

# GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

Feldheim, Schulweg 1  
86694 Niederschönenfeld  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „FLURNUMMER 59/4 GEMARKUNG FELDHEIM“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

---

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Einbeziehungssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

- A PLANZEICHNUNG
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- D BEGRÜNDUNG
- E UMWELTBERICHT
- F LAGEPLAN ABBUCHUNG ÖKOKONTO  
Fl.-Nr. 488 Gmk. Burgheim, Markt  
Burgheim, Ökokontobetreiber:  
AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte  
SchoHa GmbH

Entwurf vom 16.03.2026

---

Verfasser:

PLANUNGSBÜRO GODTS

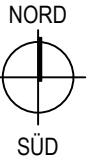


Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

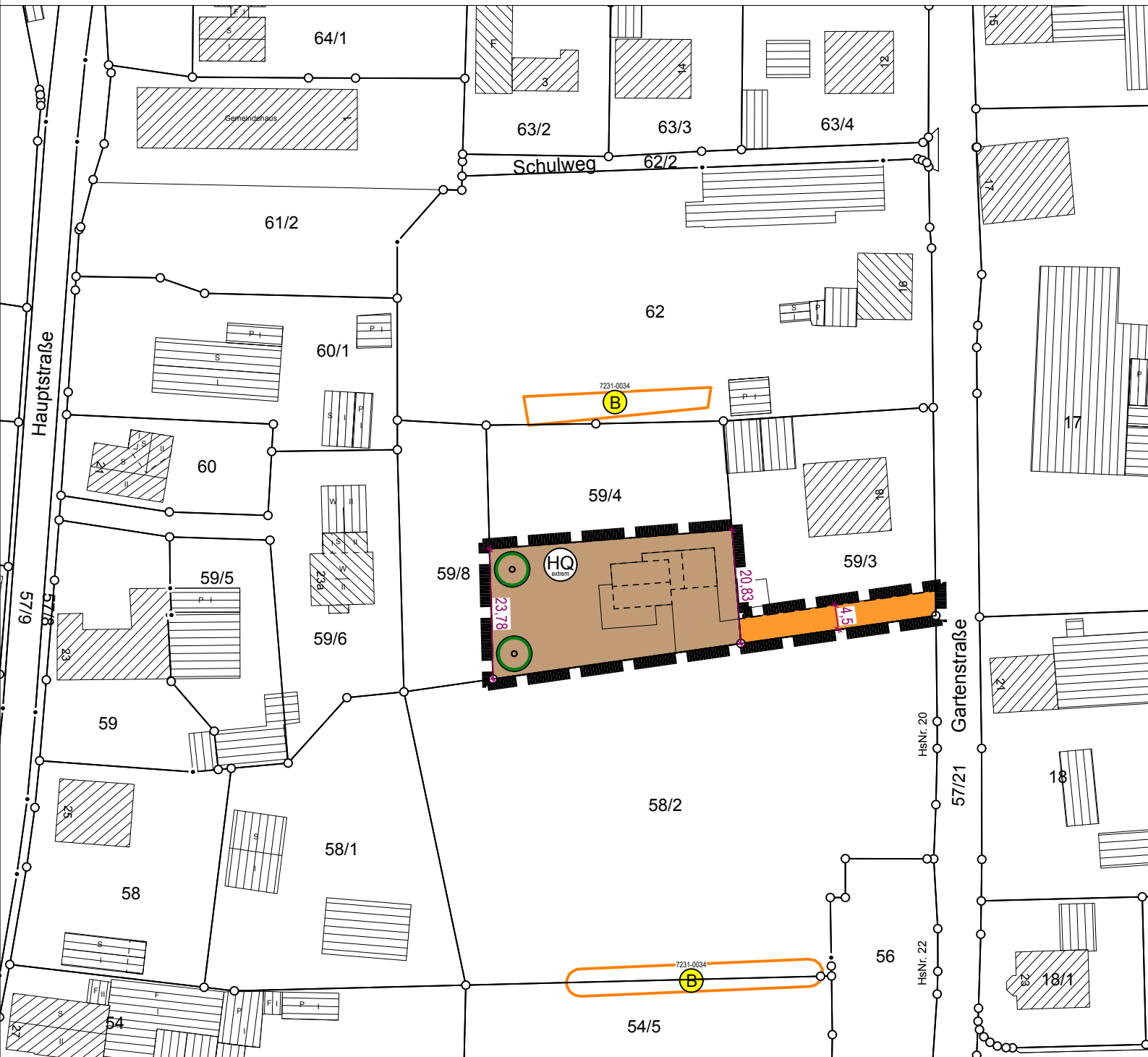
<b>A</b>	<b>PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Präambel.....	5
1.1	Rechtsgrundlagen .....	5
1.2	Geltungsbereich .....	5
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben .....	5
1.4	In-Kraft-Treten .....	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
2.1	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
2.3	Abstandsflächen.....	6
2.4	Versorgungsleitungen .....	6
3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung).....	6
4.1	Ausgleichsfläche .....	6
4.2	Grünordnung .....	7
4.3	Artenliste .....	7
5	Hinweise .....	8
5.1	Immissionen .....	8
5.2	Altlasten.....	8
5.3	Bodenschutz .....	8
5.4	Denkmalschutz.....	9
5.5	Belange des Brandschutzes .....	9
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange .....	10
5.7	Versorgungsleitungen .....	11
5.8	Grünordnung .....	11
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>12</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	12
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	12
3	Satzungsbeschluss.....	12
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	12
5	In-Kraft-Treten.....	12
<b>D</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>13</b>
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....	13
2	Wahl des Verfahrens .....	13
3	Planungsrechtliche Situation.....	14
4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.2	überbaubare Grundstücksflächen .....	14
4.3	Abstandsflächen.....	14
4.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	14
5	Örtliche Bauvorschriften.....	15
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	15
7	Landschaft und Grünordnung .....	15
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	15
8.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	15
8.2	Ausgleichsmaßnahme.....	16
9	Lageplan: Bestand (M 1:1000).....	17
10	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	18

