

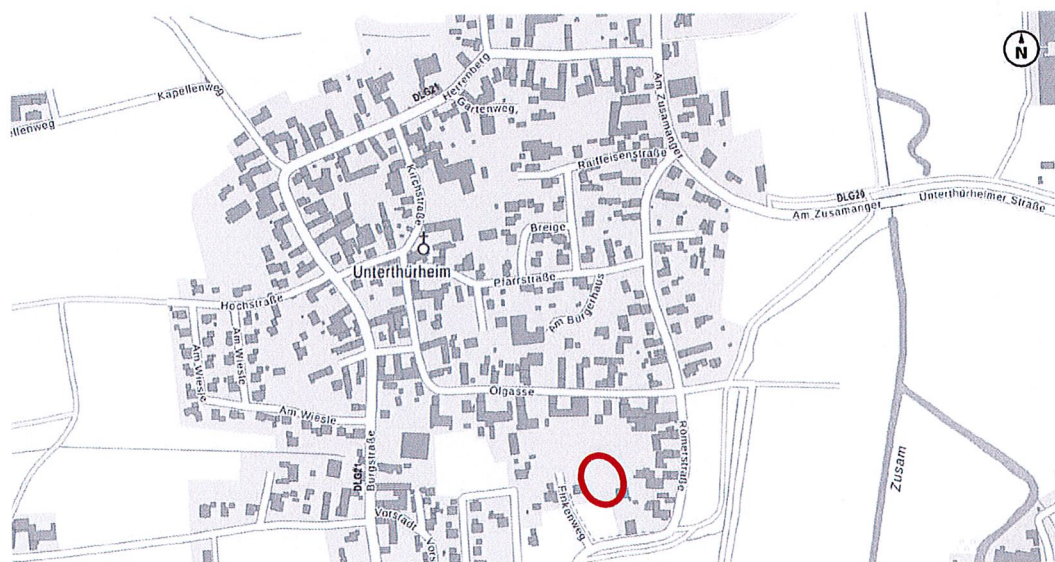


## EINBEZIEHUNGSSATZUNG § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**Einbeziehungssatzung Finkenweg  
Fl.Nr. 178 (TF), Gemarkung Unterthürheim  
Wohnbebauung in der Gemeinde Buttenwiesen**

### Inhalt

- Teil A Satzung Planzeichnung M 1:500
- Teil B Festsetzungen
- Teil C Hinweise
- Teil D Begründung



