimmungen zur Anlage von Einfriedungen kann die Durchlässigkeit für Kleintiere		textliche Festsetzung (Einfriedung)	
Summe (max 20%)				10%
Summe Ausgleichsbedarf [WP]				3141

Abb.: 7: Ermittlung und Nachweis von Ausgleichsbedarf und Ausgleichsumfang

Es resultiert ein Ausgleichsbedarf von 3.141 Wertpunkten, welche von einem gewerblich zertifizierten Ökokontoinhaber erworben werden. Die Vertragsunterlagen zum Ankauf der Wertpunkte wird der Einbeziehungssatzung als Anlage beigelegt.

Die Wertpunkte werden von einer größeren Ausgleichsfläche, welche auf den Flurnummern 2045/0 und 2044/0, Gemarkung Gablingen realisiert wird, angekauft. Die Ausgleichsfläche befindet sich im selben Naturraum D64 – Donau-Iller-Lech-Platte, wie der Geltungsbereich.

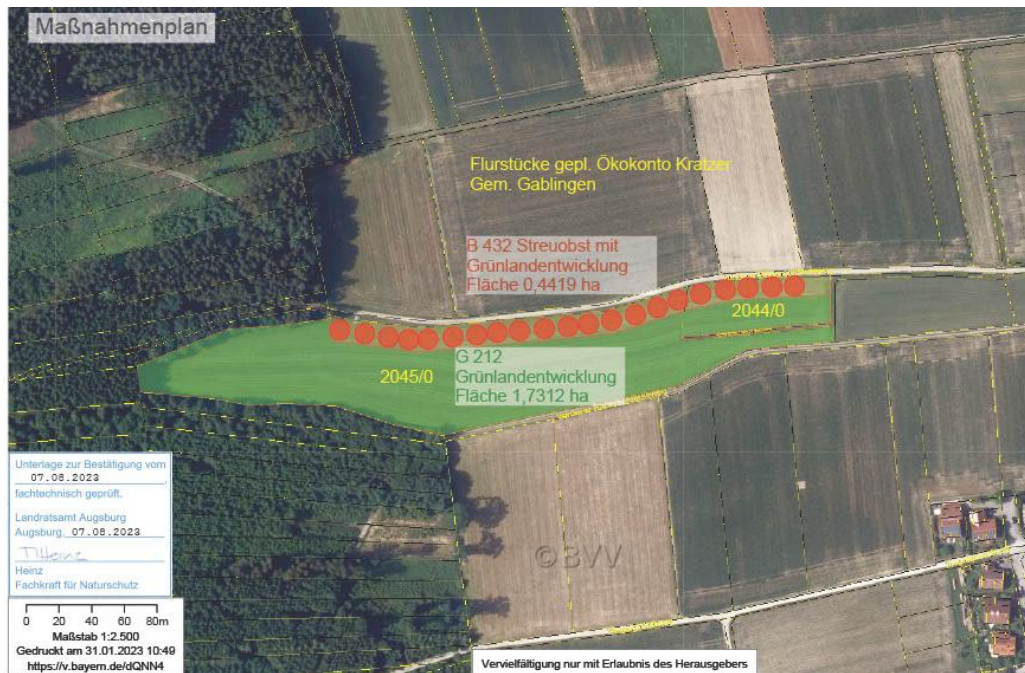


Abb.: 8: Auszug Anlage Vertragsunterlagen Ökopunkteankauf: gesamter Maßnahmenplan

Referenzliste der verwendeten Quellen

Bayerisches Vermessungsverwaltung, Landesamt für Umwelt, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024): Bayernatlas
Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
Denkmaldaten (Baudenkmal/Bodendenkmal/Ensemble/Landschaftsprägendes Denkmal)
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) (2014)

Die Begründung wurde jeweils zusammen mit der Einbeziehungssatzung TEIL A) Planzeichnung und Teil B) Festsetzungen öffentlich ausgelegt.

Gundelfingen a.d. Donau., den

Herr Dieter Nägele, 1. Bürgermeister