



---

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ETTING WÄCHTERINGER STRASSE – NEU“**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

---

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Einbeziehungssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

- A PLANZEICHNUNG
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- D BEGRÜNDUNG
- E UMWELTBERICHT

Entwurf vom 28.03.2023

zuletzt geändert am 13.06.2023

---

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>A</b> | <b>PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>B</b> | <b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>  | <b>5</b>  |
| 1        | Präambel.....   | 5         |
| 1.1      | Rechtsgrundlagen .....  | 5         |
| 1.2      | Geltungsbereich .....   | 5         |
| 1.3      | Zulässigkeit von Vorhaben .....   | 5         |
| 1.4      | In-Kraft-Treten .....   | 5         |
| 2        | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                    | 5         |
| 2.1      | Maß der baulichen Nutzung .....   | 5         |
| 2.2      | Überbaubare Grundstücksfläche .....                                       | 6         |
| 2.3      | Abstandsflächen.....  | 6         |
| 2.4      | Versorgungsleitungen .....  | 6         |
| 2.5      | Wasserwirtschaftliche Belange .....                                       | 6         |
| 3        | Örtliche Bauvorschriften.....   | 6         |
| 4        | Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)..... | 7         |
| 4.1      | Ausgleichsfläche .....  | 7         |
| 4.2      | Grünordnung .....   | 7         |
| 4.3      | Artenliste .....  | 8         |
| 5        | Hinweise .....  | 9         |
| 5.1      | Immissionen .....   | 9         |
| 5.2      | Altlasten.....  | 9         |
| 5.3      | Bodenschutz .....   | 9         |
| 5.4      | Denkmalschutz.....  | 10        |
| 5.5      | Belange des Brandschutzes .....   | 10        |
| 5.6      | Wasserwirtschaftliche Belange .....                                       | 10        |
| 5.6.1    | Grundwasser/Schichtenwasser.....  | 10        |
| 5.6.2    | Drainagen.....  | 10        |
| 5.6.3    | Niederschlagswasserbeseitigung.....                                       | 10        |
| 5.6.4    | Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....                      | 11        |
| 5.6.5    | Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage .....                      | 11        |
| 5.7      | Versorgungsleitungen .....  | 11        |
| <b>C</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>   | <b>12</b> |
| 1        | Aufstellungsbeschluss .....   | 12        |
| 2        | Auslegung (Offenlegung).....  | 12        |
| 3        | Satzungsbeschluss.....  | 12        |
| 4        | Aufgestellt / Ausgefertigt.....   | 12        |
| 5        | In-Kraft-Treten.....  | 12        |
| <b>D</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>   | <b>13</b> |
| 1        | Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....                                | 13        |
| 2        | Wahl des Verfahrens .....   | 13        |
| 3        | Planungsrechtliche Situation.....   | 14        |
| 4        | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                    | 14        |
| 4.1      | Maß der baulichen Nutzung .....   | 14        |
| 4.2      | überbaubare Grundstücksflächen .....                                      | 14        |
| 4.3      | Abstandsflächen.....  | 14        |
| 4.4      | Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....                                     | 14        |
| 5        | Örtliche Bauvorschriften.....   | 14        |
| 6        | Erschließung, Ver- und Entsorgung.....                                    | 15        |
| 7        | Landschaft und Grünordnung .....  | 15        |
| 8        | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                             | 16        |
| 8.1      | Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....                                 | 16        |
| 8.2      | Ausgleichsmaßnahme.....   | 16        |
| 9        | Lageplan: Bestand (M 1:1000).....   | 17        |
| 10       | Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....                             | 18        |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>E</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>19</b> |
| 1        | Allgemeines .....   | 19        |
| 2        | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....                       | 19        |
| 3        | Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ..... | 19        |
| 4        | Schutzgebiete/-ausweisungen .....   | 19        |
| 5        | Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen .....                                | 19        |
| 5.1      | Schutzgut Mensch .....  | 19        |
| 5.2      | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 20        |
| 5.3      | Schutzgut Boden .....   | 20        |
| 5.4      | Schutzgut Wasser .....  | 20        |
| 5.5      | Schutzgut Klima und Luft .....  | 20        |
| 5.6      | Schutzgut Landschaft .....  | 20        |
| 5.7      | Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....   | 20        |
| 6        | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...                  | 20        |
| 7        | Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....   | 21        |
| 7.1      | Vermeidung und Minderung .....  | 21        |
| 7.2      | Ausgleich .....   | 21        |
| 8        | Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring .....   | 21        |
| 8.1      | Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....   | 21        |
| 8.2      | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....  | 21        |
| 9        | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....  | 21        |