Übersichtskarte – Verortung der Einbeziehungssatzung

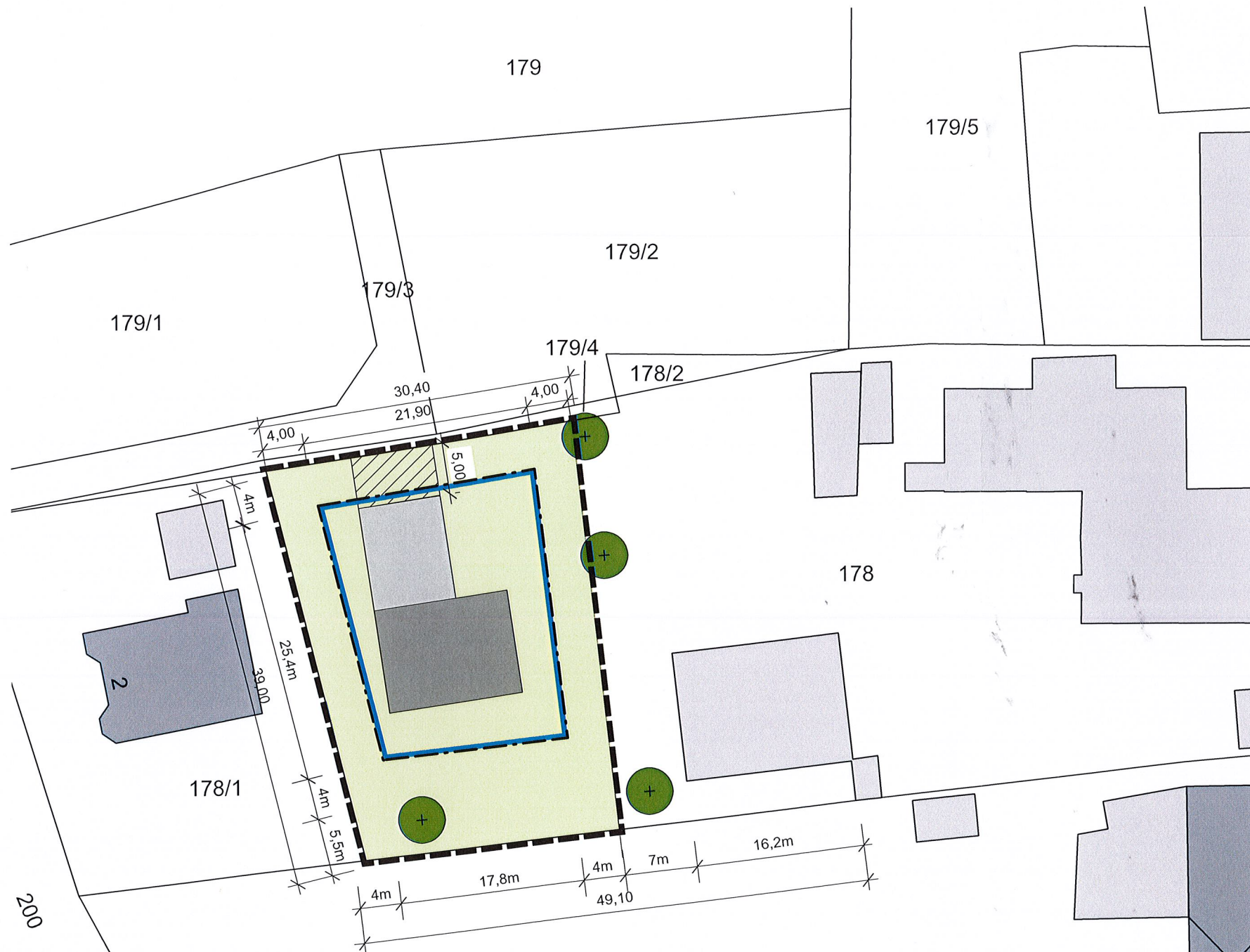
**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
am berg 29 · 86672 thierhaupten  
fon 0 82 71 35 34 · fax 0 82 71 31 49  
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Entwurf vom 12.02.2020

Fassung vom 29.06.2020

# Einbeziehungssatzung Finkenweg Teil A Planzeichnung



## Legende

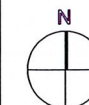
### Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs = 1.070 m<sup>2</sup>
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baugrundstück = 1.070 m<sup>2</sup>

### Hinweise

- Gebäude (Vorschlag)
- Flächen zur Erschließung, private Verkehrsfläche (Vorschlag)
- Einfahrt
- Grundstücksgrenze (Stand 20.01.2020)
- 84 Flurnummer
- Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
- Baum (Bestand)

Projekt/ Planbezeichnung	Projektnummer
Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs 4 BauGB	Plannummer 1
Flur-Nr. 178 TF; Gmkg. Unterthürheim	Gez. fb, sr
Auftraggeber Herr Oliver Strehler Römerstraße 34 86647 Unterthürheim	Datum gez. 29.06.2020
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten	Datum gepr. Juni 2020
herb und partner am berg 29 · 86672 Überhausen fon 0 82 71 35 34 · fax 0 82 71 31 49 info@herb-larc.de · www.herb-larc.de	Maßstab 1:500
	Planformat Din A3 (297x420mm)



Gemeinde Buttenwiesen  
Buttenwiesen, den.....  
Hans Kaltner  
1. Bürgermeister





## TEIL B SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKE

Über die „Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Fassung vom 29.06.2020

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Ortsrandsatzung:

**„Finkenweg“  
(Fl.Nr. 178 TF, Gemarkung Unterthürheim)**

### Inhalt der Satzung

Für das Flurstück 178 (TF), Gmkg. Unterthürheim, gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 29.06.2020, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

### I. FESTSETZUNGEN

#### Nr. 1 Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 178, Gemarkung Unterthürheim, Gemeinde Buttenwiesen. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa 1.070 m².

