
GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen an der Donau

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Entlang der Wertinger Straße“

(Gemeindeteil Bocksberg)

- 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 so-
wie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 19.03.2025

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: 24104
Bearbeitung: AG

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	5
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	6
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN	6
B) TEXTLICHE FESETZUNGEN	7
§ 1 Geltungsbereich	7
§ 2 Einbeziehungssatzung	7
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 4 Erschließung	8
§ 5 Grünordnung	8
§ 6 Ausgleichsmaßnahmen	9
§ 7 Ver- und Entsorgung	10
§ 8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	11
§ 9 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Wasserwirtschaft	12
2. Immissionsschutz	13
3. Wärmepumpen-Systeme.....	14
4. Denkmalschutz	14
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6. Überwachung	16
C) VERFAHRENSVERMERKE	17
D) BEGRÜNDUNG	18
1. Anlass der Planung.....	18
2. Verfahren.....	18
3. Beschreibung des Planbereichs	18
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	20
5. Planungskonzept	21
6. Belange des Umweltschutzes.....	22
7. Naturschutzfachlicher Ausgleich, Ausgleichsberechnung	24

8.	Artenschutz	25
----	-------------------	----

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie 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 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgende

Einbeziehungssatzung „Entlang der Wertinger Straße“ als Satzung.

Bestandteile der Einbeziehungssatzung:

A) Planzeichnung mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 19.03.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

Beigefügt ist:

- C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft
(Ausgleichsfläche)



Bäume: Anpflanzen

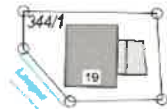


Bäume: Erhalt



Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN



Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer



Bemaßung (m)

B) TEXTLICHE FESETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird gemäß der Planzeichnung für die Flurnummer 2/2 in der Gemeinde Laugna, Gemarkung Bocksberg mit einer Größe von 1.491 m² festgelegt.

§ 2 EINBEZIEHUNGSSATZUNG

- (1) Innerhalb der unter § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Soweit für ein Gebiet das gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.
- (3) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Baugrenze gekennzeichnet. Hauptgebäude sowie Garagen und Carports dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Es ist eine GRZ von max. 0,35 zulässig.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Die festgesetzten Werte für die Höhe baulicher Anlagen sind als Höchstgrenze zulässig.

Gesamthöhe: max. 3,50 m

2. Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG) wird mit 433,65 m ü NHN festgesetzt; davon darf $\pm 0,25$ m abgewichen werden.
3. Die Oberkante Rohfußboden der Garage (OK RFB GA) wird mit 433,20 m ü NHN festgesetzt; davon darf $\pm 0,25$ m abgewichen werden.

(3) Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG).

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Attika.

(4) Vollgeschosse

gem. § 20 BauNVO

Es ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

§ 4 ERSCHLIEßUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterterrassen, Schotter oder Rasen.

§ 5 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bestehenden Bäume sind von den Grundstückseigentümern im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bäume sind art- und standartgleich zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 6 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 2.248 WP bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets auf der nördlichen Teilfläche der Fl.Nr. 2/2 der Gmkg. Bocksberg, Gemeinde Laugna.
- (3) Entwicklungsziele: Obstwiese
 - a) Extensiv genutztes Grünland
 - Vorbereitungsmaßnahmen:

Der Boden ist durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, auszuhagern.
 - Ansaat:

Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut mit max. 50 % Blumen und max. 70 % Gräser (Saatgutmischung z. Bsp. Rieger-Hofmann „Blumenwiese“ oder „Frischwiese/ Fettwiese“ oder Saaten Zeller „Feldrain und Saum“ aus dem Herkunftsgebiet Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion, UG16) anzusäen. Statt dieses Saatgutes ist eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in Absprache mit der UNB möglich.
 - Pflege:

Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommen des Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
 - b) Entwicklung Obstwiese
 - Pflanzung:

Es sind mindestens fünf heimische Obstbäume gemäß der Artenliste in § 6(3)c) dieser Satzung anzuwenden.

Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfählen zu verankern und einer Drahthose zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.

In den ersten 5 Jahren ist eine Multschicht aus Stroh gegen zu starken Wildkrautaufruchst um die Bäume auszubringen
 - Pflege:

Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

c) Artenliste Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

(Pflanzennamen bot. / dt.)

