

A) PLANZEICHNUNG,  
C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN,  
E) TEXTLICHE HINWEISE,  
G) BEGRÜNDUNG

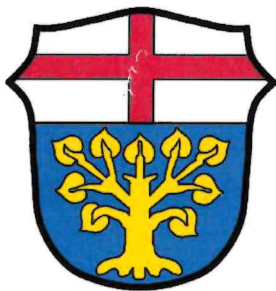
B) ZEICHENERKLÄRUNG,  
D) TEXTLICHE HINWEISE,  
F) VERFAHRENSVERMERKE,

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## „TEILBEREICH DER FL. NR. 1612 - GEMARKUNG BÖBING“

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten  
Ortsteil Wimpes, Teilbereich der Flurnummer 1612



**GEMEINDE BÖBING**  
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung in der Fassung vom 15.09.2025



**SteinbacherCONSULT**  
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

## Inhaltsverzeichnis

<b>ÜBERSICHT</b>	<b>4</b>
<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>6</b>
<b>B) ZEICHENERKLÄRUNG</b>	<b>7</b>
<b>C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN</b>	<b>9</b>
1. Inhalt der Einbeziehungssatzung	9
2. Bestandteile	9
<b>D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
1. Maß der baulichen Nutzung	10
2. Höhenlage der Gebäude	10
3. Grünordnung	11
4. Niederschlagswasser	11
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	11
<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
6. Gestaltung der Gebäude	12
7. Einfriedungen	12
8. In-Kraft-Treten	12
<b>E) TEXTLICHE HINWEISE</b>	<b>13</b>
1. Niederschlagswasser	13
2. Grundwasser	14
3. Immissionsschutz	15
4. Brandschutz	16
5. Artenliste	17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
7. Müllbeseitigung	19
8. Denkmalschutz	19
<b>F) VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>20</b>
<b>G) BEGRÜNDUNG</b>	<b>21</b>
1. Anlass der Planung	21
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	21
3. Vorgaben, Planungsalternativen	22
4. Maß der baulichen Nutzung	26

5.	Höhenlage der Gebäude.....	26
6.	Erschließung.....	27
7.	Artenschutz und Umweltprüfung / Eingriffsermittlung.....	28
8.	Flächen.....	29