<b>E</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
1	Allgemeines .....	19
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	19
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	19
4	Schutzgebiete/-ausweisungen .....	19
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	20
5.1	Schutzgut Mensch.....	20
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	20
5.3	Schutzgut Boden.....	20
5.4	Schutzgut Wasser .....	20
5.5	Schutzgut Klima und Luft .....	20
5.6	Schutzgut Landschaft.....	20
5.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	20
6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	20
7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	21
7.1	Vermeidung und Minderung .....	21
7.2	Ausgleich.....	21
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring .....	21
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	21
8.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	21
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	21
<b>F</b>	<b>LAGEPLAN ABBUCHUNG ÖKOKONTO (M 1:1000)</b>	<b>22</b>

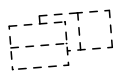


# A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2026; Abbildungssystem: UTM32N



## HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Geplante bauliche Anlagen  
(Lage unverbindlich)



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



**B** Biotop  
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de



**HQ** Hochwassergefahrenfläche HQextrem  
Lage des Plangebietes vollflächig im HQextrem

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich Satzung

Baufläche inkl. Freifläche

Verkehrsflächen, privat



Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen



5 Bemaßung

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Präambel

Die Gemeinde Niederschönenfeld, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)) die **Einbeziehungssatzung „Flurnummer 59/4 Gemarkung Feldheim“**.

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 59/3 und 59/4 Gemarkung Feldheim. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigelegten Planzeichnung ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.

#### 1.4 In-Kraft-Treten

Diese Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Die maximale Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Absatz „Höhenlage“) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt) darf höchstens 6,60 m betragen.

Die maximale Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut darf höchstens 12,0 m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude sowie sonstige Flächeninanspruchnahmen (z.B. für Terrassen oder Zuwegungen) sind nur innerhalb der dargestellten Baufläche zulässig.

## 2.3 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

## 2.4 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

## 3 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform für Hauptgebäude sind Satteldächer, asymmetrische Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Hauptgebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der durch das Hauptgebäude überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6 m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6 m.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Begrünte Dächer mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau sind zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

Einfriedungen sind nur im Bereich der dargestellten Baufläche und bis maximal 1,5 m über Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

## 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

### 4.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 488 Gmk. Burgheim, Markt Burgheim erbracht. Diese Fläche befindet sich im Ökokonto des Betreibers AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH. Von dieser wird der ermittelte Kompensationsbedarf abgebucht. Ein Lageplan der betreffenden Fläche ist dieser Einbeziehungssatzung als Anlage beigefügt. Die abzubuchende Fläche bzw. der abgebuchte Wertpunkteanteil ist dieser Einbeziehungssatzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde mit dem Zeitpunkt der Einstellung in das Ökokonto begonnen.

