
GEMEINDE LANDENSBERG



Landkreis Günzburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

Teil Flurnummer 71, Ortsteil Glöttweng

C) BEGRÜNDUNG

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Fassung vom 08.07.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26007
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Planungskonzept	4
5.	Umweltbelange	5
8.	Artenschutz	7
9.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	7

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Landensberg beabsichtigt, mit der Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche der Flurnummer 71 im Ortsteil Glöttweng die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung (Lagerhalle) zu schaffen. Der gegenwärtige Außenbereich liegt im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Westen und Norden. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Anlass der Planung ist die konkrete Nachfrage nach Bauflächen für eine Lagerhalle im Ortsteil Glöttweng. Durch die Einbeziehung der Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil soll eine maßvolle bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die sich an der bestehenden Siedlungsstruktur orientiert. Neben Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über die Anwendung der §§ 34 oder 35 BauGB soll die Grundlage für Baurecht gemäß § 34 BauGB geschaffen werden.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 1.386 m² und beinhaltet die Teilflächen der Fl.-Nrn. 71.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Landensberg und im Ortsteil Glöttweng.

Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

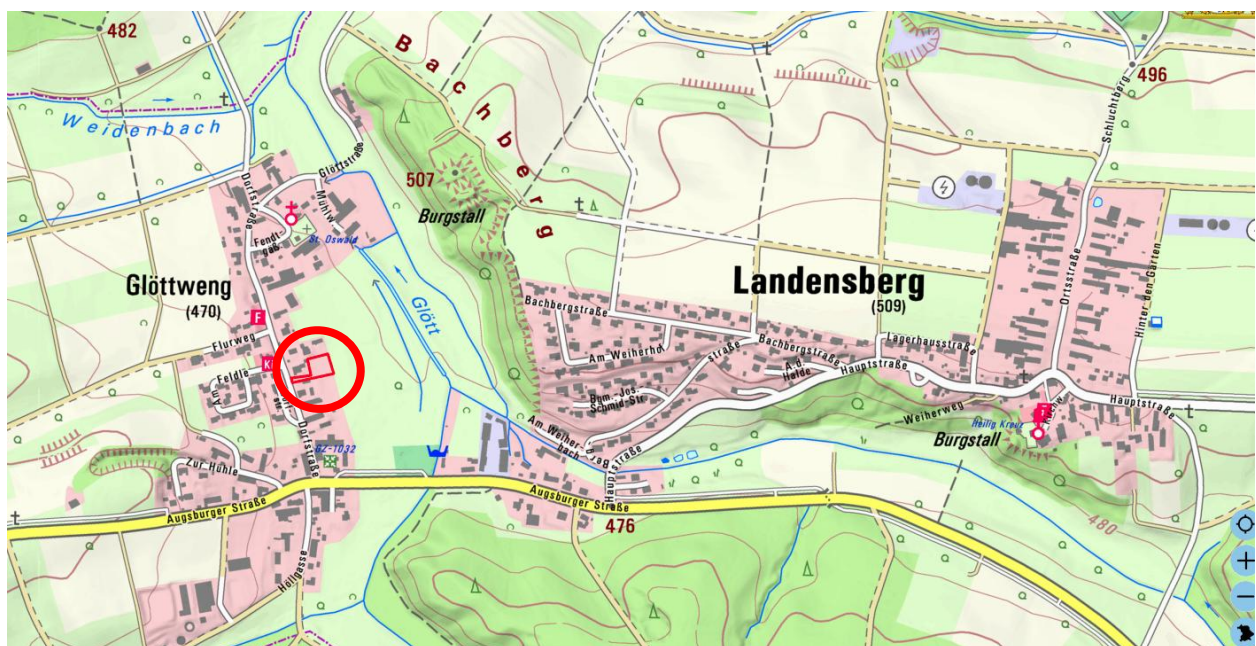


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung und Gartenfläche
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch Wohnbebauung und der Dorfstraße

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Planung wird im 1-stufigen vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. vom 14.05.2013 ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. PLANUNGSKONZEPT

Die Einbeziehung der Teilfläche ermöglicht die Schaffung einer Lagerhalle am östlichen Ortsrand von Glöttweng. Dadurch kann das Ortsbild im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende örtliche Straßennetz (Dorfstraße).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche klar definiert. Ergänzend werden gestalterische Vorgaben getroffen, insbesondere zur Dachform (Satteldach) und zur Gebäudehöhe, um eine harmonische Einbindung in das bestehende Ortsbild sicherzustellen. Die geplante Bebauung orientiert sich an der vorhandenen Struktur des Ortsteils.

Im Plangebiet verläuft eine bestehende Schmutzwasserleitung, die Teil der öffentlichen Abwasserinfrastruktur ist und für die ordnungsgemäße Ableitung von Abwasser erforderlich

bleibt. Es muss daher jederzeit ein Zugang für Wartungs-, Kontroll- und gegebenenfalls Reparaturarbeiten gewährleistet sein. Aus diesem Grund ist entlang der Leitung ein Schutzstreifen freizuhalten. Die Bebauung hat daher einen Mindestabstand von 2,5 m zur Schmutzwasserleitung einzuhalten, um Schäden an der Leitung zu vermeiden und eine uneingeschränkte Unterhaltung der technischen Infrastruktur zu ermöglichen.

Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Im Osten wird zum Ausgleich des Eingriffs eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese dient der Entwicklung von naturnahen Gehölzstrukturen und trägt zur ökologischen Aufwertung sowie zur Eingrünung des Ortsrandes bei. Aufgrund der Lage am Ortsrand kommt der Eingrünung eine besondere Bedeutung zu.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Durch die Einbeziehung der Teilfläche der Flurnummer 71 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten, die insgesamt jedoch als gering bis mäßig einzustufen sind.