Malus domestica *White Transparent* Weiße Klarapfel / Kornapfel

Malus domestica *Gravenstein* Gravensteiner

Malus domestica *Ananasová reneta* Ananasrenette

Malus domestica *Belle de Boskoop* Roter Boskoop

Malus domestica *Jakob Fischer* Jakob Fischer

Prunus avium spec. (Kirsche, regionaltypische Sorten)

Prunus domestica spec. (Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten)

Pyrus communis spec. (Birne, regionaltypische Sorten)

- (4) Die Ausbringung von mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- (5) Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche ist die Errichtung eines Wendebereichs aus Schotter zulässig, der eine maximale Fläche von 45 m² nicht überschreiten darf. Die Fläche des Wendebereichs ist von der Berechnung der Ausgleichsfläche abzuziehen.
- (6) Die unter § 6(3) festgesetzten Maßnahmen sind gemäß dem gezeichneten städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Vollzug ist der unteren Naturschutzbehörde Dillingen a. d. Donau zur Abnahme schriftlich mitzuteilen.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Laugna (Entwässerungssatzung -EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

§ 8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Zum Schutz vor Insekten ist für die Außenbeleuchtung zulässig:

- Beleuchtung mit dem Lichtstrahl mit Abstrahlung senkrecht nach unten
- max. Masthöhe 4 m
- vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen
- Farbtemperatur unter 3000 Kelvin
- Verwendung von voll abgeschirmten Lampengehäusen, deren Oberfläche sich nicht mehr als 60°C aufheizt.
- Einsatz von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern, um die Leuchtdauer auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung „Entlang der Wertinger Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Laugna

Laugna, den 24.03.2025



Johann Gebele, Erster Bürgermeister



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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

Die Versickerung von 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.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich in einem topographisch schwach bewegten Gelände. Wild abfließendes Wasser bzw. ein erhöhter Oberflächenabfluss ist im Plangebiet selbst nicht zu erwarten. Sollte es wider Erwarten dazu kommen, sind die Grundsätze des § 37 Abs. 1 WHG zu beachten. Dies bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks keine Verpflichtung hat, das auf seinem Grundstück ablaufende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Technische Sicherungsmaßnahmen dürfen aber nicht zum Nachteil Dritter sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Höhenlage anhand der Befliegungsdaten des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ermittelt wurden. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind vor Ort zu prüfen. Geländeänderungen können sich ebenfalls nachteilig auf den Abfluss von Niederschlagswasser auswirken.

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. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen

oder Senken. Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

1.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Einbeziehungssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erdgeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

1.4 Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwasser Überflutungen auftreten können.

1.5 Grundwasser

Der Grundwasserstand sollte, sofern noch nicht erfolgt bzw. nicht bekannt, durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu empfehlen wir die Durchführung einer qualifizierten Baugrunderkundung oder die Erstellung eines hydrogeologischen Fachgutachtens.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Straßenverkehrslärm

Die Grundstücke sind durch die Immissionen der Staatsstraße 2036 vorbelastet. Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattung- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger.

2.2 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.3 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Mischgebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

– 45 dB(A): 2 m

– 50 dB(A): 4 m

– 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grund-

stücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 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. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch 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 daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. ÜBERWACHUNG

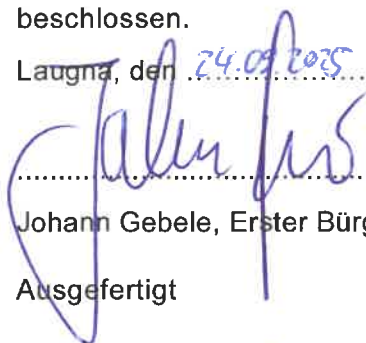
Die Gemeinde Laugna überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Laugna hat in der Sitzung vom 17.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01. 2025 bis 16.02. 2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01. 2025 bis 16.02. 2025 ausgelegt.

4. Die Gemeinde Laugna hat mit Beschluss vom 19.03. 2025 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03. 2025 als Satzung beschlossen.

Laugna, den 24.07.2025



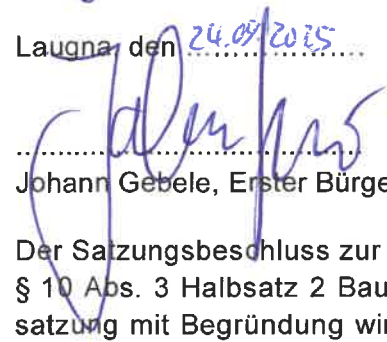
Johann Gebele, Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt

Laugna, den 24.07.2025



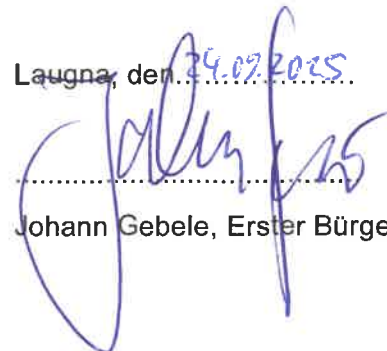
Johann Gebele, Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 24.07.2025 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen 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 wird hingewiesen.