Spätestens mit der Einreichung des Bauantrags ist der Unteren Naturschutzbehörde zwingend ein Nachweis über den Erwerb und die Zuordnung der erforderlichen Ökokontofläche zu dieser Einbeziehungssatzung unaufgefordert durch den Bauherrn vorzulegen.

## 4.2 Grünordnung

Die Pflanzung der Bäume hat gemäß Darstellung in der Planzeichnung in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

## 4.3 Artenliste

### **Bäume 2. Ordnung**

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H) Stammumfang (StU) mind. 8 - 10 cm, 2 x verpflanzt

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

#### Apfelbäume:

Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiserapfel, Ontario

#### Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

#### Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

#### Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

#### Quitten:

Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Arten/Sorten nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

Stadtklimaverträgliche Sorten der vorgenannten Baumarten sind zulässig.

## 5 Hinweise

### 5.1 Immissionen

Bedingt durch die ländliche Lage und unweit gelegene landwirtschaftlich genutzte Agrarflächen sind gelegentliche Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### 5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 5.3 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

## 5.4 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

### Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 5.5 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären.

Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3,50 m betragen.

## 5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

### 5.6.2 Hochwassergefahrenflächen

Die bebaubare Fläche liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0,0 m bis 0,5 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

### 5.6.3 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

### 5.6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

### 5.6.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 5.6.6 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen. Entsprechend den Angaben im UmweltAtlas Bayern (Rubrik Rohstoffe und Geothermie) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

#### 5.7 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens von Versorgungsleitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Der Schutzabstand ist von der Bauherrschaft eigenverantwortlich und rechtzeitig beim jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen.

Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

#### 5.8 Grünordnung

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Niederschönenfeld hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **16.03.2026** beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Flurnummer 59/4 Gemarkung Feldheim“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.03.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **16.03.2026** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.03.2026 bis einschließlich 29.04.2026** Ort und Zeit der Auslegung wurden am **23.03.2026** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Niederschönenfeld hat mit Beschluss vom ..... die Einbeziehungssatzung „Flurnummer 59/4 Gemarkung Feldheim“ in der Fassung vom **16.03.2026, zuletzt geändert am .....** gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Niederschönenfeld, den .....

.....  
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den .....

.....  
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den .....

.....  
Stefan Roßkopf, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## D BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für eine Teilfläche der Flurnummer 59/4 Gemarkung Feldheim wurde bei der Gemeinde ein Antrag für eine Wohnbebauung gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden. Die Bebauung soll dabei angrenzend zur bestehenden Bebauung errichtet werden. Sie setzt damit die bereits vorhandene Bebauung fort.

Eine Bebaubarkeit ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese z.T. im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt. Jedenfalls nicht privilegierte Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Die Gemeinde ist bereit, durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsmitte von Feldheim.