# A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



## HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geplante bauliche Anlagen  
(Lage unverbindlich und vom Vorhabenträger mitgeteilt)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Bemaßung  
3 6,5 3

Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Ausgleichsfläche

4.731 m<sup>2</sup> **ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Geltungsbereich Satzung

2.216 m<sup>2</sup> Baufläche inkl. Freifläche  
Baugrenze

396 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen, öffentlich  
Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün"  
 416 m<sup>2</sup> Straßenbegrenzungslinie, öffentlich zu privat

1.703 m<sup>2</sup> Grünfläche, privat  
 Flächen für die Erhaltung von Gehölzen  
Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen

N Abgrenzung von Bereichen unterschiedl. Nutzung  
H= Haupt- und Nebengebäude, N= Nebenanlagen  
N= ausschließlich Nebenanlagen gem. §14 BauNVO

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Präambel

Die Stadt Rain, Landkreis Donau-Ries erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)) die **Einbeziehungssatzung „Etting Wächteringer Straße – Neu“**.

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 18/2 (TF), 40 und 40/1 (TF) Gemarkung Etting. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigelegten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung der Einbeziehungssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung

#### 1.4 In-Kraft-Treten

Diese Einbeziehungssatzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II=I+D).

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Absatz „Höhenlage“) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt) darf höchstens 5,0 m betragen.

Die maximale Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut darf höchstens 10 m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Haupt- und Nebengebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig, wobei die in der Planzeichnung ersichtliche Einteilung der zulässigen Nutzungen (H, N) einzuhalten ist.

## 2.3 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

## 2.4 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

## 2.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf dem Grundstück zu versickern.

## 3 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in ziegelroten, rotbraunen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und deren Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Einfriedungen sind ohne Sockel mit maximal 1,5 m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig. Einfriedungen sind innerhalb der dargestellten Grünflächen unzulässig.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

## 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Grünordnung (siehe Planzeichnung)

### 4.1 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff befindet sich angrenzend zum Vorhaben auf und ist in der Planzeichnung ersichtlich. Die Ausgleichsfläche ist dieser Einbeziehungssatzung gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

| Ausgangszustand  |      |      | Prognosezustand <sup>1)</sup>  |      |      | Aufwertung<br>Wertpunkte | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Aufwertung<br>gesamt <sup>2)</sup> |
|------------------|------|------|--|------|------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Kurzbezeichnung  | Code | Wert | Kurzbezeichnung  | Code | Wert |                          |                             |                                    |
| Intensivgrünland | G11  | 3    | Streuobstbestand<br>im Komplex mit<br>intensiv bis<br>extensiv<br>genutztem<br>Grünland, junge<br>Ausbildung | B431 | 8    | 5                        | 896                         | 4.480                              |
| <b>Summe</b>     |      |      |  |      |      |                          |                             | <b>4.480</b>                       |

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

#### Maßnahmen:

- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art auf der Ausgleichsfläche
- Pflanzung von **Obstbäumen** gemäß Planzeichnung (Anzahl ist einzuhalten, Lage darf innerhalb der Fläche variieren) und entsprechend der Sortenliste unter Punkt 4.3
- Die zu pflanzenden Bäume sind:
  - mit einem Pfahl-Dreibock zu sichern
  - im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
  - bei Trockenheit stets ausreichend zu wässern
  - fachgerecht zu pflegen
  - wirksam vor Verbiss zu schützen
- Pflege der Zwischenbereiche über eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15. Juni sowie ein weiteres Mal Ende September
  - eine Pflege über eine extensive Beweidung ist zulässig unter der Maßgabe, dass das Beweidungsregime zwingend im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist (Besatzdichte, Zeitpunkte, Dauer etc.)
- das Mahdgut ist max. 3 Tage liegen zu lassen, um ggf. eine Nachreifung von Samen zu ermöglichen und anschließend von der Fläche zu beräumen
- Die Ausgleichsfläche muss für Kleintiere zugänglich sein und darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu beginnen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

### 4.2 Grünordnung

Die bestehenden Gehölze im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten „Flächen für die Erhaltung von Gehölzen“ sind zwingend zu erhalten und insbesondere während der Bauarbeiten wirksam vor Beschädigung zu schützen.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzung in Form von Bäumen und/oder Sträuchern entsprechend der Artenliste unter Punkt 4.3 zu ersetzen.