Laugna, den 24.07.2025



Johann Gebele, Erster Bürgermeister



Siegel

D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Laugna hat auf Antrag des Grundstückseigentümers beschlossen, für die Flurnummer 2/2 in der Gemarkung Bocksberg mit einer Einbeziehungssatzung die planungsrechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen.

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

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Gesamtfläche von etwa 1.491 m² und beinhaltet das Grundstück mit der Flurstücknummer 2/2, Gemarkung Bocksberg, Gemeinde Laugna.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Bocksberg in der Gemeinde Laugna. Im Südwesten und Westen wird das Gebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt, während sich im Osten und Norden landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen anschließen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

3.2 Bestehende Nutzungen

Die Fläche, die in den Geltungsbereich einbezogen wird, dient derzeit im südlichen Bereich als privater Hausgarten der angrenzenden Eigentümer. Der nördliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Teil des geplanten Einbeziehungsbereichs befinden sich Obstbäume, die größtenteils erhalten bleiben sollen.

3.3 Schutzgebiete

Der Planungsumgriff liegt außerhalb jeglicher Hochwassergefahrenflächen (HQ100 und HQextrem) sowie abseits von Fauna-Flora-Habitaten, Vogelschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereichs und dessen Umfeld befinden sich zudem keine Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Naturparks. Im näheren Umfeld sind jedoch zwei kartierte Biotope (Nr. 7430-0050-003 und Nr. 7430-0050-004) verzeichnet. Diese befinden sich unmittelbar nördlich und östlich des Plangebiets. Beide Biotope werden durch die geplante Maßnahme jedoch weder berührt noch beeinträchtigt.

Wassersensibler Bereich

Das Gebiet liegt gemäß der Darstellung im BayernAtlas in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand von Auen, Niedermooren, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen in diesen Bereichen können beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten lässt sich bei diesen Flächen die Eintrittswahrscheinlichkeit für Überschwemmungen nicht konkret angeben. Die betroffenen Flächen können je nach örtlicher Situation sowohl häufige als auch extreme Hochwasserereignisse abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen ausgewiesen sind, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf potenzielle Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände liefern und zur Abschätzung des Hochwasserrisikos beitragen.

Die wassersensiblen Bereiche basieren auf der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000. Da diese Karten keine Grundstücksgrenzen enthalten, lässt sich die Betroffenheit einzelner Grundstücke nicht direkt ablesen. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist daher nur bis zu einem Maßstab von etwa 1:25.000 möglich.