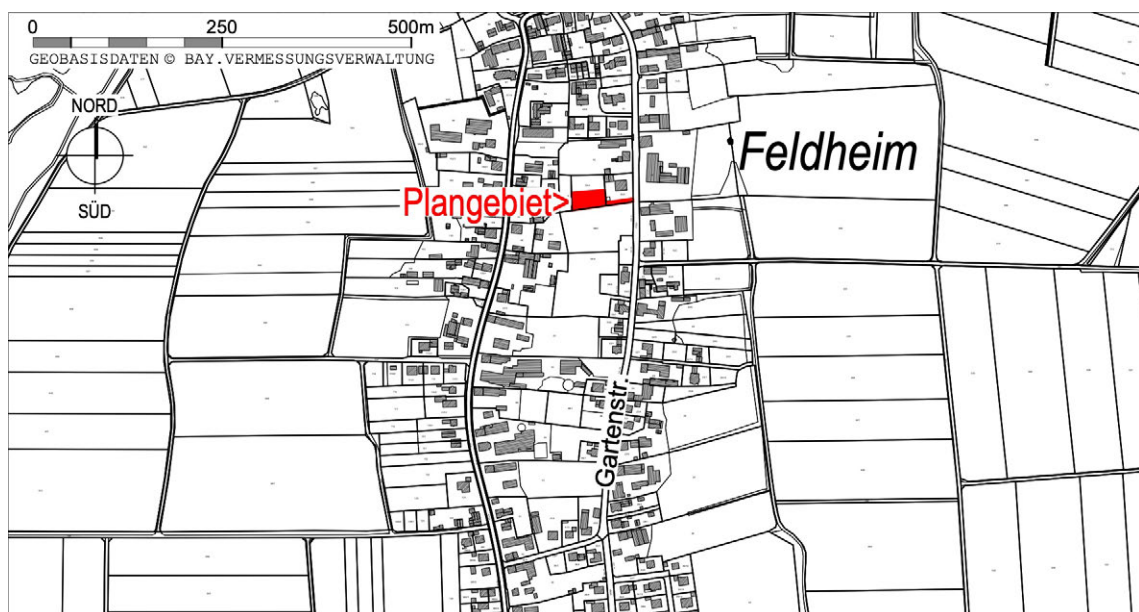


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

### 2 Wahl des Verfahrens

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für eine Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebenanlagen angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederschönenfeld stellt im betreffenden Bereich Grünfläche dar, sodass die Planung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werden hierdurch jedoch als nicht beeinträchtigt angesehen. Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung aufgenommen werden.

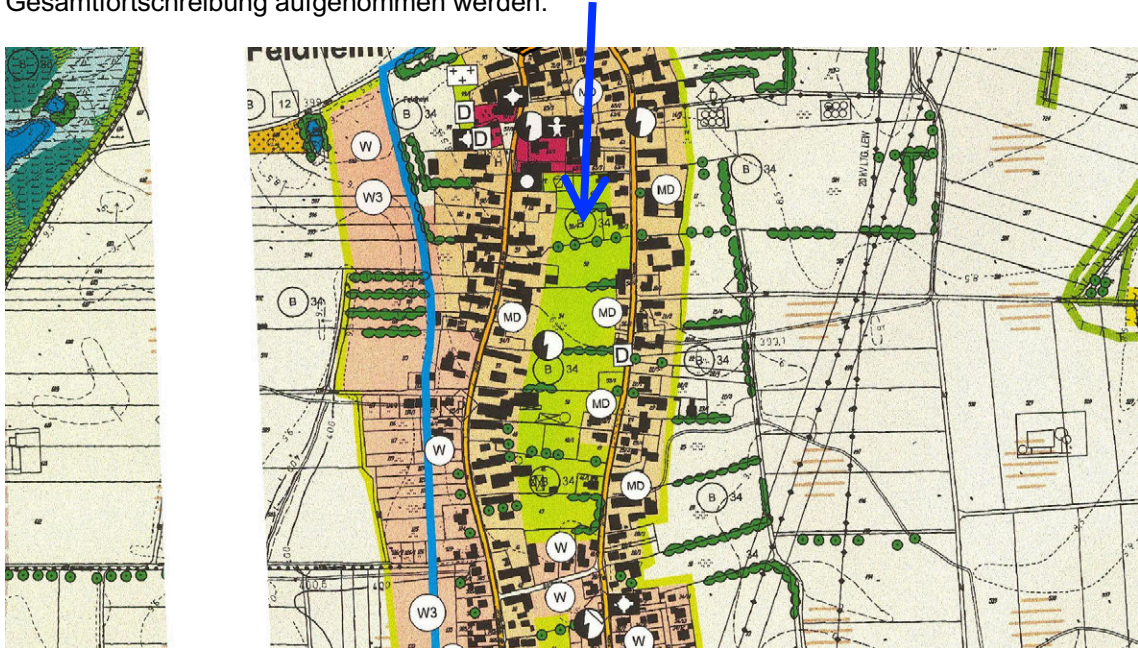


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

### 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung sicher. Die Festsetzungen zur Höhe passen die künftige Bebauung den Geländeverhältnissen an.

#### 4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen. Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur innerhalb der Baufläche zulässig.

#### 4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

#### 4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellen einen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sicher.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang und im Landschaftsbild gewährleisten.

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende Gartenstraße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser etc.) wird vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern vorab einzuholen, um keine Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

## 7 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird die Ortslage abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Feldheim in diesem Bereich bereits durch die umliegende Bebauung geprägt ist. Zur punktuellen Gliederung und Abrundung der Ortsansicht werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze wird mit standortgerechten, heimischen Arten durchgeführt. Dies trägt zu einer verträglichen Einbindung in Landschaft und Ortslage bei.

## 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbeziehungssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für den Bereich des Plangebietes, der gegenwärtig dem Außenbereich zugeordnet wird, ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Der betreffende Bereich wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>1</sup> bewertet.