## ÜBERSICHT

### Übersicht (o. M.)

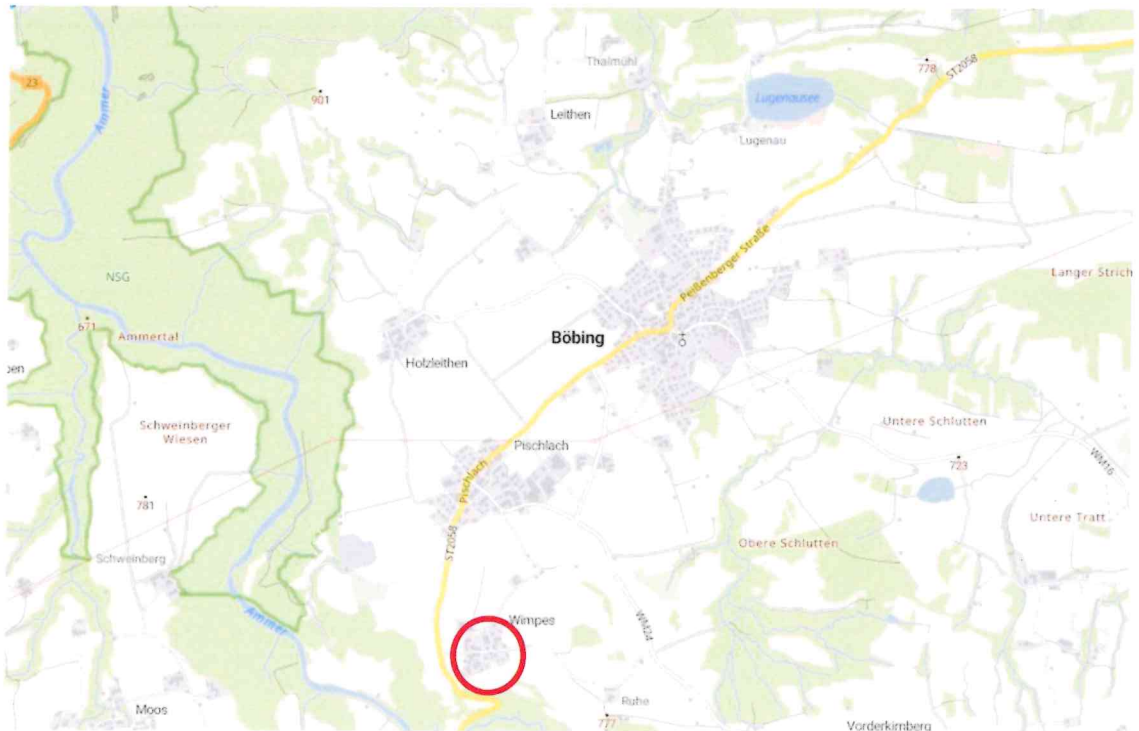


Abbildung 1 – Übersichtsplan

Quelle: Bayernatlas 2025