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neueren Gebäude haben sich der näheren Umgebung einzufügen.

## **Nr. 2 Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG).

## **Nr. 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen eingetragenen Bestandsbäume sind zu erhalten.

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potentiellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von 2 m einzuhalten.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

## **Nr. 4 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird keine Ausgleichsfläche notwendig. Bei der Lage des Geltungsbereichs handelt es sich nicht um den Außenbereich, da sich das Grundstück in die bestehende Bebauung eingliedert. Die Eingrünung ist bereits ausreichend vorhanden.

## **Nr. 5 Inkrafttreten**

Die vorstehende Satzung tritt mit dem  
Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen, den .....

.....

Hans Kaltner  
1. Bürgermeister





## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss  
der Gemeinde Buttenwiesen hat die Auf-  
stellung der Ortsrandsatzung beschlossen.

am 12.03.2020

### Entwurf vom 12.02.2020

### 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der  
Gemeinde Buttenwiesen hat den Entwurf gebilligt.  
Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 12.03.2020

am 19.03.2020

### 3. Beteiligung am Entwurf

#### a) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)

vom 23.03.2020 bis 08.05.2020

#### b) Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 23.03.2020 bis 08.05.2020

### 4. Satzungsbeschluss

am 29.06.2020

### 5. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am .....

Gemeinde Buttenwiesen, den .....

.....

Hans Kalner  
1. Bürgermeister



## TEIL C HINWEISE

### 1. Erschließung mit Wasser, Kanal

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### 2. Abwasserbeseitigung

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

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).

### 3. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind vom Geltungsbereich so weit entfernt, dass sie von der Planung nicht berührt werden. Bodendenkmäler sind im Umgriff der Ortsrandsatzung nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

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.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### 4. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Dillingen an der Donau unverzüglich anzuzeigen. Die Erd- bzw. Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die weitere Vorgehensweise abgeklärt ist.

### 5. Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke (Grünland im Norden) und die Hofstellen im Umfeld, können Immissionen tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen



auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Da es sich bei den im Osten befindlichen um aufgegebene Hofstellen handelt, sind durch das Vorhaben der Wohnbebauung (EBS Finkenweg) keine Einschränkungen für die bestehenden Emittenten zu erwarten. Im Vorhabensgebiet sind ebenso gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

#### **6. Photovoltaik (Blendwirkung)**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf und an Gebäuden sind unter den in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO genannten Voraussetzungen verfahrensfrei. Photovoltaikmodule auf Dachflächen sind in der Gemeinde Buttenwiesen ortsüblich und bei fachgerechtem Einbau sind evtl. Beeinträchtigungen durch zeitweise auftretende Blendwirkung zu tolerieren.

# TEIL D BEGRÜNDUNG

## Inhalt

<b>1.</b>	<b><u>LAGE UND AUSGANGSSITUATION</u></b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele</b>	<b>2</b>
	Regionalplan Region Augsburg (9)	2
	Flächennutzungsplan	3
	Arten- und Biotopschutzprogramm	3
	Denkmalschutz	3
<b>1.2</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>4</b>
	Räumliche Lage	4
	Topographie und Landschaftsbild	5
	Naturraum	5
	Geologie, Boden und Hydrologie	5
	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	6
	Oberirdische Gewässer	6
	Potentielle natürliche Vegetation	6
	Landnutzung und Biotopstrukturen	6
<b>2.</b>	<b><u>EINGRIFFSREGELUNG</u></b>	<b>6</b>



## 1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Buttenwiesen beabsichtigt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 178 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) beinhaltet die im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünland festgesetzte Fläche.