### 8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des zu bilanzierenden Bereichs nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde. Es handelt sich vorliegend um intensiv genutztes Grünland. Im südlichen Planbereich befinden sich vier einzeln stehende Sträucher ohne besondere naturschutzfachliche Ausprägung. Diese werden nicht gesondert bilanziert, da sie aufgrund des untergeordneten Flächenanteils keinen eigenständigen Biotop- und Nutzungstyp darstellen und somit unter dem Biotoptyp des Grünlandes zusammengefasst werden.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht in der Regel der festgesetzten Grundflächenzahl. Da in einer Einbeziehungssatzung i.d.R. keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, die in Ansatz gebracht werden kann, wird im vorliegenden Fall von einer durchschnittlichen Bebauung von 60 % der dargestellten Baufläche ausgegangen, sodass der Beeinträchtigungsfaktor 0,6 beträgt. Damit entspricht der Faktor der zu erwartenden, im ländlichen Raum üblichen Bebauungsdichte.

<sup>1</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Intensivgrünland	G11	3	0,6	1.004	1.807
<b>Summe</b>					<b>1.807</b>
Planungsfaktor	Begründung				Anrechnung
---	---				---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>1.807</b>

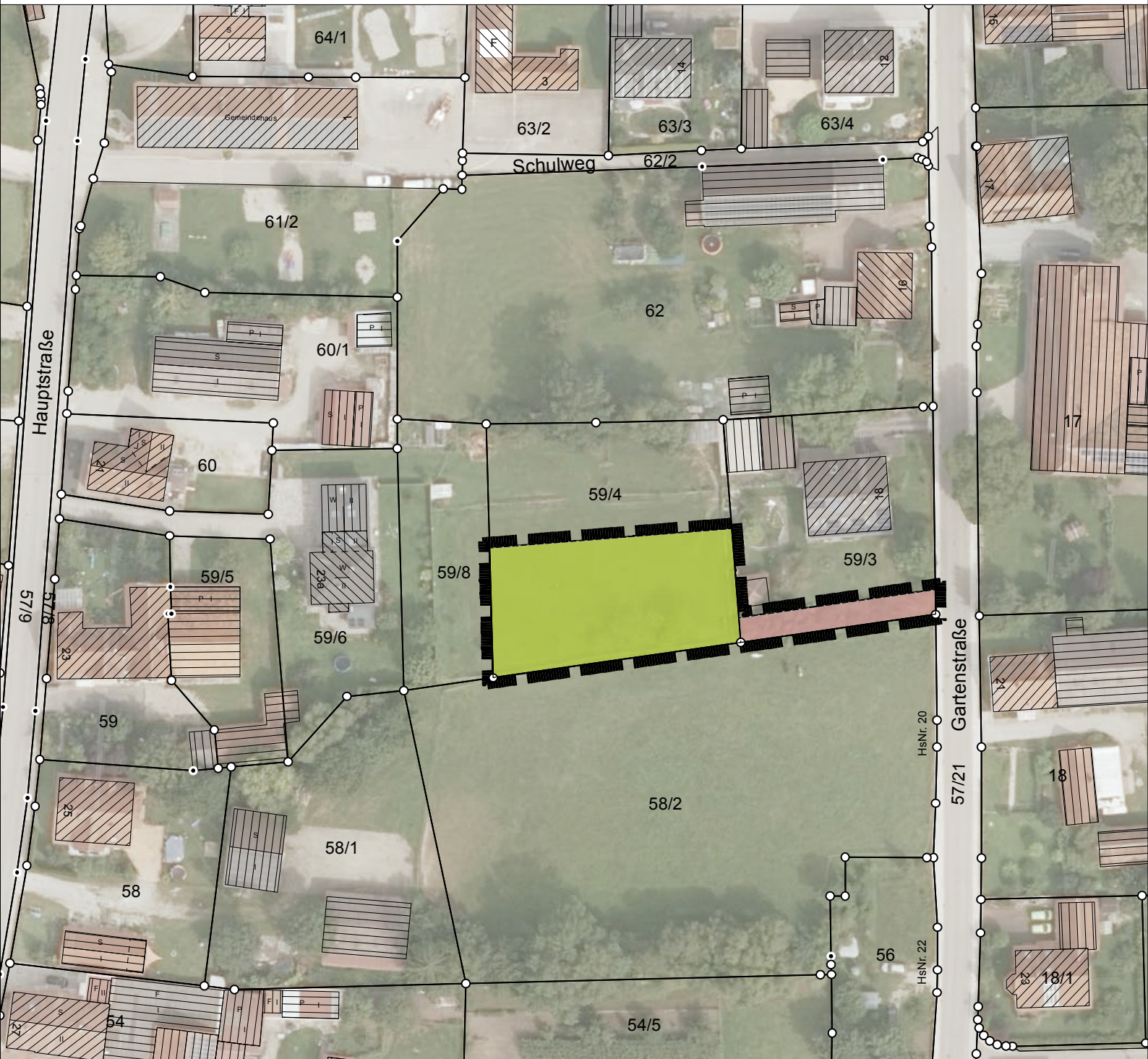
<sup>1)</sup> = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