Neupflanzungen gemäß Planzeichnung, die nicht der vorstehenden Ausgleichsmaßnahme zugehörig sind, haben in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme oder spätestens zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu erfolgen.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Für das Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den überschlägig ermittelten Kosten vorzulegen.

### 4.3 Artenliste

#### **Bäume 2. Ordnung**

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H) Stammumfang (StU) mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feld-Ahorn    |
| <i>Betula pendula</i>   | Hänge-Birke   |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hain-Buche    |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogel-Kirsche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche     |
| <i>Salix caprea</i>     | Sal-Weide     |

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten

#### Apfelbäume:

Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiserapfel, Ontario

#### Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

#### Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

#### Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

#### Quitten:

Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

#### Hinweise für die Obstbaumpflege:

Während der ersten fünf bis sieben Jahre nach der Pflanzung sind die Bäume regelmäßig im Frühjahr einem Erziehungsschnitt zu unterziehen, der für den Aufbau einer lichten, kräftigen Krone unabdingbar ist. Darunter fällt das Entfernen des Konkurrenztriebes und der nach innen und zu dicht wachsenden Triebe. Wenn ab ca. dem zehnten Standjahr der Grundaufbau der Krone abgeschlossen ist, ist alle zwei bis fünf Jahre ein Erhaltungs- oder Auslichtungsschnitt durchzuführen, der sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränkt. (Quelle: Landschaftspflegekonzept Bayern, Bd.II.5 Streuobst, StMLU/ANL 1994).

Es wird empfohlen die Baumpflege durch einen fachlich qualifizierten Betrieb/Baumpfleger durchführen zu lassen, um nachhaltige Schädigungen durch unsachgemäßen Schnitt zu vermeiden.

#### **Sträucher**

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100cm hoch

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gewöhnlicher Liguster   |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Rote Heckenkirsche      |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Rosa arvensis</i>      | Feld-Rose               |
| <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball     |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball |

## 5 Hinweise

### 5.1 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### 5.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

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

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 5.3 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 5.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich oder dessen Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.<sup>1</sup>

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

## 5.5 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären. Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen des Art.5 BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m betragen.

## 5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.6.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

### 5.6.2 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

### 5.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

<sup>1</sup>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 10.03.2023

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen sind von Abflusshindernissen freizuhalten.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

#### 5.6.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 5.6.5 Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von einem privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen. Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

### 5.7 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens von Versorgungsleitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Der Schutzabstand ist von der Bauherrschaft eigenverantwortlich und rechtzeitig beim jeweiligen Versorgungsträger zu erfragen.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **28.03.2023** beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Etting Wächteringer Straße – Neu“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **14.04.2023 im Mitteilungsblatt Nr. 15** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **28.03.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat mit Beschluss vom **13.06.2023** die Einbeziehungssatzung „Etting Wächteringer Str.“ in der Fassung vom **28.02.2023, zuletzt geändert am 13.06.2023** gem. § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rain, den **14.06.2023**

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **13.06.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **14.06.2023**

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **30.06.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Einbeziehungssatzung tritt die Einbeziehungssatzung „Etting Wächteringer Straße“ insgesamt außer Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ehekirchen zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den **03.07.2023**