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches (rot) im Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2020)

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Von dem Vorhaben sind keine europäischen Vogelschutzgebiete betroffen. Da das geplante Vorhaben an einen Bereich des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angrenzt, ist die Aufstellung einer Ortsrandsatzung möglich. Nach § 34 Absatz 5 Nr. 2 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

#### **Städtebauliche Begründung § 1 Abs. 3 BauGB**

Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde rasch Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, regeln.

#### **Regionalplan Region Augsburg (9)**

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Der Ortsteil Unterthürheim der Gemeinde Buttenwiesen liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.



### Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP ist die betroffene Teilfläche der Flurnummer 178 als Grünfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde Buttenwiesen nicht erforderlich.

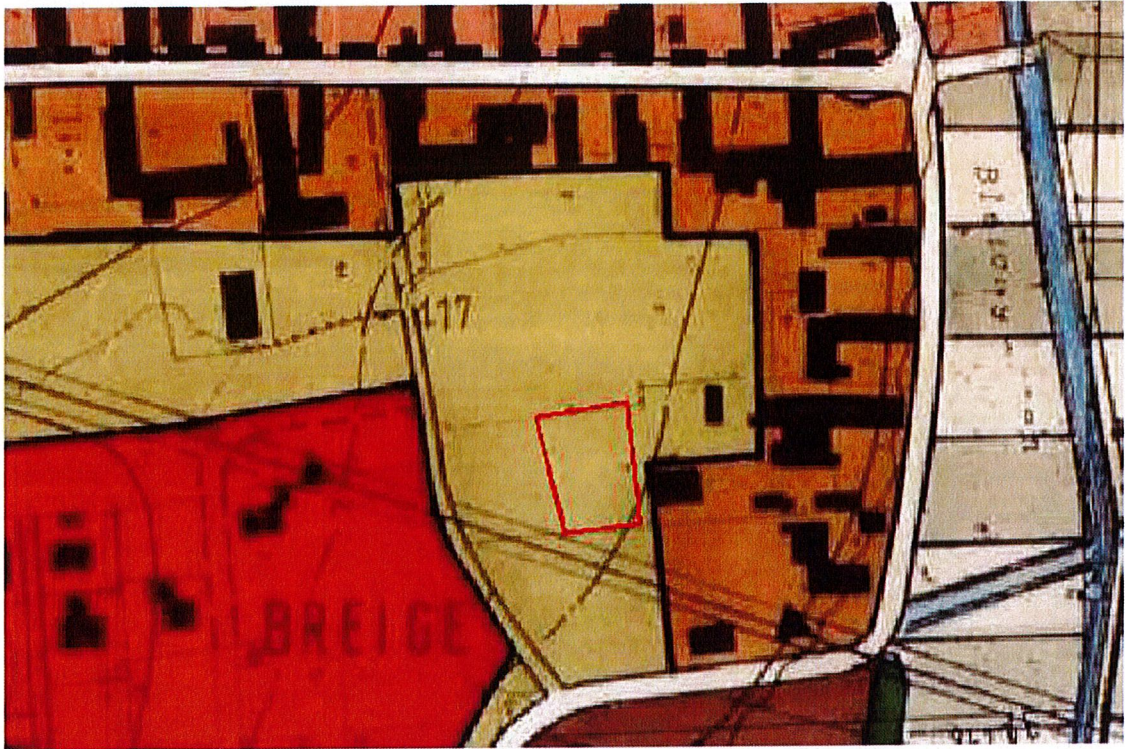


Abb. 2: Ausschnitt FNP der Gemeinde Buttenwiesen, Geltungsbereich rot, o. M.

### Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen Naturschutzgesetz verankert.

Im Landkreis Dillingen a. d. Donau – in dem sich Buttenwiesen / Unterthürheim befindet – liegt derzeit keine Planung vor (Stand Okt 2016).

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Ansonsten existieren im unmittelbaren Nahbereich keine wertvollen Biotopstrukturen.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Nahbereich ist weder ein Boden- noch ein Baudenkmal verzeichnet. Das am nächsten gelegene Baudenkmal befindet sich nördlich des Plangebietes. Es handelt sich um die Dorfkirche.