## 8.2 Ausgleichsmaßnahme

Die **Umsetzung** der Kompensationsmaßnahme erfolgt extern auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 488 Gemarkung Burgheim, Markt Burgheim**. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde in der Einbeziehungssatzung festgesetzt. Sie befindet sich im Ökokonto des Betreibers AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH.

### 9 Lageplan: Bestandsbewertung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2026; Abbildungssystem: UTM32N

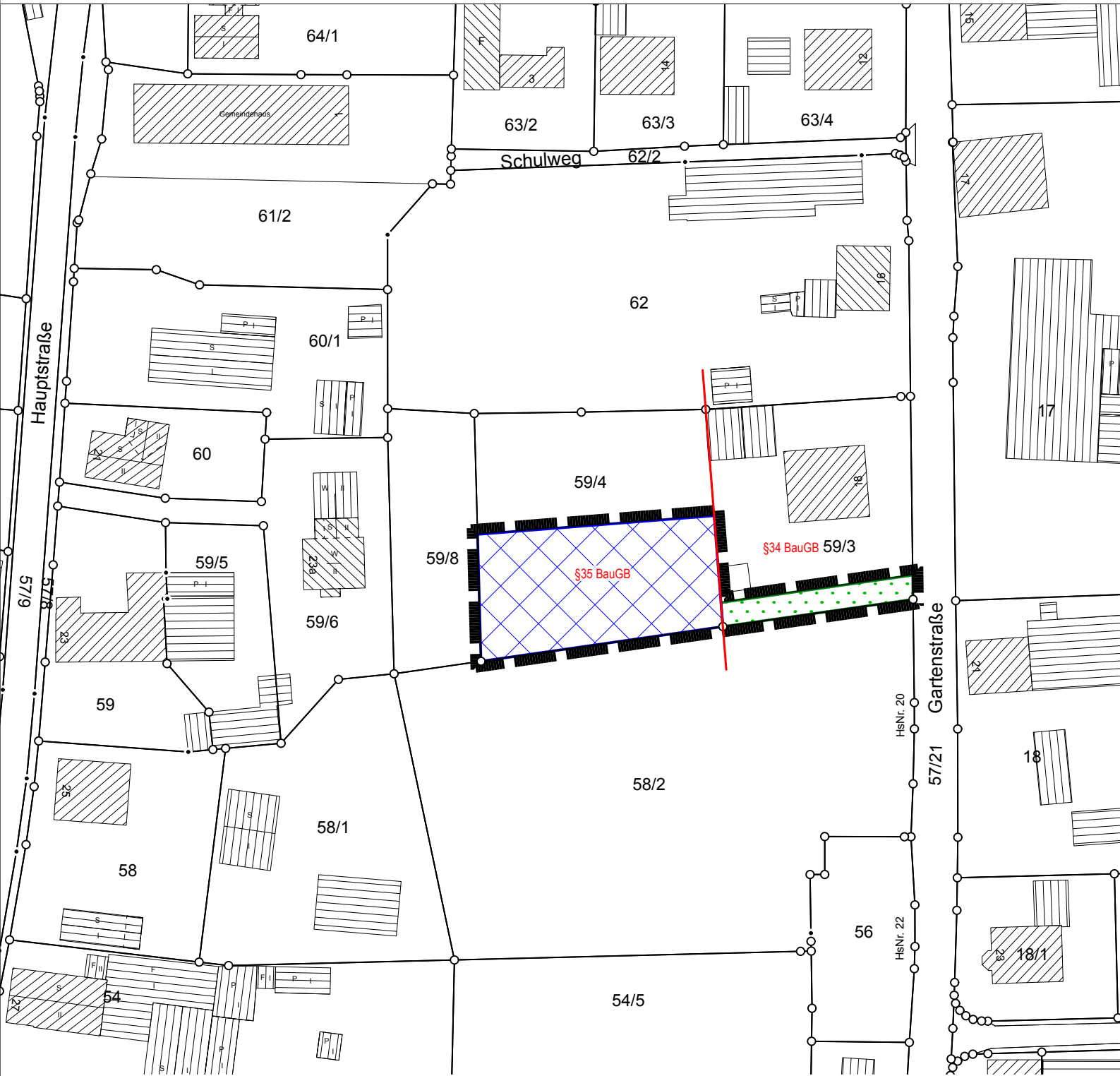
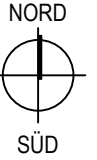