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (o. M.)

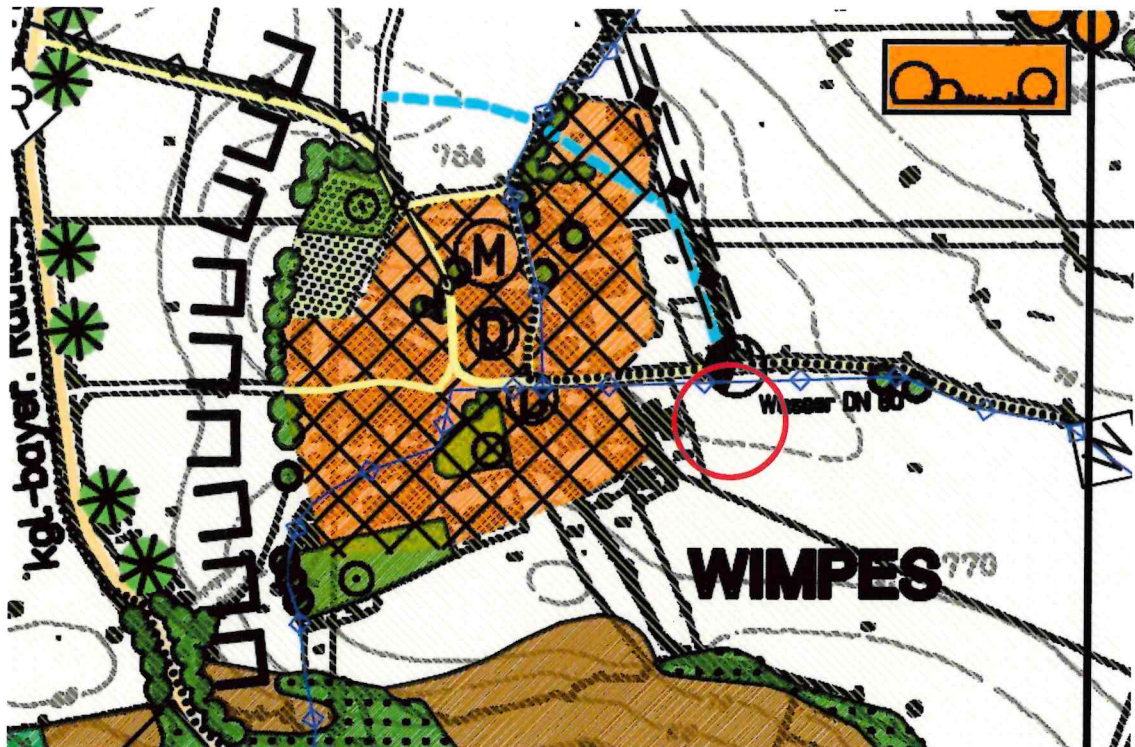
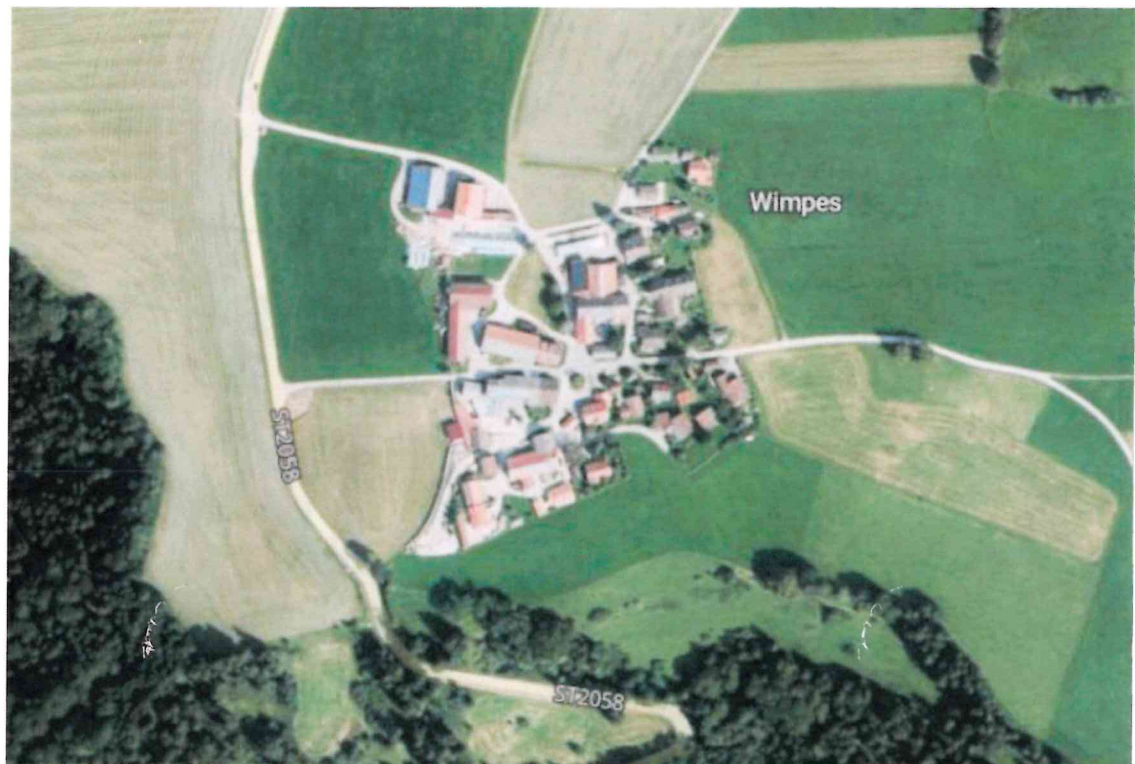