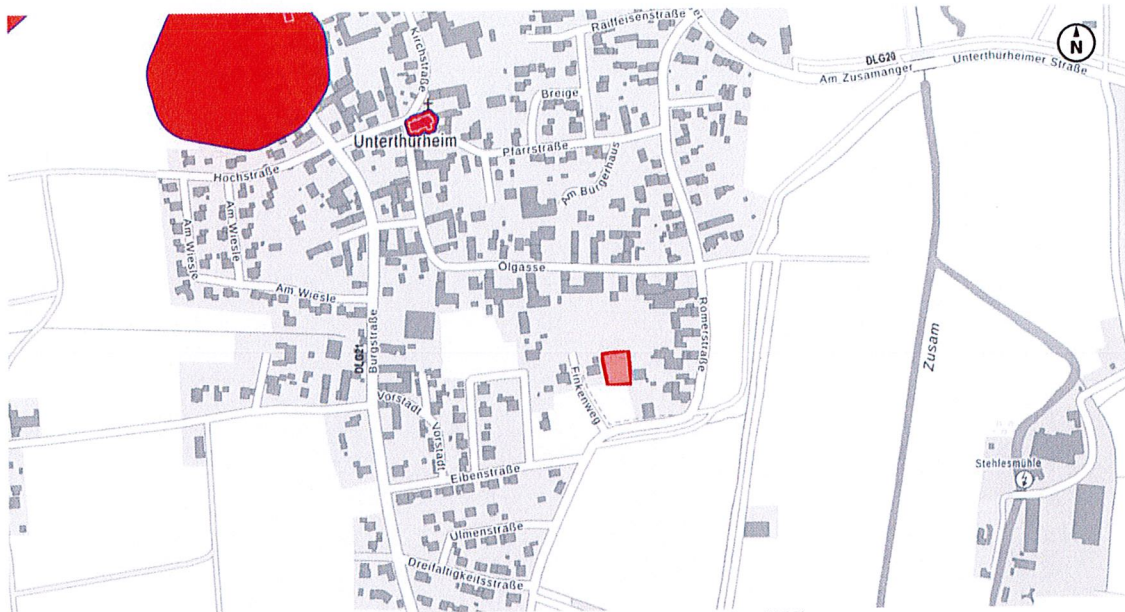


Abb. 3: Lage des Baudenkmal in Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2020)