#### LEGENDE




- Geltungsbereich Satzung
- X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete
- G11 Intensivgrünland

# 10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2026; Abbildungssystem: UTM32N



Berechnung des Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

-  Geltungsbereich Satzung
-  Eingriffsfläche
-  Ohne (erneuten) Eingriff

## **E UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Einbeziehung vom Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um eine Bebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Festsetzungen geben dabei einen Grundlegenden Rahmen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vor, damit die neu hinzukommende Bebauung sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine landschaftliche Einbindung und eine möglichst umweltverträgliche Flächennutzung.

### **3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1  
(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.  
  
(G): Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze.

### **4 Schutzgebiete/-ausweisungen**

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotop- oder anderweitige Schutzausweisungen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 05.03.2026

## **5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Feldheims dient. Das Plangebiet befindet sich auf einer überwiegend intensiv gepflegten Grünfläche angrenzend zur bestehenden Bebauung. Eine Nachverdichtung lässt hier keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

### **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der regelmäßigen Pflege keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Das Lebensraumpotenzial ist gering. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen somit nicht verloren. In umliegende Strukturen und die angrenzenden Schutzgebiete sowie Biotopflächen wird nicht eingegriffen. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbauter als Grünfläche genutzter Bereiche. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch von geringer Erheblichkeit.

### **5.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es sehr kleinräumig zu einer erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.

### **5.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbeziehungssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbeziehungssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Auswirkungen.

### **5.6 Schutzgut Landschaft**

Da die Ortsansicht in diesem Bereich bereits durch die umliegende Bebauung geprägt ist, die geplante Bebauung lediglich einen Lückenschluss darstellt und eine landschaftliche Fernwirkung nicht gegeben ist, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen. Pflanzmaßnahmen tragen zusätzlich zu einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei.

### **5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes (Art. 8 BayDSchG) eingehalten werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## **6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv bewirtschaftet/regelmäßig gepflegt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei Beibehaltung der Nutzungsintensität weitgehend ausgeschlossen werden.

## **7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.1 Vermeidung und Minderung**

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Pflanzmaßnahmen gliedern den Baubereich und sorgen für eine Strukturanreicherung
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

### **7.2 Ausgleich**

Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der 488 Gemarkung Burgheim, Markt Burgheim. Der für den Ausgleich benötigte Flächen- bzw. Wertpunkteanteil wird durch die Bauherrschaft käuflich erworben.

## **8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring**

### **8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

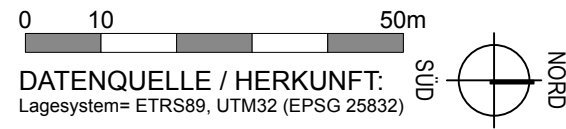
Die Umweltverträglichkeit der Einbeziehungssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt, ist die zu erwartende, moderate Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der Schutzgüter nur von geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

### **8.2 Maßnahmen zur Überwachung**




Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden sind und die gepflanzten Gehölze gepflegt und erhalten werden. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für eine Wohnbebauung. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.