Abbildung 2 – Aktueller Flächennutzungsplan

Quelle: Gemeinde Böbing



Luftbild (M 1:5000)



**Abbildung 3 – Luftbild**

*Quelle: Bayernatlas 2025*

## A) PLANZEICHNUNG



## B) ZEICHENERKLÄRUNG

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen

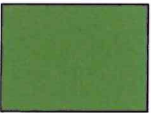


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

### 9. Grünflächen



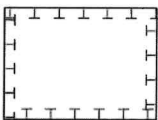
Private Grünflächen

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



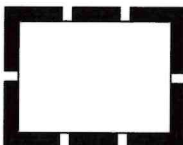
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den  
Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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



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

### 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## **PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Böbing erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert worden ist durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) folgenden

### **Einbeziehungssatzung**

**„Teilbereich der Fl. Nr. 1612 – Gemarkung Böbing“**

**als Satzung.**



## **C) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

### **1. Inhalt der Einbeziehungssatzung**

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 15.09.2025, in der Fassung vom 15.09.2025, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die Einbeziehungssatzung bildet.
- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Teilfläche der Fl. Nr. 1612 (Gemarkung Böbing).
- 1.3 Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festsetzungen dieser Satzung, ansonsten nach § 34 BauGB.

### **2. Bestandteile**

#### Die Einbeziehungssatzung besteht aus:

A) Planzeichnung im M 1: 1.000 mit:

- Übersicht o. M.
- Flächennutzungsplan o. M.
- Luftbild im M 1: 5.000

B) Zeichenerklärung

C) Allgemeine Vorschriften

D) Textliche Festsetzungen

E) Textliche Hinweise

F) Verfahrensvermerke

#### Beigefügt sind:

G) Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

##### 1.1 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (E+D).

##### 1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50% überschritten werden.

#### 2. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

##### 2.1 Wandhöhe (WH)

(= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFB)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 5,50 m.

##### 2.2 Firsthöhe (FH)

(= Höchste Punkt der äußeren Dachhaut, gemessen von der OK-EG-RFB)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m.

### **3. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 3.1 Zur Gliederung des Gebietes sind je 450 m<sup>2</sup> angefangener privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum 2. Ordnung bzw. zwei kleinkronige Bäume gemäß Artenliste zu pflanzen.
- 3.2 Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Artenliste unter Textliche Hinweise dient für die privaten Flächen als Pflanzenvorschlag.
- 3.3 Die privaten nicht überbaubaren Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als bewachsende Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

### **4. Niederschlagswasser**

- 4.1 Das anfallende Regenwasser ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern.
- 4.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die Erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt wird.
- 4.3 Im Süden des Grundstücks ist ein Entwässerungsmulde vorgesehen. Das anfallende Wasser ist zu versickern oder abzuleiten.

### **5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 296 m<sup>2</sup> berechnet. Dies wird innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück 1612, Gemarkung Böbing, kompensiert.

Als Eingrünung ist eine 5 m breite, dreireihige Hecke anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt im Dreiecksverband bei einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m. Die Hecke ist fachgerecht und dauerhaft zu erhalten. Sie ist vor Wildverbiß zu schützen. Es sind ausschließlich zertifizierte, autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes 6.1 Alpenvorland zu verwenden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

### **6. Gestaltung der Gebäude**

(Art. 81 Abs. 1 BayBO)

#### **6.1 Dachneigung**

Es ist eine Dachneigung von 25° - 30° zulässig.

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß.

#### **6.2 Dachform**

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Bei Garagen ist eine abweichende Dachform, z. B. Flachdach, zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

### **7. Einfriedungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig und müssen durchlässig für Kleintiere sein (Bodenabstand mindestens 15 cm, gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Zaununterkante). Sockel oder andere Begrenzungen sind generell unzulässig.

### **8. In-Kraft-Treten**

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

Gemeinde Böbing, den 07.10.2025



Peter Erhard, 1. Bürgermeister





## **E) TEXTLICHE HINWEISE**

### **1. Niederschlagswasser**

#### **1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder falls möglich dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

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 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.

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.

#### **1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

#### **1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser**

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern, wobei das natürliche Abflussverhalten nicht so verändert werden darf, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

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.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gekennzeichnete Flächen und Abflussmulden aus Gründen der Hochwasservorsorge freigehalten werden sollten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.

## **2. Grundwasser**

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art.70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim zuständigen Landratsamt zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

### **3. Immissionsschutz**

#### **3.1 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. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

#### **3.2 Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen:**

Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam ein zu hausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.
- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzel-töne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.

Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

#### **4. Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen mindestens zwei bauliche Rettungswege aufweisen.



## 5. Artenliste

Bei der Auswahl der Bäume muss Wuchshöhe und Form berücksichtigt werden.  
Folgende Arten werden vorgeschlagen:

### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm in 1 m Höhe

*Acer campestre* – Feldahorn

*Betula pendula* – Hänge-Birke

*Carpinus betulus* – Hain-Buche

*Castanea sativa* – Esskastanie

*Fraxinus ornus* – Blumen-Esche

*Juglans regia* – Walnuss

*Ostrya carpinifolia* – Hopfenbuche

*Prunus avium* – Vogel-Kirsche

*Sorbus aucuparia* – Eberesche

*Sorbus domestica* – Speierling

*Sorbus torminalis* – Elsbeere

*Tilia cordata* – Winterlinde

*Tilia platyphyllos* – Sommerlinde

*Ulmus laevis* – Flatterulme

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mindestens 7 cm)

### Kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

*Cornus mas* – Kornelkirsche

*Malus silvestris* – Wildapfel

### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Amelanchier – Felsenbirne

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuss

Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Rhamnus frangula – Faulbaum

Rhamnus – Kreuzdorn

Rosa arvensis – Feld-Rose

Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

## **6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

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

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 zuständige Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BayBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## **7. Müllbeseitigung**

Bei der Hinterlieger-Bebauung müssen die Müllcontainer an die öffentliche Straße gebracht werden. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichend Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen.