5.1 Schutzgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Auswirkungen auf derartige Schutzgebiete oder deren Erhaltungsziele sind daher auszuschließen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Überbauung gehen Teile landwirtschaftlich genutzter Flächen als Lebensraum verloren. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der intensiv genutzten Flächen sind die Auswirkungen als gering einzustufen. Durch die festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine ökologische Aufwertung sowie die Schaffung neuer Habitatstrukturen.

5.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung führt zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Aufgrund der begrenzten Flächengröße sind die Auswirkungen als gering bis mäßig einzustufen. Durch einen schonenden Umgang mit Boden sowie geeignete Maßnahmen während der Bauphase können Beeinträchtigungen reduziert werden.

5.4 Schutzgut Fläche

Durch die Einbeziehungssatzung wird bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Siedlungsfläche umgewandelt. Dies führt zu einem dauerhaften Flächenverbrauch. Da es sich jedoch um eine kleinräumige, arrondierende Erweiterung am bestehenden Ortsrand handelt, wird der Eingriff als gering eingestuft. Die Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung, da sie an bestehende Strukturen anknüpft und keine Zersiedelung der Landschaft verursacht.

5.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich laut Regionalplan des Regionalverband Donau-Iller im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen VBG-WV Leipheim (B I 4 G (7) i.V.m. Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller).

In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkung zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können (B I 4 G (8) Regionalplan Donau-Iller).

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Versickerungsfähigkeit. Mit der Planung sind keine Nutzungen verbunden, die typischerweise mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial für das Grundwasser einhergehen.

Darüber hinaus werden die durch die Planung verursachten Eingriffe durch die fest-gesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine nachteilige Beeinflussung der Funktionen des Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Wasservorkommen ist auf-grund der geringen Flächen-größe, der Art der Nutzung sowie der vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser nicht zu erwarten.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Die kleinräumige zusätzliche Bebauung führt zu keinen erheblichen Veränderungen des lokalen Klimas. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und tragen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

5.7 Schutzgut Mensch

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten. Die vorgesehene Lagerhalle fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Zeitweise auftretende Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Lärm, Gerüche, Staub) sind als ortsüblich hinzunehmen.

5.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung des Siedlungsrandes verändert. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung und der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird eine landschaftsverträgliche Einbindung sichergestellt. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

8. ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche innerhalb und der bestehenden Nutzungsstrukturen in der direkten Umgebung des Plangebietes ist eine Betroffenheit der Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Eine Aufwertung durch die Ausgleichsflächen sowie die Baumpflanzungen führt zu einer Erhöhung des Artenreichtums.

9. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelt. Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m ²	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m ²
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	EBS	A	650,00	A I	0,3-0,6	0,3	195,00
		gesamt		650,00				195,00

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, der strukturarmen Feldflur lässt sich die Kategorie I des Eingriffes festhalten. Zum anderen ist aufgrund der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere Einstufung gemäß Beeinträchtigungsintensität A I anzuwenden. Daraus ergibt ein Faktorensparre im Rahmen des Eingriffes von 0,3 bis 0,6. Aufgrund der Vorbelastungen, der geringen Eingriffsgröße bzw. der überbaubaren Flächen sowie der Pflanzungen auf dem Grundstück selbst kann ein Faktor von 0,3 herangezogen und begründet werden. Daraus resultiert mit einer Eingriffsfläche von ca. 650 m² (überbaubare Fläche + Erschließung) ein **erforderlicher Ausgleichsbedarf in der Höhe von ca. 195 m²**.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich zur Kompensation des Ausgleichs erfolgt innerhalb des Baugrundstücks (Fl.-Nrn. 71). Damit kann zusätzlich eine intensive Begrünung des Baugrundstücks in östlicher Angrenzung zur freien Landschaft im Sinne einer Randeingrünung umgesetzt werden.

Als Herstellungsziel ist die Entwicklung einer zweireihigen Heckenstruktur und ein Baumbestand von 5 % der Fläche vorgesehen. Die Festsetzungen für die Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen sichern eine gute Entwicklung der Gehölze. Nicht alle Pflanzen ertragen einen Rückschnitt bis auf den Stock, zumal die Robustheit der Sträucher mit der Maßnahme nicht korreliert. Sie kann zur Verjüngung überalterter Exemplare dienen, um durch Jungtriebe die Vitalität zu fördern. Dies ist jedoch nach wenigen Jahren nicht erforderlich. Da die Heckenstruktur ebenfalls die Funktion der Eingrünung übernehmen soll, ist ein abschnittsweises zurückschneiden möglich. Es wird auf die DIN-Normen 18916 und 18919 zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege hingewiesen.

Nach § 40 BNatSchG ist die Verwendung gebietseigener Gehölze in der freien Landschaft seit 01. März 2020 verpflichtend. Bei allen Pflanzungen sind daher ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Günzburg ist die Herkunftsregion (= Vorkommensgebiet)

8 „Alpen und Alpenvorland“, 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion nach dem Leitfa-
den des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu wählen. Als
Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind die Lieferscheine der
Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizie-
rung gebietseigener Gehölze in Bayern, bzw. Zertifikat des Verbands deutscher Wildsamens-
und Wildpflanzenproduzenten) vorzulegen.

Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten. Eventuell notwendige Rück-
schnittmaßnahmen sind aus Gründen des Artenschutzes nach § 39 (5) Nr.2 BNatSchG aus-
schließlich zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche dient ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Um zeit-
nah eine positive Entwicklung zu erhalten, sind sämtliche festgesetzten Maßnahmen inner-
halb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung durchzuführen.