

---

# **GEMEINDE LANDENSBERG**



Landkreis Günzburg

---

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

### **Teil Flurnummer 71, Ortsteil Glöttweng**

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**ENTWURF**

Fassung vom 15.04.2026

---

**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)

Projektnummer: 26007  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>4</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
§ 1 Geltungsbereich .....	5
§ 2 Einbeziehungssatzung .....	5
§ 3 Inkrafttreten .....	6
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>7</b>
1. Bepflanzung .....	7
2. Wasserwirtschaft .....	7
3. Immissionsschutz .....	8
4. Wärmepumpen-Systeme .....	9
5. Denkmalschutz .....	9
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	10
7. Leitungen .....	11

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Landensberg erlässt aufgrund des § 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, 699 und 667) 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, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

## **Einbeziehungssatzung** **Teil Flurnummer 71, Ortsteil Glöttweng** als Satzung.

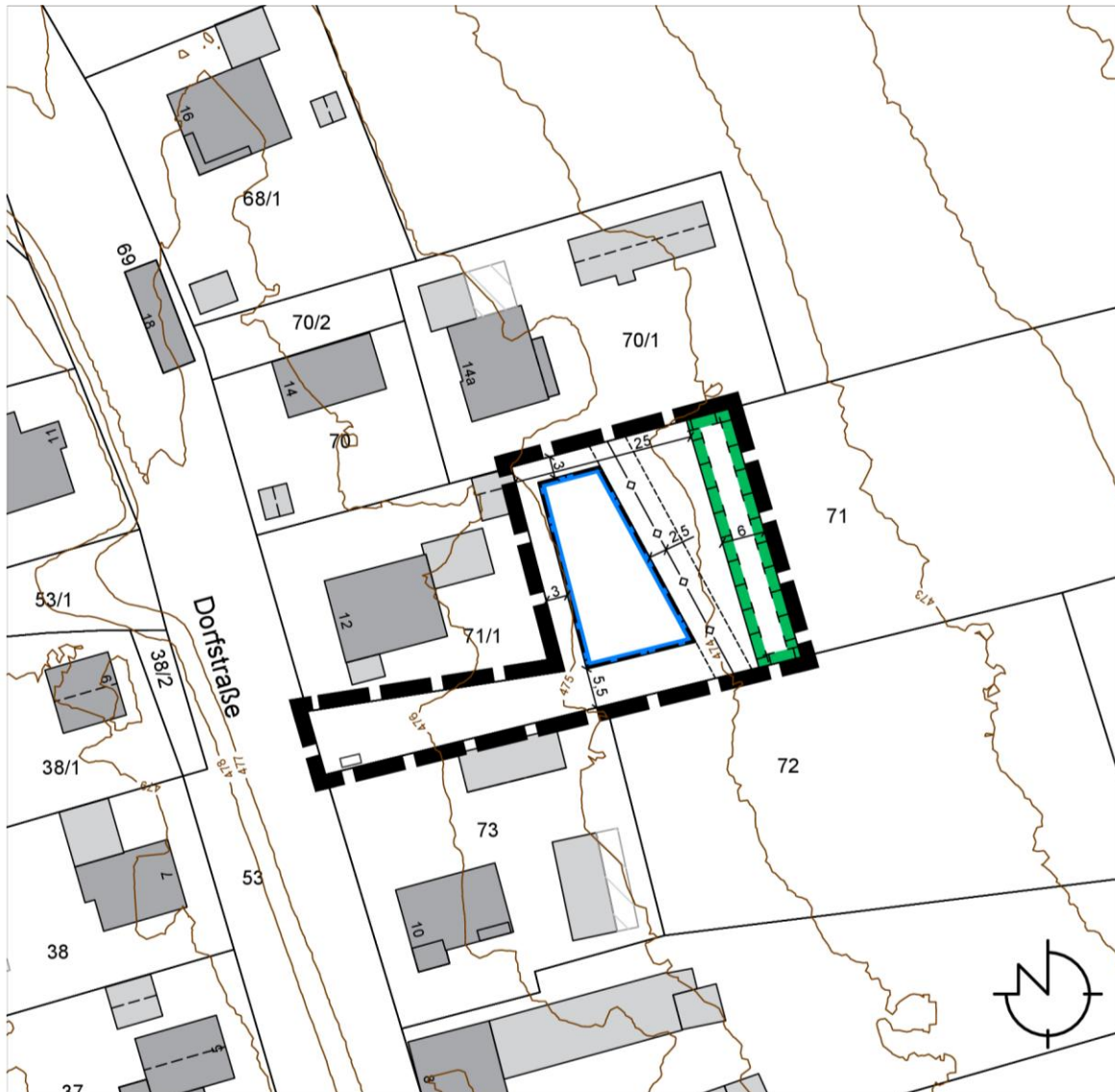
### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 15.04.2026 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.04.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - Verfahrensvermerken