## 1.2 Bestandsbeschreibung

### Räumliche Lage

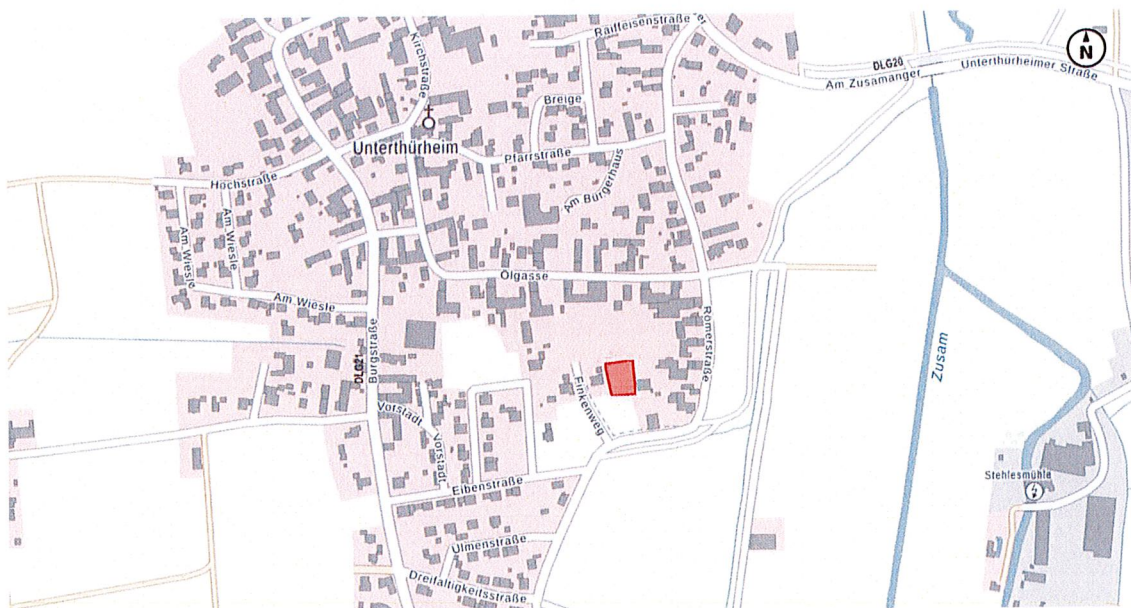


Abb. 4: Lage Planungsgebiet (blau) in Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2020)

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil von Unterthürheim in einer innerörtlichen Freifläche (Gemeinde Buttenwiesen, Landkreis Dillingen an der Donau). Es wird nördlich vom Finkenweg erschlossen.



## Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eben. Weiter östlich fließt die Zusam im Tal.

Das Gelände liegt auf einem Höhenniveau von etwa 413 m ü NN.

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungsfläche geprägt. Das Ortsbild ist in diesem Bereich geprägt durch (ehemalige) bäuerliche Nutzung und Streuobst.

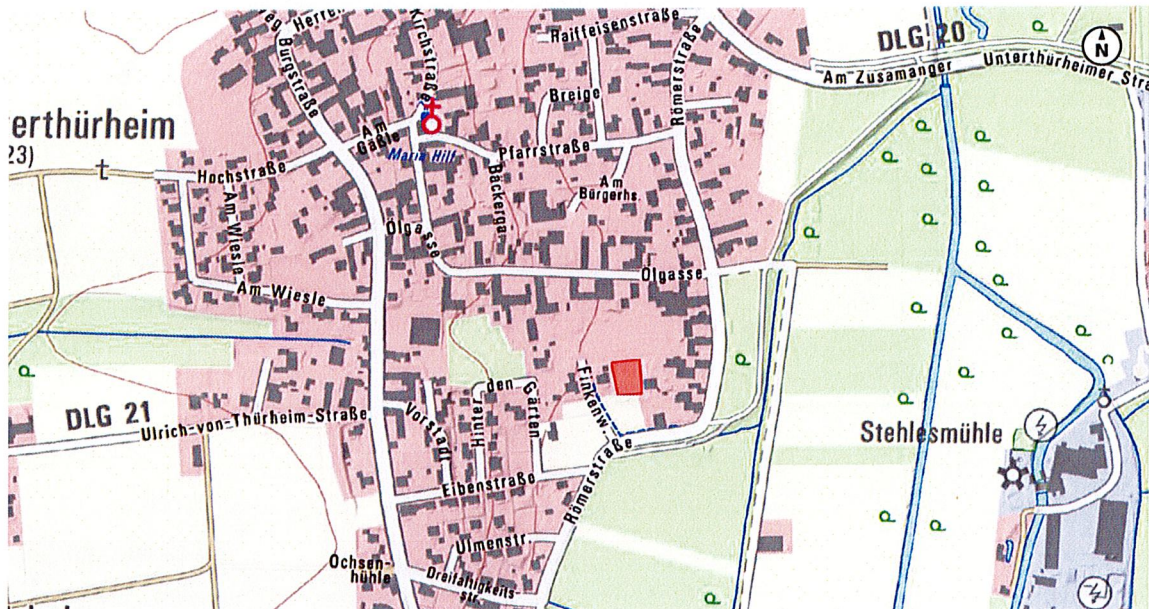


Abb. 5: Lage Plangebiet (magenta) in topographischer Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2020)

## Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Donau-Iller-Lech-Platte, genauer der Iller-Lech-Schotterplatten zugeordnet.