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



## D BEGRÜNDUNG

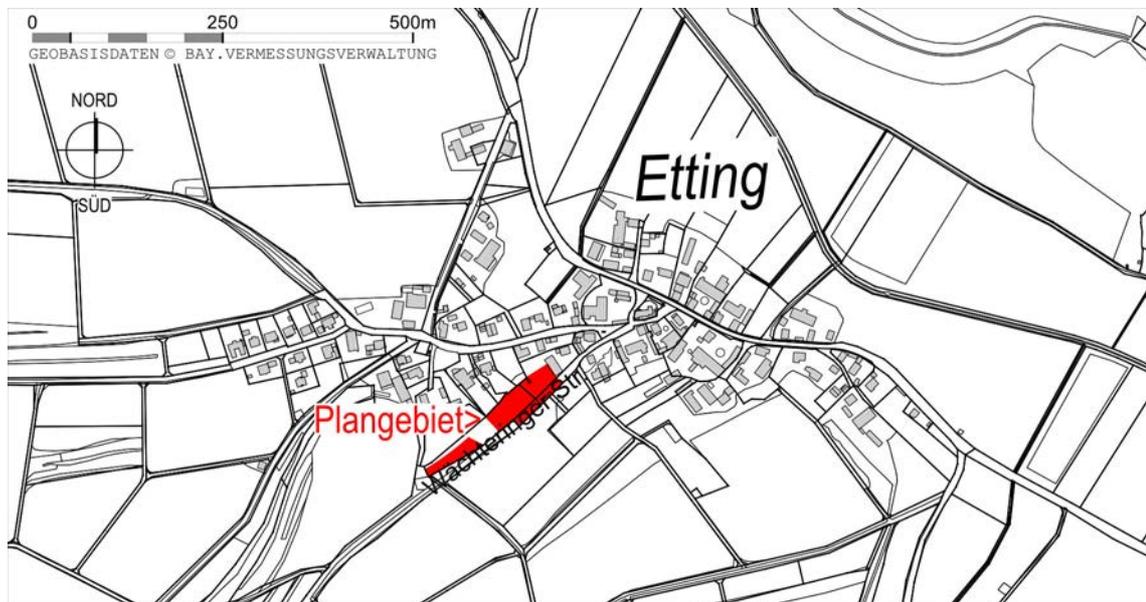
### 1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für den vorliegenden Standort besteht derzeit noch die Einbeziehungssatzung „Etting Wächteringer Str.“. Deren textliche und planzeichnerische Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten und aktuellen Anforderungen.

So ist unter anderem in einem Teilbereich anstelle der bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche eine landwirtschaftliche Halle entstanden. Da die bislang zulässige Wohnbebauung der bestehenden Einbeziehungssatzung noch nicht realisiert wurde und demzufolge auch die zugehörige Ausgleichsfläche noch nicht umgesetzt ist, besteht nun die Gelegenheit, dies entsprechend neu zu ordnen/zu regeln und zu sichern.

Insofern soll die Einbeziehungssatzung dahingehend insgesamt neu gefasst werden, dass die entstandene Halle in den Geltungsbereich mit aufgenommen wird und der naturschutzrechtliche Ausgleich in diesem Zusammenhang neu bilanziert und konzipiert wird. Auch die textlichen Festsetzungen werden insgesamt neu gefasst, um dem aktuellen Stand entsprechende und einheitliche Vorgaben zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteiles Etting. (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:10.000)



### 2 Wahl des Verfahrens

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für eine Wohnbebauung mit dazugehörigen Nebenanlagen angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend §34 Abs.6 BauGB wird die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach §13 Abs.2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche und dazugehörige Ausgleichsfläche dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000), sodass das Vorhaben nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung aufgenommen werden.



### 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung sicher. Die Festsetzungen zur Höhe passen die künftige Bebauung den Geländeverhältnissen an.

#### 4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen. Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher nur auf der mit einer Baugrenze gekennzeichneten Fläche zulässig.

#### 4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO wird angeordnet.

#### 4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellen einen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sicher.

### 5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende Wächteringer Straße erschlossen.

Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

## **7 Landschaft und Grünordnung**

Das Plangebiet wird die Ortslage abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Etting in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist. Zudem werden zur landschaftlichen Einbindung grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Die Pflanzung der in der Planzeichnung dargestellten Gehölze wird mit standortgerechten, heimischen Arten durchgeführt. Dies trägt zu einer verträglichen Einbindung in Landschaft und Ortslage bei.

## 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbeziehungssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für dieses Grundstück ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>2</sup> bewertet.

### 8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung zu bilanzierenden Bereichs nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht in der Regel der festgesetzten Grundflächenzahl. Da in einer Einbeziehungssatzung i.d.R. keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, die in Ansatz gebracht werden kann, wird im vorliegenden Fall von einer durchschnittlichen Bebauung von 60 % der dargestellten Baufläche ausgegangen, sodass der Beeinträchtigungsfaktor 0,6 beträgt. Damit entspricht der Faktor der zu erwartenden, im ländlichen Raum üblichen Bebauungsdichte.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei wird je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

| Betroffener Biotop-/Nutzungstyp                       | Code       | Wert | Beeinträchtigungsfaktor | Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> ) | Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup> |
|---|------------|------|-------------------------|-------------------------------------|--|
| Intensivgrünland                                      | G11        | 3    | 0,6                     | 2.487                               | 4.477  |
| <b>Summe</b>  |            |      |                         |                                     | <b>4.477</b>                                     |
| Planungsfaktor  | Begründung |      |                         |                                     | Anrechnung                                       |
| ---   | ---        |      |                         |                                     | ---  |
| <b>Summe (max. 20%)</b>                               |            |      |                         |                                     | <b>0%</b>  |
| <b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b> |            |      |                         |                                     | <b>4.477</b>                                     |

<sup>1)</sup> =Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 4.477 Wertpunkten**.