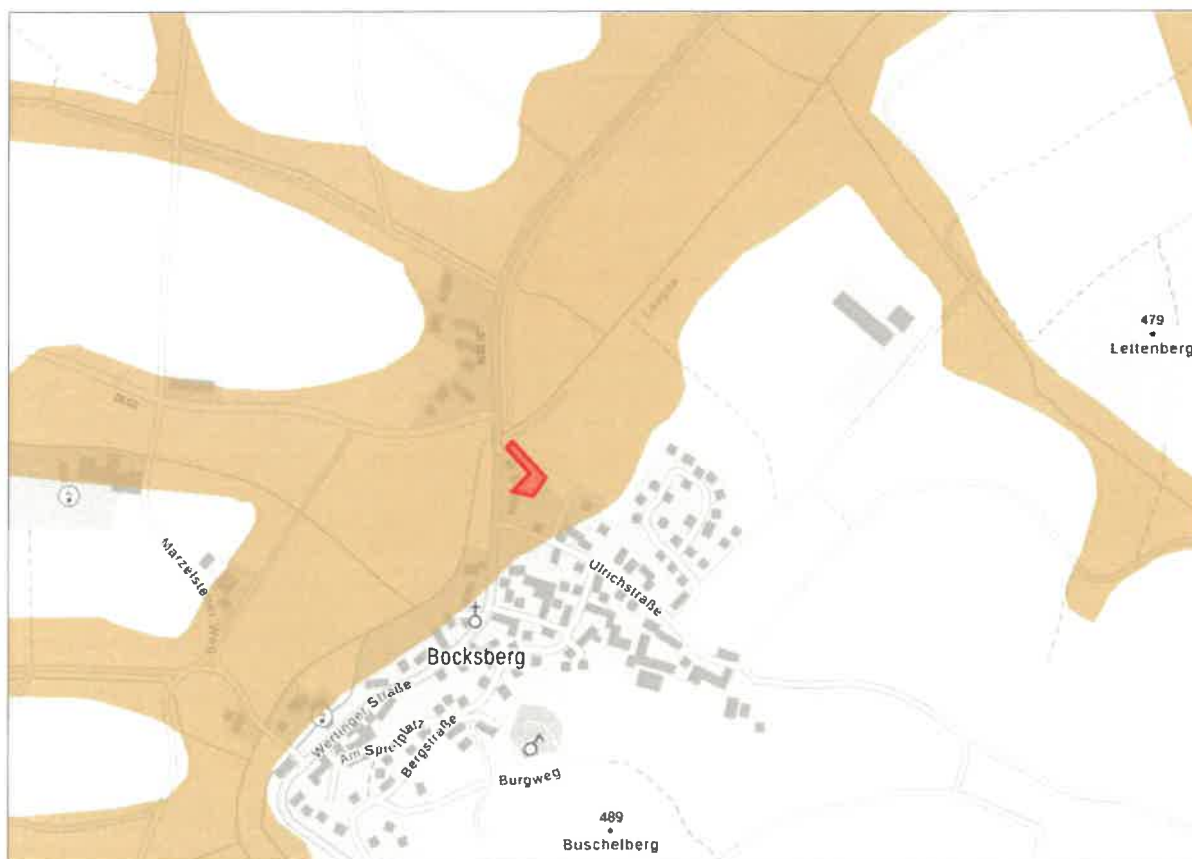


Abbildung 2: Wassersensibler Bereich (braun) mit Umgrenzung EBS (rot) (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die zu überplanende Fläche als Grünfläche dar, sodass die vorliegende Einbeziehungssatzung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angepasst.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich der EBS – gelbe Umrandung), o.M.

4.2 Rechtsverbindliche Bauleitplanungen

An die vorliegende Einbeziehungssatzung schließen keine Bauleitpläne an.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Planungsziel

Die Einbeziehung der Flurnummer 2/2 Gemarkung Bocksberg ermöglicht die Schaffung von weiterem Wohnraum am nördlichen Rand von Bocksberg. Dadurch kann die bestehende Bebauung im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ergänzt sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt werden.

5.2 Gestaltung

Nachdem der Geltungsbereich an unmittelbar angrenzende (Wohn-)Bebauung anschließt, wird sich die geplante Wohnbebauung in ihrer Größe und Gestaltung an der umgebenden Bebauung gemäß § 34 BauGB orientieren müssen. Da es sich lediglich um ein einzelnes Bauvorhaben handelt, kann auf die zulässigen Festsetzungen nach § 9 BauGB verzichtet und im Bauantrag behandelt werden. Die Festsetzung einer GRZ wäre aufgrund der Größe des Baugrundstücks und der vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll ermittelbar.

5.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über das Flurstück 340, einen öffentlichen Feldweg mit landwirtschaftlicher Nutzung, der auf die Wertinger Straße führt. Die bestehenden Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser und Strom sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Eine bauliche Veränderung auf öffentlichem Grund ist nicht erforderlich.

5.4 Immissionen

Relevante Einflüsse ergeben sich aufgrund der Nähe zur Landwirtschaft, insbesondere durch Immissionen wie Gerüche aus der Düngung sowie möglichen Lärm, der bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe und angrenzenden Flächen entstehen kann.

5.5 Beleuchtung / Insektenschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird aus Gründen des Insektenschutzes (Naturschutzes) die Beleuchtung festgesetzt.

Durch Lichtimmission induzierte Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten o. a. Lebewesen soll durch die Auswahl geeigneter Leuchtentypen mit entsprechender Lichtqualität (emittierte Wellenlängen) sowie durch Vermeidung von Lichtstreuung, wie beispielsweise durch flächig angestrahlte Wände usw. und durch angepasste Bepflanzung minimiert werden. Nach wissenschaftlichen Erkenntnissen reduzieren dem Stand der Technik entsprechende warmweiße LEDs oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen in gekofferten Leuchten mit Abstrahlung senkrecht nach unten und einer max. Masthöhe von 4 m solche beeinträchtigenden Lichtimmissionen. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, sofern es aus Sicherheitsgründen vertretbar ist. Dabei sind alle Vorgaben in den Festsetzungen zum Artenschutz einzuhalten.

5.6 Auswirkungen der Planung und Alternativen

Durch die Einbeziehungssatzung (EBS) ergeben sich hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zur bestehenden Siedlungsstruktur. Es sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild oder die Ökologie zu erwarten. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird der Ortsrand entsprechend begrünt.

Für das Vorhaben bestehen keine alternativen Planungsansätze. Da der Großteil der Baumstrukturen im östlichen Bereich des Flurstücks erhalten bleiben soll und in Verbindung mit der Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen wenig Spielraum für Abweichungen besteht, stellt das im Planungskonzept dargelegte Vorgehen die optimale Ausnutzung der gegebenen Planungsalternativen dar.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes abgegeben. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

6.1 Schutzgut, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter, noch Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Da die geplante Fläche direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzt und die vorhandene Bäume erhalten werden, hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

6.2 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung einer Baugrenze, die geringe überbaubare Grundstücksfläche für ein Einfamilienhaus mit Carport und Freisitz sowie die bereits vorhandene Bebauung ist die Versiegelung des Bodens nur von geringer Erheblichkeit. Zudem werden alle Erschließungswege in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet.

6.3 Schutzgut Fläche

Angrenzend an bestehende Bauflächen ergibt sich mit der Einbeziehungssatzung die Zulässigkeit weiterer Bebauung, ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen herstellen zu müssen, was dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche zu Gute kommt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der bereits bestehenden und umliegenden Bebauung.

6.4 Schutzgut Wasser

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu keiner spürbaren Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen

6.5 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der geringen Flächengröße am Ortsrand im ländlichen Raum, umgeben von großflächigen landwirtschaftlichen Wiesenutzflächen, sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Durch die Pflanzung von mindestens fünf neuen Obstbäumen wird eine Verbesserung der Luftqualität erzielt.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Planvorhaben ist im Südwesten und Westen von Bebauung umgeben, im Norden und Westen hingegen von landwirtschaftlich genutzter Wiesenfläche. Durch den Einbezug eines kleinen Teils dieser Wiesenfläche ist keine signifikante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Einbeziehungssatzung führt lediglich zu einer Erweiterung des bereits vorhandenen Ortsrands und seiner rechtlichen Einbindung, ohne Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Für einen harmonischen Übergang in die Landschaft und eine begrünte Ortsrandeingrünung wird im nördlichen Bereich des Plangebiets eine Ausgleichsfläche festgesetzt, wodurch eine Eingrünung sichergestellt wird. Die Bäume im östlichen Bereich des Plangebiets werden ebenfalls planrechtlich gesichert, was das Landschaftsbild im Rahmen des Bauvorhabens schützt.

6.7 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf einem privaten Grundstück sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen für die Nutzungen Wohnen sowie die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe können Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen. Diese entsprechen aber dem Maß innerhalb der dörflichen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen. Die Schutzwürdigkeit der zulässigen Wohnnutzung entspricht der eines Dorfgebietes.

Gegenwärtig ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Nutzung Wohnen und Beherbergungsgewerbe sowie auf das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben zu rechnen.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam anzusehen sind. Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Bereich der Einbeziehungssatzung keine Boden- oder Baudenkmäler.

Es ist davon auszugehen, dass keine Kultur- und Sachgüter durch das Planvorhaben betroffen sind.

6.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der gemäß Planung nur geringfügigen Erweiterung der Bauflächen ist nicht mit Wechselwirkungen der Schutzgüter oder einer Kumulierung der Auswirkungen zu rechnen.

7. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH, AUSGLEICHSBERECHNUNG

Entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (eingeführt am 15. Dezember 2021) wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich durch die Festlegung geeigneter Maßnahmen im Plangebiet sichergestellt. Externe Ausgleichsflächen sind demnach nicht erforderlich.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume (Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT der Eingriffsfläche im Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor)					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche (Flurgrenze neu)	WP	Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
G11 Intensivgrünland (genutzt)	gering	402	3	0,35	422
P22 Privatgärten (struktureich)	mittel	652	8	0,35	1.826
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					2.248

Tabelle 1: Berechnung Eingriff

Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (437m² - 45 m²)	Aufwertung	Ausgleichs- umfang (WP)
	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland oder Halbtrockenrasen	11,00	392	3	3.136
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten									3.136

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichs

Der Eingriff wird durch grünordnerische Festsetzungen gem. § 4 Abs. 3 der Festsetzungen kompensiert, die die Pflanzung von mindestens fünf Obstbäumen sowie die Anlage von artenreichem Extensivgrünland oder Halbtrockenrasen innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsfläche (Umgrenzung von Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft) im Geltungsbereich umfassen. Die Schwere der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kann als gering bewertet werden, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass keine nachhaltig negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

8. ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Strukturen innerhalb der Baugrenze sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist eine Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Die Aufwertung der privaten Grünfläche sowie die Pflanzungen auf dem Grundstück tragen zur Erhöhung des Artenreichtums bei. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung, die den Insektenschutz berücksichtigen, ein zusätzlicher Beitrag zum Artenschutz geleistet.