Die Riedel sind bedeckt mit (Fichten-)Wald wohingegen die Flusstäler im Norden primär für Ackerbau, die Flusstäler im Süden mehr für Grünlandwirtschaft genutzt werden. Im Nordostteil dieses Naturraums herrscht ein relativ hoher Grünland- und Waldanteil. Wobei Fichtenforste letztere dominieren.

Löss überlagert zum Teil Deckschotter, was gute Erträge erwarten lässt.

Laut Regionalplan Augsburg liegt westlich vom Betrachtungsgebiet das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“.

## Geologie, Boden und Hydrologie

Das Gebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Iller-Lech-Region“, Haupteinheit „Schotter, donau- bis günzzeitlich (Älterer Deckenschotter) - Kies, sandig, z.T. Konglomerat“.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ist im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lößlehm oder Flugsand) vorzufinden.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen keine Informationen vor. Das Gebiet befindet sich jedoch nahe der Hochwassergefahrenflächen HQextrem der Zusam.



### Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

### Oberirdische Gewässer

Im Bereich der Ortsrandsatzung befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) gibt wichtige Hinweise zur standortgerechten Pflanzenauswahl bei Neupflanzungen.

Im Planungsgebiet sind Zusammensetzungen wie „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ typisch.

### Landnutzung und Biotopstrukturen

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch als Wiese, Holzlagerfläche beziehungsweise Privatgärten genutzt.

Im Geltungsbereich sowie dem erweiterten Nahbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst.

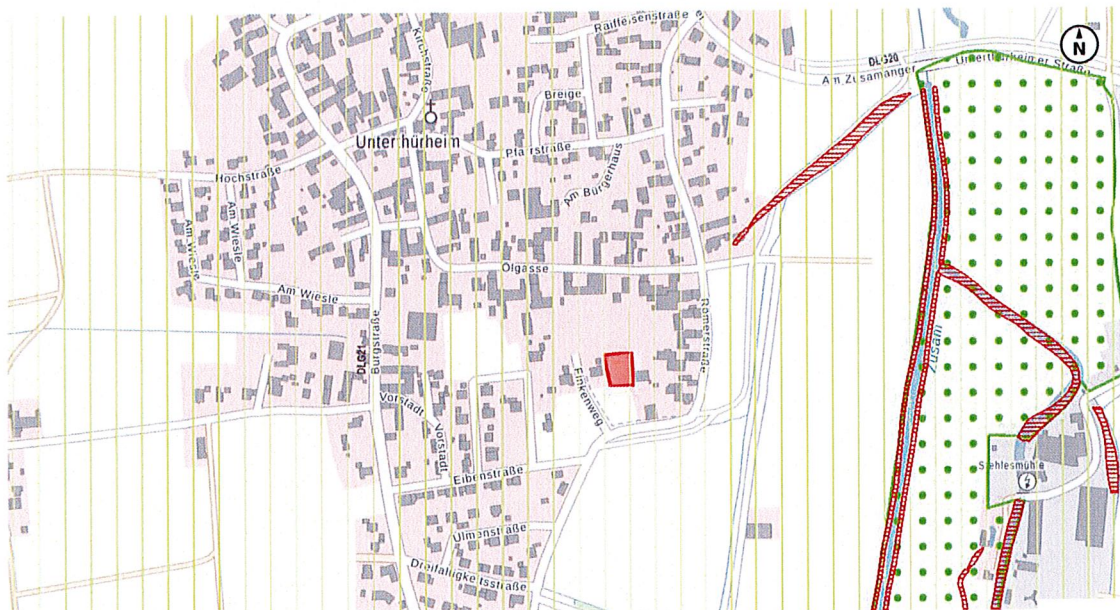


Abb. 6: Ausschnitt Biotopstrukturen (rot) o.M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayern Atlas 2020); Plangebiet rot

## 2. EINGRIFFSREGELUNG

Der Geltungsbereich wird durch seine Lage zwischen bestehender Bebauung faktisch als Innenbereich der Siedlung wahrgenommen. Daher ist für die geplante Nutzung und Bebauung keine Ausgleichsfläche erforderlich.