## **8. Denkmalschutz**

### **8.1 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.


### **8.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG**

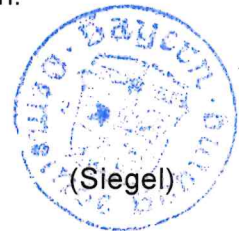
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## F) VERFAHRENSVERMERKE

- 1.1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde in der Fassung vom 16.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis 04.08.2025 öffentlich ausgelegt.
- 1.3 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 16.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2025 bis 04.08.2025 beteiligt.
- 1.4 Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.09.2025 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 15.09.2025 als Satzung beschlossen.


Gemeinde Böbing, den 07.10.2025

  
\_\_\_\_\_  
Peter Erhard, 1. Bürgermeister



- 1.5 Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen


Gemeinde Böbing, den 07.10.2025

  
\_\_\_\_\_  
Peter Erhard, 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am 08.10.2025 gemäß § 10 Abs. 3 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 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Böbing, den 07.10.2025

  
\_\_\_\_\_  
Peter Erhard, 1. Bürgermeister





## G) BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Böbing hat beschlossen, die Einbeziehungssatzung im Ortsteil Wimpes für einen Teilbereich der Fl.-Nr. 1612, Gemarkung Böbing, aufzustellen. Der Teilbereich der Fl.-Nr. 1612 befindet sich derzeit im Außenbereich und kann durch Einbeziehung dem Innenbereich zugeordnet werden.

Das Plangebiet orientiert sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an angrenzenden Bebauungen. D.h. durch die Einbeziehung der Teilfläche der Fl.-Nr. 1612, Gemarkung Böbing, fügt sich die künftige Wohnbebauung in das bestehende Ortsbild ein und der dörfliche Charakter des Ortsteils Wimpes bleibt erhalten.

Im Flächennutzungsplan liegt der Planungsbereich in einem als „Acker“ definierten Bereich.

### 2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Wimpes in der Gemeinde Böbing und hat eine Größe von ca. 2.050 m<sup>2</sup>.



Abbildung 4 – Luftbild  
Bayernatlas 2025

### 3. Vorgaben, Planungsalternativen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023)

Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) dargestellt.

##### 1 Grundlagen:

###### (Z). 1.1.2. Nachhaltige Raumentwicklung:

*„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“*

###### (G) 1.1.3. Ressourcen schonen

*„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“*

###### (G) 1.2.6. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

*„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“*

###### (G) 1.3.1. Klimaschutz

*„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]“*

##### 2 Raumstruktur

###### G) 2.2.2. Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

*„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“*

###### G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“*

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, Abs. 1

*„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“*

##### (G) 3.1.1 Flächensparen, Abs. 2

*„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortspezifischen Gegebenheiten anwenden.“*

##### (Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“*

##### (Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

*„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“*



### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Böbing ist die Fläche des Plangebiets als „Acker“.