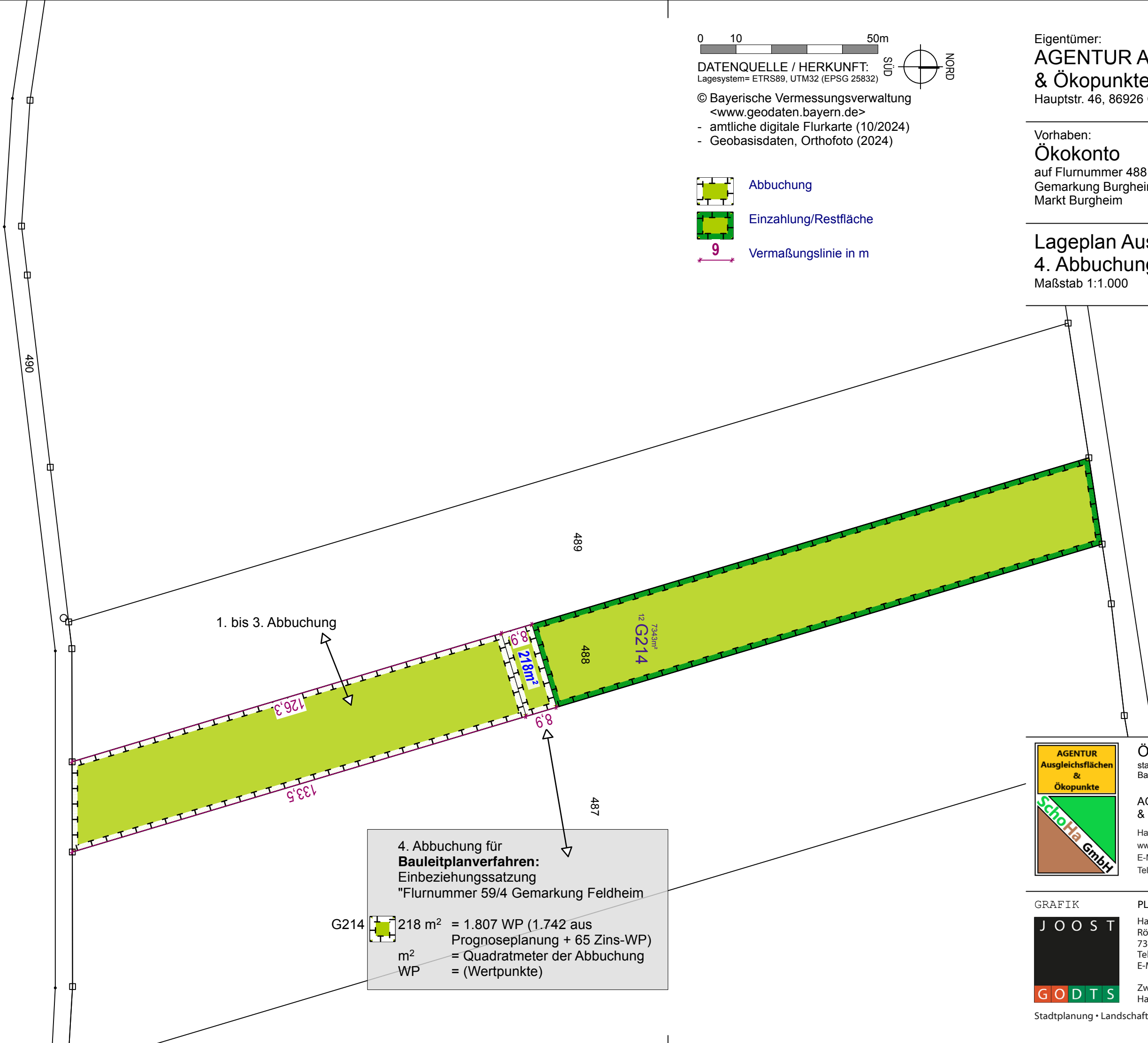
DATENQUELLE / HERKUNFT:  
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 - amtliche digitale Flurkarte (10/2024)  
 - Geobasisdaten, Orthofoto (2024)

-  Abbuchung
-  Einzahlung/Restfläche
-  Vermaßungslinie in m

Eigentümer:  
**AGENTUR Ausgleichsflächen  
 & Ökopunkte SchoHa GmbH**  
 Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg


Vorhaben:  
**Ökokonto**  
 auf Flurnummer 488  
 Gemarkung Burgheim  
 Markt Burgheim

**Lageplan Ausgleich  
 4. Abbuchung Fl.-Nr. 488**  
 Maßstab 1:1.000      Stand 16.03.2026



1. bis 3. Abbuchung

4. Abbuchung für  
**Bauleitplanverfahren:**  
 Einbeziehungssatzung  
 "Flurnummer 59/4 Gemarkung Feldheim

G214  218 m<sup>2</sup> = 1.807 WP (1.742 aus  
 Prognoseplanung + 65 Zins-WP)  
 m<sup>2</sup> = Quadratmeter der Abbuchung  
 WP = (Wertpunkte)



**Ökokontobetreiber**  
 staatlich anerkannt durch das  
 Bayerische Landesamt für Umwelt

**AGENTUR Ausgleichsflächen  
 & Ökopunkte SchoHa GmbH**  
 Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg  
 www.ökoflächen-punkte.de  
 E-Mail: schoha@freenet.de  
 Telefon: 01573 / 7650706



**PLANUNGSBÜRO GODTS**  
 Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 0 73 62/92 05-17  
 E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung