

---

# **GEMEINDE BUTTENWIESEN**

Landkreis Dillingen a.d. Donau

---



## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Feldstraße“**

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C) BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Fassung vom 24.11.2025

Projektnummer: 25093

# **OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
§ 3 Mass der baulichen Nutzung .....	7
§ 4 Abstandsflächen .....	8
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 6 Grünordnung / Bodenschutz .....	9
§ 7 Inkrafttreten .....	10
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>11</b>
1. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....	11
2. Wasser .....	11
3. Immissionen.....	12
4. Artenschutz.....	12
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>13</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>14</b>
1. Anlass der Änderung.....	14
2. Verfahren.....	14
3. Beschreibung des Planbereichs .....	14
4. Planungssrechtliche Ausgangssituation .....	15
5. Planungskonzept / Begründung der Textlichen Festsetzungen .....	16
6. Immissionsschutz .....	17
7. Umweltbelange.....	17
8. Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	19
9. Ver- und Entsorgung .....	19
10. Energie.....	20
11. Flächenstatistik .....	20

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9, 10 und 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, folgende

## Einbeziehungssatzung „Feldstraße“

als Satzung.

### Inhalt der Einbeziehungssatzung:

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Feldstraße“ der Gemeinde Buttenwiesen gilt die vom Büro OPLA ausgearbeitete Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.11.2025.

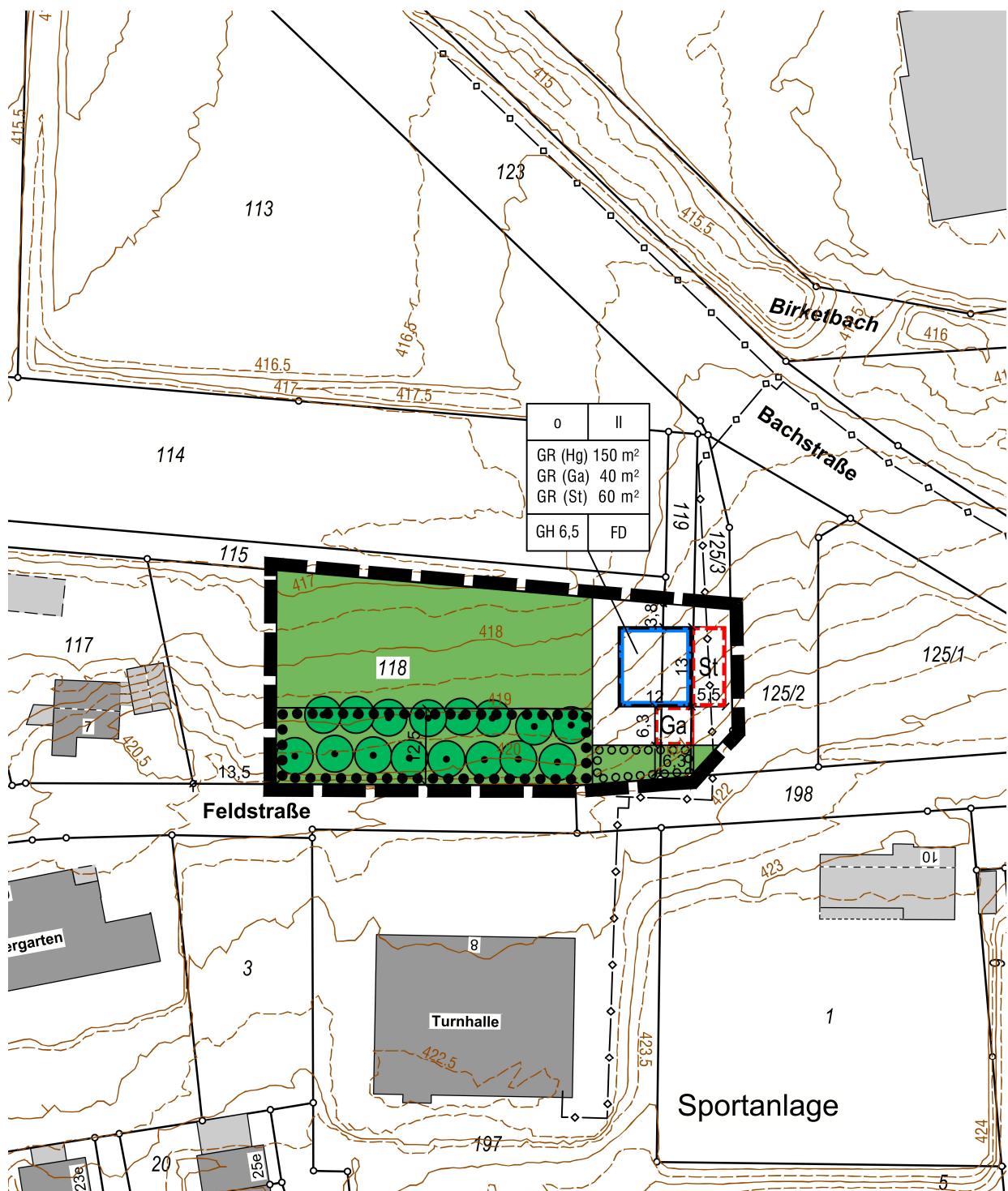
Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 24.11.2025 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 24.11.2025 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Verfahrensvermerken

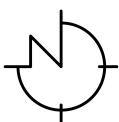
Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 24.11.2025

## A) PLANZEICHNUNG



Maßstab 1: 1.000



## AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Maß der baulichen Nutzung



Höchstzulässige Grundfläche (GR) als Höchstmaß  
für Hauptgebäude (Hg), für Garagen (Ga) und für Stellplätze (St)

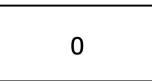


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Gesamthöhe als Höchstmaß

### Bauweise, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Zulässige Dachform: Flachdach (FD)



Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St)

### Grünflächen



Private Grünfläche (Erlebniswiese)

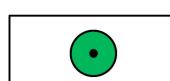
### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

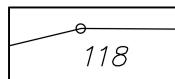


Flächen für die Erhaltung von Bäumen (Obstwiese)

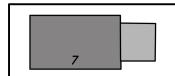


Erhaltung: Baum

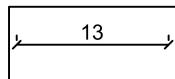
## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



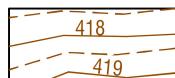
Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern



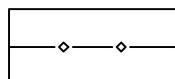
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bemaßung in Meter



Höhenlinien in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)



Unterirdischen Fernwärmeleitung (Leitungstiefe i.d.R. 0,6 m - 1,0 m)

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß dem in der beiliegenden Planzeichnung (A) festgesetzten räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung festgelegt.

### § 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

1. Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.
2. Zulässig ist die Errichtung eines Vereinsheim mit Doppelgarage und Stellplätzen sowie einer Erlebniswiese.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, gem. § 19 bis § 20 BauNVO

#### (1) Grundfläche (GR)

Folgende Höchstwerte für die Grundfläche dürfen nicht überschritten werden:

- a) für das Hauptgebäude (Hg) max. 150 m<sup>2</sup>
- b) für die Garage (Ga) max. 40 m<sup>2</sup>
- c) für die Stellplätze (St) max. 60 m<sup>2</sup>

#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Die folgenden Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. II
  - b) Gesamthöhe (GH) max. 6,5 m
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen in der Gebäudemitte. Die OK FFB EG ist lotrecht von der Gebäudemitte zur Bachstraße (Fl.Nr. 125/2) zu ermitteln und darf max. +0,2 m über der OK Fahrbahndecke der Bachstraße liegen.
3. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

## § 4 ABSTANDSFLÄCHEN

gem. Art. 6 BayBO

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

### (1) Dachformen, -neigungen und -aufbauten

1. Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°.
2. Deckaufbauten sind nicht zulässig.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Eine Holzverkleidung der Fassaden ist zulässig.
3. Eine Begrünung der Dachflächen ist zulässig.

### (3) Einfriedungen

1. Entlang von Straßenverkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,2 m, gemessen ab OK Fahrbandecke, nicht überschreiten.
2. Einfriedungen sind an mind. zwei Grundstücksseiten ohne Sockel oder mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m über Geländeoberkante auszuführen.
3. Als Material für Sichtschutzwände sind Holz, Natursteine oder Naturstein-Nachbildung aus Beton zulässig.
4. Offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten-, Maschendrahtzaun) sind mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen; dabei darf ein Pflanzabstand von max. 2 m erfolgen. Maschendraht einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind nicht zulässig.

### (4) Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Herstellung und Erschließung des Baukörpers, zur Herstellung der Terrasse (diese ist ausschließlich in direktem Anschluss am Gebäude zulässig) sowie zur Angleichung des Baukörpers an das natürliche Gelände zulässig; darüber hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.

## § 6 GRÜNORDNUNG / BODENSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

### (1) Versiegelung

Stellplätze und Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mit fugenreichem Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen.

### (2) Privaten Grünfläche (Erlebniswiese)

1. Die private Grünfläche (Erlebniswiese) ist als Bienen- bzw. Schmetterlingswiese anzusäen. Innerhalb dieser sind folgende Nutzungen zulässig:
  - a) Barfußpfad aus Naturmaterialien
  - b) Naturspielplatz mit Bilanzierstrecke
  - c) Kräuter- und Erdbeerschnecke
  - d) Hochbeete
  - e) Weidentippi oder Weidengang
  - f) Kleine Ackerfläche für Kartoffeln, Kürbisse etc.
  - g) Terrasse mit Grillecke und Sitzmöglichkeiten
  - h) Atrium - Feuerstelle mit Sitzmöglichkeiten
  - i) Naschbeet mit verschiedenen Beerensorten zum selber pflücken
2. Eine Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen, sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

### (3) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Im Bereich der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist eine zweireihige Strauchhecke aus standortheimischen Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen.
2. Artenliste: Sträucher  
Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m
  - Cornus mas (Kornelkirsch)
  - Cornus sanguinea (Hartriegel)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
  - Frangula ainus (Faulbaum)
  - Ligustrum vulgare (Liguster)
  - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
  - Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
  - Rosa arvensis (Kriech-Rose)
  - Salix caprea (Sal-Weide)
  - Salix purpurea (Purpur-Weide)
  - Salix viminalis (Korb-Weide)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
  - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

3. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese anzulegen und zu pflegen.
4. Sämtliche Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung des Vereinsheims durchzuführen.

**(4) Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Streuobstwiese)**

Die gem. Planzeichnung festgesetzte „Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Streuobstwiese)“ ist im Bestand dauerhaft zu erhalten.

**(5) Private Grundstücksfläche**

Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

**(6) Pflegemaßnahmen**

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind auf dem gleichen Grundstück spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

**(7) Artenschutzrechtliche Maßnahme**

1. Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen, z.B. Natrium-dampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit vergleichbarer warmer Lichtfarbe, zu verwenden. Die Farbtemperatur darf 3.000 Kelvin nicht überschreiten.
2. Die Leuchten sind einzuhauen. Das Gehäuse darf eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.
3. Die Leuchten sind zur Vermeidung von Streulicht so niedrig wie möglich zu installieren und so auszurichten, dass sie nicht in die Streuobstwiese abstrahlen.

---

**§ 7 INKRAFTTREten**

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden auf Bodendenkmäler zu stoßen. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 2. WASSER

---

#### 2.1 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### 2.2 Abwasserbeseitigung

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Buttenwiesen (BGS/EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen. Häusliches Schmutzwasser ist über den Hausanschluss dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in den Erschließungsstraßen zuzuleiten.

### 3. IMMISSIONEN

---

#### 3.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrs lärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

#### 3.2 Freizeitlärm

Es wird darauf hingewiesen, dass Veranstaltungen mit Musikdarbietung, die über die Lautstärke von Hintergrundmusik hinausgeht, nur genehmigt werden können, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nachgewiesen wird.

### 4. ARTENSCHUTZ

---

Es sollten Maßnahmen getroffen werden, um an Gebäuden Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse, verschiedene Vogelarten oder Bilche wie Garten- und Giebenschläfer zu schaffen. Mögliche Maßnahmen sind bspw. die Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen, Nistbrettern, der Verzicht auf die Anbringung von Gittern vor Spalten in Dach und Fassade oder eine naturnahe Fassadengestaltung.

Es sollten Maßnahmen getroffen werden, um Vogelschlag an den Gebäuden (insb. an Glasfronten, stark spiegelnden Flächen und durchsichtigen Übergängen) zu vermeiden; auf das Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ wird verwiesen:

[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)

Auf die Nutzung von Mährobotern sollte verzichtet werden.

Der Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern wird empfohlen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Buttenwiesen hat am 24.11.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Feldstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 24.11.2025 wurde mit Satzung und Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_.\_\_.2025 bis einschließlich \_\_\_.\_\_.2026 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_.\_\_.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Buttenwiesen hat mit Beschluss vom Gemeinderat vom \_\_\_.\_\_.2026 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Buttenwiesen, \_\_\_.\_\_.2026

.....  
Hans Kaltner  
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt

Buttenwiesen, \_\_\_.\_\_.2026

.....  
Hans Kaltner  
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung wurde am \_\_\_.\_\_.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die der Einbeziehungssatzung wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Buttenwiesen, \_\_\_.\_\_.2026

.....  
Hans Kaltner  
1. Bürgermeister

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER ÄNDERUNG

---

Der Obst- und Gartenbauverein (OGV) Buttenwiesen hat auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 118 bereits eine Erlebniswiese hergestellt. Mit Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll nun für den OGV Buttenwiesen noch das Baurecht für die Errichtung eines Vereinsheims mit Doppelgarage und Stellplätzen geschaffen werden. Zudem werden die bereits hergestellte Erlebniswiese und die bestehende Streuobstwiese, die im Bestand gesichert werden soll, in die Planung mit eingebunden. Die städtebauliche Überplanung ist erforderlich, um die sich derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Buttenwiesen einzubeziehen.

### 2. VERFAHREN

---

Die vorliegende Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zulässig, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die vorliegende Einbeziehungssatzung die in § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt, darf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden.

### 3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, der eine Gesamtfläche von ca. 2.315 m<sup>2</sup> (rd. 0,23 ha) aufweist, umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 118, und 125/3 der Gmkg. Buttenwiesen (Gemeinde Buttenwiesen).

#### 3.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt ca. 350 m südöstlich des Ortskerns von Buttenwiesen. Es grenzt im Norden an einen Graben mit angrenzender landwirtschaftlicher Fläche, im Osten an die Bachstraße mit angrenzender Grünfläche, im Süden an die Feldstraße mit angrenzenden Sportanlagen (Tennisplätze und Turnhalle) und im Westen an ein Wohnhaus. Im Umfeld befinden sich zudem der Gewerbestandort der Erwin Müller Versandhaus GmbH im Nordosten, ein Kindergarten im Südwesten und darüber hinaus überwiegend Wohnbebauung.

### 3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet stellt sich im Bestand anteilig Erlebniswiese (ca. 45%), anteilig als Grünland (ca. 27 %) und anteilig als Streuobstwiese (ca. 28 %) dar. Das Gelände fällt von ca. 421,5 m ü. NHN im Südosten auf ca. 416,5 m ü. NHN im Nordwesten ab.



Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 22.08.2024) vom Plangebiet (schwarz umrandet) mit Umgebung, o.M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 4. PLANUNGSSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

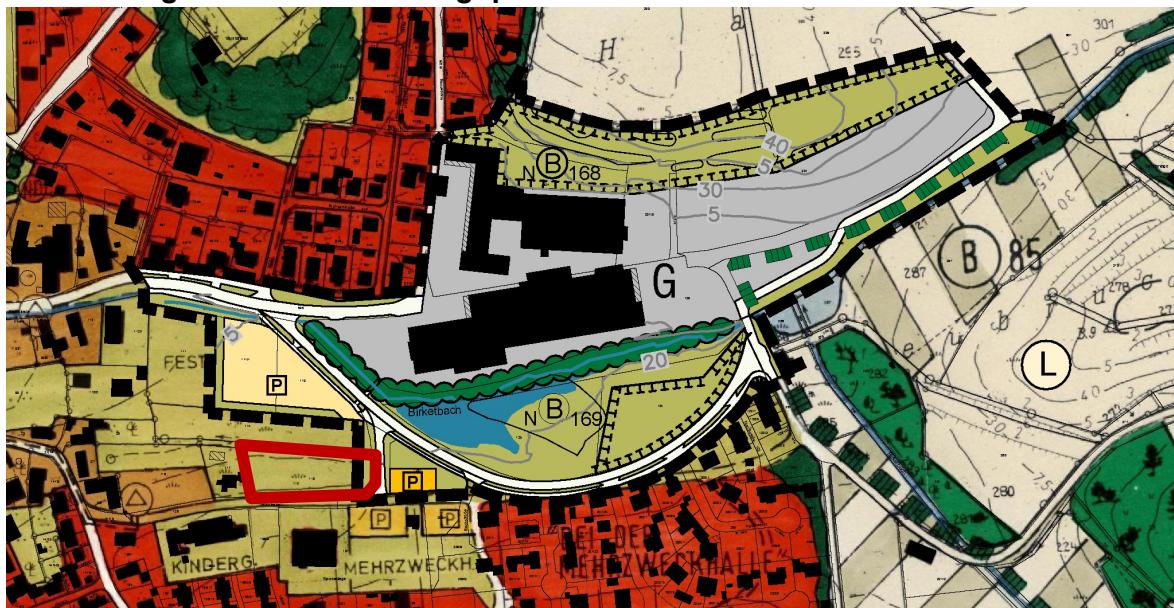


Abb. 2: Auszug a.d. wirksamen Flächennutzungsplan einschl. d. 28. Änderung des Flächennutzungsplans (schwarz gestrichelt) u. Darstellung d. Plangebiets (rot umrandet), o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Einbeziehungsfläche als Grünfläche bzw. als landschaftsprägende Grünfläche (Haus- und Obstgarten) dar. Trotz Einbeziehung

der Flächen in den Siedlungszusammenhang und der damit verbundenen Bebauung und Umnutzung, die die Erhaltung der bestehenden Streuobstwiese vorsieht, wird die Grünfläche weitestgehend erhalten.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben. In der Fortschreibung wird die westlich angrenzende Bebauung als gemischte Baufläche und die südlich angrenzende Bebauung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

#### 4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff der Einbeziehungssatzung überschneidet sich im Bereich der Fl.Nr.125/3 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erwin-Müller - Gewerbegebiet“, der hier ausschließlich eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Die Einbeziehungssatzung hingegen ermöglicht auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 125/3 die Herstellung von wasserundurchlässigen Stellplätzen, während die verbleibende Teilfläche gärtnerisch anzulegen ist. Mit Inkrafttreten ersetzt die vorliegende Einbeziehungssatzung im Überschneidungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan voll inhaltlich. Darüber hinaus gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Erwin-Müller - Gewerbegebiet“ unverändert fort.

Zudem grenzen im Süden der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter der Nachtweide“ und im Norden die rechtskräftige Sanierungssatzung „Ortskern“ an; eine Überschneidung mit diesen Rechtssatzungen findet jedoch nicht statt.

### 5. PLANUNGSKONZEPT / BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist im Osten an die Bachstraße und im Süden an die Feldstraße angebunden. Die Stellplätze werden an der Ostseite vorgesehen, sodass das Grundstück verkehrstechnisch über die Bachstraße erschlossen wird.

Um den Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird nur die Grundstücksfläche, die für den OGV Buttenwiesen tatsächlich benötigt wird, überplant. Die zulässige Grundfläche ermöglicht insg. ca. 8,2 % der Gesamtfläche des Plangebietes zu überbauen, was einer GRZ von weniger als 0,1 entspricht. Entsprechend der beabsichtigten Bebauung werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch die Baugrenze und die Umgrenzung für Garage und Stellplätze konkret festgesetzt sind, sehr eng gefasst. Zudem wird vorgegeben, dass die Stellplätze und Erschließungsflächen in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Hinsichtlich der Bauweise, wird ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen der südlich gelegenen Bebauung des TSV Buttenwiesen und der Mehrzweckhalle Buttenwiesen, sodass das Bauvorhaben mit der Umgebungsbebauung vereinbar und städtebaulich vertretbar ist.

Die restlichen Flächen im Plangebiet werden entweder als private Grünflächen mit ihren jeweiligen Zweckbestimmungen oder als Fläche die gärtnerisch anzulegen ist festgesetzt, sodass das Bauvorhaben auch grünordnerischen gut eingebunden wird.

Mit der Einbeziehungssatzung wird die bestehende Siedlungsstruktur städtebaulich in angemessener Art und Weise ergänzt.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

---

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz erfüllt wird.

Bei den Emissionen die von den bestehenden Nutzungen im räumlichen Umfeld auf das Plangebiet einwirken, handelt es sich um Immissionen, die aus der noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung, dem Gewerbebetrieb Erwin-Müller und den benachbarten Sportanlagen hervorgehen. Somit besteht im Plangebiet eine Vorbelastung, die jedoch mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren ist.

Die Emissionen die infolge der regulären Nutzung des Vereinsheims vom Plangebiet auf die nähere Umgebung ausgehen werden, können als sozialadäquat und ebenfalls mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren gewertet werden. Sollten im geplanten Vereinsheim über die regulären Nutzungen hinausgehende Veranstaltungen mit Musikdarbietung durchgeführt werden, die die Lautstärke von Hintergrundmusik überschreiten, ist auf der nachfolgenden Genehmigungsebene nachzuweisen, dass diese die an den maßgeblichen Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte einhalten. Als maßgebliche Immissionsorte für die Schallemissionen des Vereinsheimes werden die Wohnhäuser in der Bachstraße 30 (Fl.Nr. 201/1) und in der Feldstraße 7 (Fl.Nr. 117) betrachtet. Während das Wohnhaus in der Bachstraße den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes hat, hat das Wohnhaus in der Flurstraße den Schutzanspruch eines Mischgebietes. An beiden Wohnhäusern besteht ebenfalls bereits eine Vorbelastung durch den Gewerbebetrieb Erwin-Müller im Norden und die Sportanlagen im Süden.

## 7. UMWELTBELANGE

---

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

**Schutzgebiete:** Es liegt keine Betroffenheit von Schutzgebieten des Naturschutzes oder Biotopen nach amtlicher Biotoptkartierung vor.

**Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Bei dem Plangebiet handelte es sich um unversiegeltes Grünland, das sich anteilig als Streuobstwiese darstellt. Im Zuge der beabsichtigten Bebauung wird das Grundstück gegenüber dem Ist-Zustand zwar anteilig versiegelt; die zulässige Versiegelung ist jedoch nur geringfügig (sie umfasst ca. 8,2 % des Plangebiets, diese entspricht einer GRZ von wenige als 0,1). Darüber hinaus wird die bestehende Obstwiese im Bestand gesichert. Die Betroffenheit des Schutzgutes kann als gering eingestuft werden.

**Schutzgut Boden:** Das Plangebiet stellt sich vollständig als Grünland und Streuobstwiese dar. Es liegt bisher keine Versiegelung vor. Der Übersichtsbodenkarte von Bayern

kann entnommen werden, dass es sich bei dem Boden fast ausschließlich um Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) handelt. Infolge der Planung einschließlich der damit einhergehenden Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen geringfügig beeinträchtigt. Diese können sich jedoch im Bereich der großflächigen privaten Grünflächen sowie der Anpflanz- und Erhaltungsflächen wiedereinstellen bzw. erhalten werden. Insgesamt ist daher von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Fläche: Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche bzw. als landschaftsprägende Grünfläche (Haus- und Obstgarten) dar. Mit dem Planvorhaben wird ausschließlich Baurecht für die Errichtung eines Vereinsheims mit Doppelgarage, versickerungsfähigen Stellplätzen und einer großen Erlebniswiese geschaffen; zudem wird die Streuobstwiese im Bestand gesichert. Die Planung ist somit nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, kann aber vor dem Hintergrund der Lage und der Umgebungsbebauung als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar angesehen werden. Eine Betroffenheit des Schutzguts als gering eingestuft werden.

Schutzgut Wasser: Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb von Hochwassergefahrenflächen als auch außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) werden von der Planung berührt. Die durch das Vorhaben bedingte zusätzliche Versiegelung führt zu einer marginalen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer marginalen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Aufgrund des künftigen Grünflächenanteils kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auch weiterhin im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann somit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft und Klima: Nachdem mit Umsetzung der Planung lediglich Baurecht für ein Gebäude und eine Garage geschaffen wird, stellt die zulässige Versiegelung gegenüber der Ist-Situation keine nennenswerte Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar. Auch sind die mit der entstehenden Versiegelung verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte als gering zu werten. Eine zusätzliche Betroffenheit des Schutzguts kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Mensch: Infolge der Bebauung sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten; auf den Pkt. 6 wird verweisen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild: Die festgesetzte Gebäudehöhe entsprechen der südlich gelegenen Bebauung des TSV Buttenwiesen und der Mehrzweckhalle Buttenwiesen, sodass diese mit der Umgebungsbebauung vereinbar und städtebaulich vertretbar sind. Zudem bleiben die bestehenden Bäume erhalten und eine zusätzliche Bepflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird angelegt. Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten

Kultur- und Sachgüter: Es liegt keine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern vor.

Wechselwirkung der Schutzgüter: Durch die zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Ausgangszustand ergeben sich geringfügige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand

keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbe troffenheit befürchten lassen.

## 8. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.d Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Überformung und Veränderung der Fläche, deren Auswirkungen auf die Schutzgüter es theoretisch auszugleichen gilt.

Im vorliegenden Fall wird jedoch auf die Bereitstellung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs verzichtet. Begründet wird dies damit, dass

- die Versiegelung durch Baukörper lediglich max. 190 m<sup>2</sup> umfassen darf,
- Stellplatz-/Erschließungsflächen in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen sind,
- der überwiegende Anteil der Fläche als private Grünflächen (Erlebniswiese, An pflanzfläche, Erhaltung der Streuobstwiese) festgesetzt werden und
- die übrigen Flächen gärtnerisch anzulegen sind.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Vereinsheims kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### Wasserver- und Abwasserentsorgung:

Das Vereinsheim kann an das vorhandene Trinkwasser- und Abwassernetz ange schlossen werden. Sowohl das Kanalnetz als auch die Kläranlage können die zusätzlich abzuleitenden Abwassermengen aufnehmen bzw. reinigen.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern; es darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH sichergestellt werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen sollte auf oberirdischen Leitungen verzichtet werden; die Versorgung sollte durch Erdkabel erfolgen.

### Wärmeversorgung:

Das Plangebiet wird im Bereich der Fl.Nr. 125/3 von der unterirdischen Fernwärme leitung der GP JOULE Wärme GmbH & Co. KG in Nord-Süd-Richtung gequert (s. Plan zeichnung), deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Die Rohrleitung liegt in einer Tiefe zwischen 0,6 m und 1,0 m unter Geländeoberkante. Zum Schutz der Leitung sind die Schutzbereiche / Schutzstreifen der Rohrleitungen zu beachten.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den AWV Nordschwaben und ist über die bestehende Feldstraße sichergestellt.

## 10. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der Globalstrahlung und der Sonnenscheindauer im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt im Mittelfeld, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt. Im räumlichen Umfeld wird Sonnenenergie bereits vereinzelt durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude genutzt. Ein Ausbau der Solarnutzung sollte aufgrund der guten Bedingungen angestrebt werden.

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist möglich; ebenso ist der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen und Grundwasserwärmepumpen voraussichtlich möglich, hier bedarf es jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

## 11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	2.315 m <sup>2</sup>
- Baugrundstücke	523 m <sup>2</sup>
davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)	156 m <sup>2</sup>
davon: Fläche für Garagen	40 m <sup>2</sup>
davon: Fläche für Stellplätze	72 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche (Erlebniswiese)	1.044 m <sup>2</sup>
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	104 m
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Streuobstwiese)	644 m <sup>2</sup>