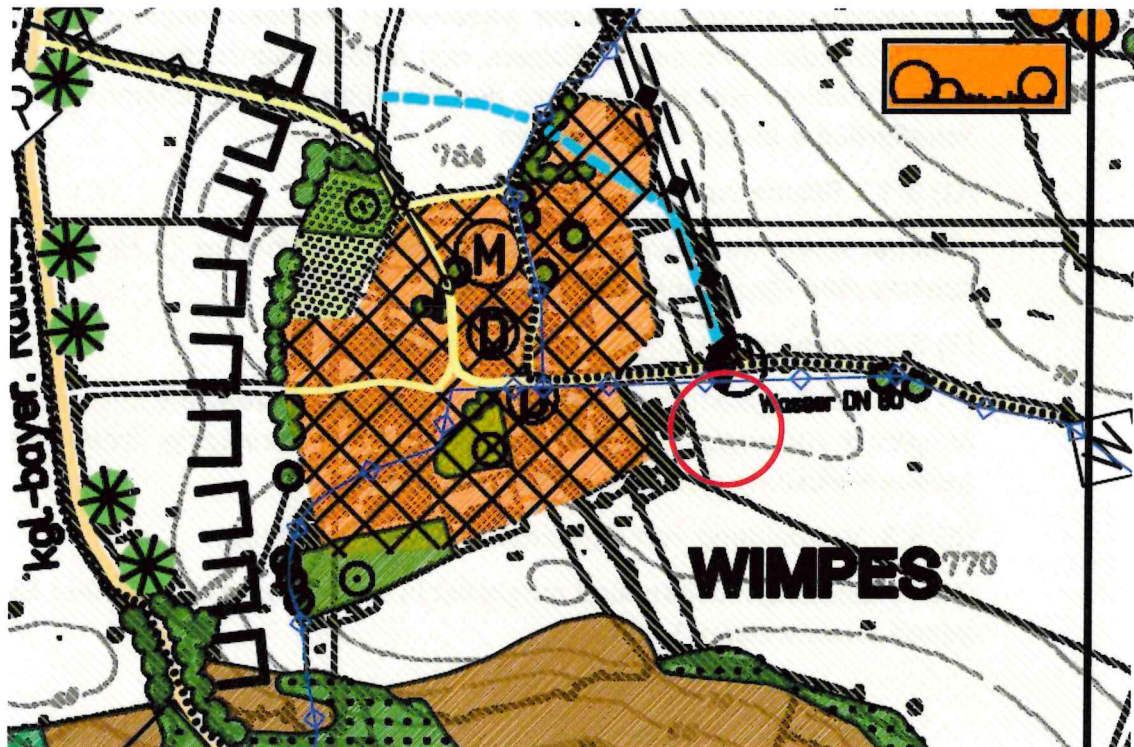


Abbildung 5 – Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Böbing  
(ohne Maßstab)

Quelle: Gemeinde Böbing

### 3.3 Regionalplan Oberland

Die Gemeinde Böbing ist in den regionalen Planungen nicht als zentraler Ort eingestuft. Die Gemeinde wird dem Nahbereich des möglichen Mittelzentrums Peißenberg zugerechnet (Karte 1 Raumstruktur des Regionalplanes Oberland) und zum Mittelbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Schongau-Peiting (Karte Mittelbereiche zur Begründung zu A II 2.1.3.1 LEP). Die Gemeinde Böbing liegt südlich der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Schongau-Weilheim.

Der Regionalplan „Oberland“ gibt vor, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden soll. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (B II Siedlungswesen Z 1.6). Mit der vorliegenden Planung wird auf die Vorgaben des Regionalplanes „Oberland“ eingegangen. Die Gemeinde Böbing ist ein attraktiver Wohnort und hat einen dementsprechend hohen Bedarf an Wohnraum und Arbeitskräften zu verzeichnen.

### 3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Geltungsbereich wird eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Gemäß den Vorgaben des § 34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- die Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit bestehenden Gebäuden
- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung

Diese Vorgaben beeinflussen die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem ländlichen Raum Rechnung trägt.

### 3.5 Prüfung der Belange des BNatSchG

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Landschaftsschutzgebiete: Die Planung befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. In ca. 200 m südlich befindet sich das FFH-Gebiet „Ammer vom Alpenrand b. zum NSG 'Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.

- Baugrund:  
    Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert  
  
    Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen  
  
    Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch
- Denkmal: Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Denkmal.

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Mit maximal 2 festgesetzten Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach ausgebildet werden muss, wird sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung und ist städtebaulich vertretbar.

Die Grundflächenzahl von 0,35 ist festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung umzusetzen. Gleichzeitig wird eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen von 50 % der Grundfläche zugelassen. Aufgrund der Größe der Grundstücke und dem Wohnungsbau, ist mit der Überschreitung gesichert, dass eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen stattfindet.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zählen nicht zum Bauland. Deshalb werden diese Fläche nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen.

#### **5. Höhenlage der Gebäude**

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe ausreichend bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine gebietsverträgliche Einbindung der künftigen Bebauung.



## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich auf einem Teilbereich der Fl. Nr. 1612 (Gemarkung Böbing). Die verkehrstechnische Erschließung ist über die öffentliche Erschließungsstraße durch die Fl. Nr. 1659 (Gemarkung Böbing) gesichert. Um die Erschließung an das hinter gelegenes Grundstück zu gewährleisten, wird eine Stichstraße hergestellt. Die Straße wird in einer ausreichenden Breite ausgebaut, um eine bedarfsgerechte Nutzung sicherzustellen und Platzengpässe künftig zu vermeiden.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Die Kläranlage kann die Abwassermengen ausreichend behandeln.

### **6.3 Entwässerung**

Die Gemeinde Böbing legt Wert auf eine fachgerechte Versickerung. Aus diesem Grund soll das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, wird in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Um das Außengebietswasser abzufangen, wird im Süden eine Entwässerungsmulden vorgesehen. Das anfallende Wasser ist zu versickern oder abzuleiten. Versickerung wird wert gelegt.

### **6.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser**

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert.

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist eine Bereitstellung von 800 l/min über 2 Stunden erforderlich.

### **6.5 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung sollte unterirdisch durch Erdkabel erfolgen. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren tragen.

### **6.6 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist durch den Eigentümer mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier Abfallwirtschaftsbetrieb des

Landkreises Augsburg, abzustimmen. Bei der Hinterlieger-Bebauung müssen die Müllcontainer an die öffentliche Straße gebracht werden. Daher sind ausreichend Stellflächen auf dem Grundstück vorzusehen.

## 7. Artenschutz und Umweltprüfung / Eingriffsermittlung

### Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme

Zur Bilanzierung der Ausgleichserfordernisse werden die Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Natur und Landschaft mit den Gebieten unterschiedlicher Eingriffsschwere überlagert. Die folgende Matrix dient zur Ermittlung der Kompensationsfaktoren:

Matrix zur Festlegung der <b>Kompensationsfaktoren</b>		
	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
	<b>Typ A</b>	<b>Typ B</b>
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Hoher Versiehlungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	Niedriger bis mittlerer Versiehlungs- bzw. Nutzungsgrad  Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,2 – 0,8
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Tabelle 1: Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Die Fläche (intensiv genutztes Grünland) hat geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist der Kategorie I zuzuordnen.

Das Baugebiet ist aufgrund des geringen Versiehlungsgrads- bzw. Nutzungsgrades als Eingriffstyp B einzustufen.

Nach Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich damit für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ein Faktor von 0,2 – 0,5 zur Errechnung des Ausgleichsbedarfs.

Aufgrund des kleinräumigen Umfangs des Bauvorhabens, der geringen Auswirkungen des Eingriffes auf die Schutzgüter, der geringen Wertigkeit der Fläche für den Naturhaushalt, der Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung bzw. Ausgleichsfläche wird ein Faktor von 0,2 angesetzt. Die Baufläche der Fl.-Nr. 1612, Gemarkung Jettingen, beträgt 1.480 m<sup>2</sup>.

Insgesamt entsteht demnach folgender Kompensationsbedarf:

Typ	Gebietsbeschreibung	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
B I	Bestand: Intensivgrünland, Planung: Einzelhausbebauung, Eingrünung	1.480 m <sup>2</sup>	0,2	296 m <sup>2</sup>

Die in der Satzung definierten Ausgleichsflächen betragen insgesamt eine Fläche von 296 m<sup>2</sup>. Somit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen werden im westlichen Plangebiet vorgesehen, da dort bereits vorhandene Grünstrukturen bestehen, an die funktional angeknüpft werden kann. Dadurch wird ein zusammenhängender und ökologisch wirksamer Biotopverbund gestärkt und die Durchlässigkeit für Flora und Fauna verbessert.

## 8. Flächen

Geltungsbereich	2.089 m <sup>2</sup>	100 %
Bauflächen	1.480 m <sup>2</sup>	71 %
Verkehrsflächen	250 m <sup>2</sup>	12 %
Ausgleichsflächen	296 m <sup>2</sup>	14 %
Entwässerungsmulde	62 m <sup>2</sup>	3 %