### Beigefügt sind:

- C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG



Festsetzungen durch Planzeichen



Baugrenze

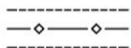


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

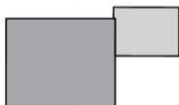
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



unterirdische Hauptwasserleitungen mit Sicherheitsabstand (2,5 m)



Bemaßung in Metern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Meter über NHN

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 GELTUNGSBEREICH

---

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird um den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereich für eine Teilfläche der Flurnummer 71 erweitert und festgesetzt.

### § 2 EINBEZIEHUNGSSATZUNG

---

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
  - (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Baugrenze gekennzeichnet. Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports dürfen nur innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.
  - (3) Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)  
Für den Hauptbaukörper ist ausschließlich ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig.
  - (4) Es ist eine maximale Gesamthöhe von 10 m zulässig.
  - (5) Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    1. Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung wird eine Ausgleichsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> auf der Fl.-Nr. 71 bereitgestellt. Auf den gemäß der Planzeichnung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind im Osten eine zweireihige, versetzte Pflanzung mit Gehölzen gem. Artenliste wie folgt anzulegen:
      - Die Pflanzung ist als Strauchpflanzung auszuführen.
      - Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m bis 2 m betragen.
      - Mindestpflanzqualität:
        - Str. v, 3-5 Tr, 60-100, mB
        - Hei. 2xv, 100-150, mB
        - H 3xv, StU 12-14, mDb
- Artenliste: (Pflanzennamen bot. / dt.)
- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Carpinus betulus   | Hainbuche                 |
| Prunus avium       | Vogel-Kirsche             |
| Virbunum opulus    | Gemeiner Schneeball       |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |

Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Nadel- und Ziergehölze sind nicht zugelassen.

2. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
3. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.
4. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege:
  - Anfangsbewässerung
  - Intervallbewässerung bis zur vollständigen Einwurzelung bzw. bis zur Abnahme
  - ggf. Startdüngung
  - Entfernung von störendem Fremdbewuchs (z.B. Gehölzsämlinge und verdrängende Wildkräuter)
  - Entfernung von Fremdbewuchs
  - Nachpflanzung ausgefallener Pflanzen
  - ggfs. Rückschnitt von Stauden und Gehölzen
  - ggfs. Schädlingsbekämpfung
5. Um ein angemessenes Verhältnis zwischen der Firsthöhe und der Eingrünung zu erreichen, müssen mindestens 5 % der Ausgleichsfläche von Bäumen besetzt sein.
6. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

### § 3 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung Teil Flurnummer 71, Ortsteil Glöttweng tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Landensberg den .....

.....

Leonhard Steinle, 1. Bürgermeisterin

Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BEPFLANZUNG

---

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

### 2. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 2.1 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-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ 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.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

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

## 2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

## 2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans 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.

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

---

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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

#### 4. 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](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.

#### 5. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. 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 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.

##### Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 6.1 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.

### 6.2 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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 6.3 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.

## **7. LEITUNGEN**

---

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