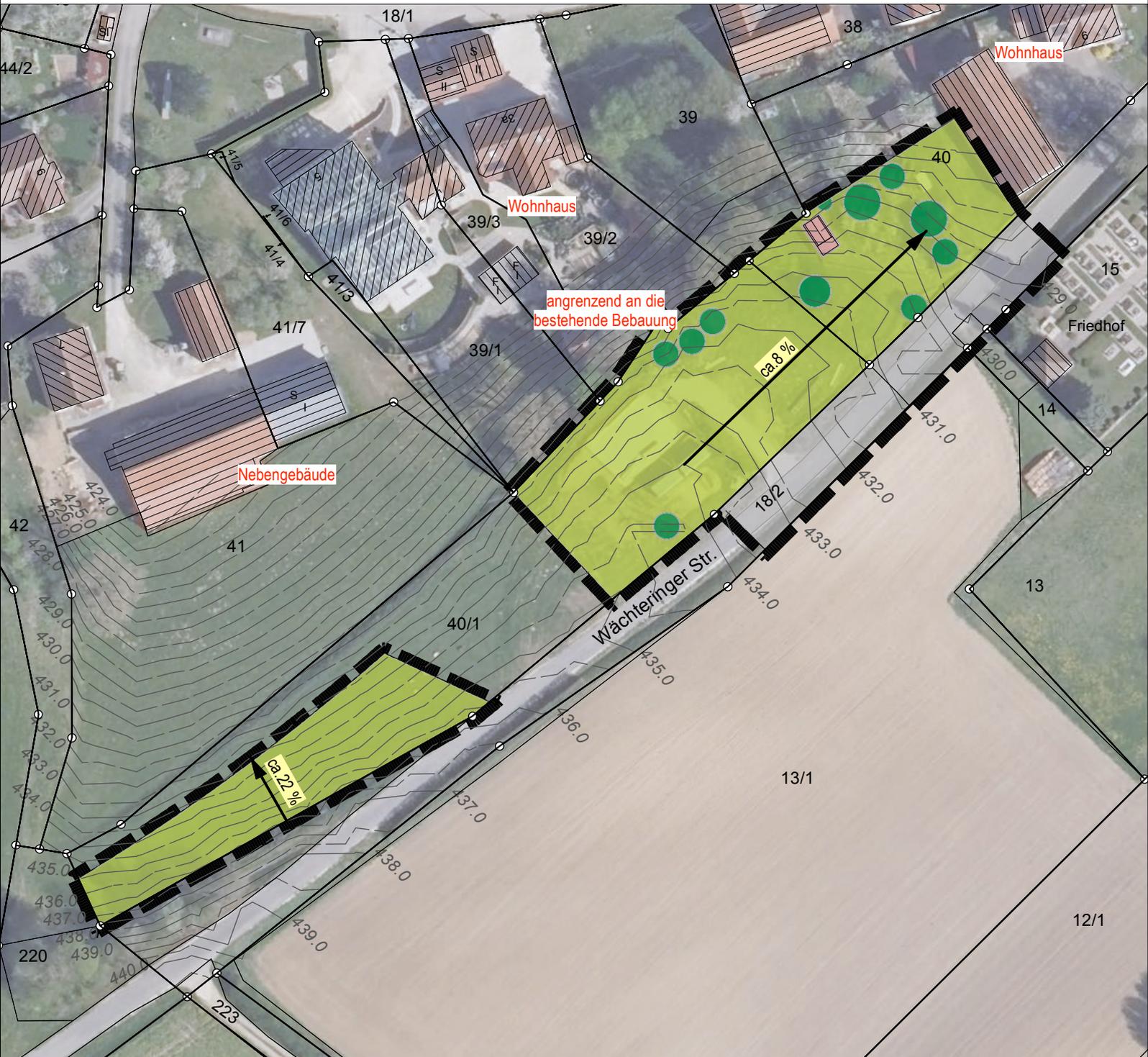
### 8.2 Ausgleichsmaßnahme

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird angrenzend zur Bebauung umgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde in der Einbeziehungssatzung festgesetzt und ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

<sup>2</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

## 9 Lageplan: Bestandsbewertung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



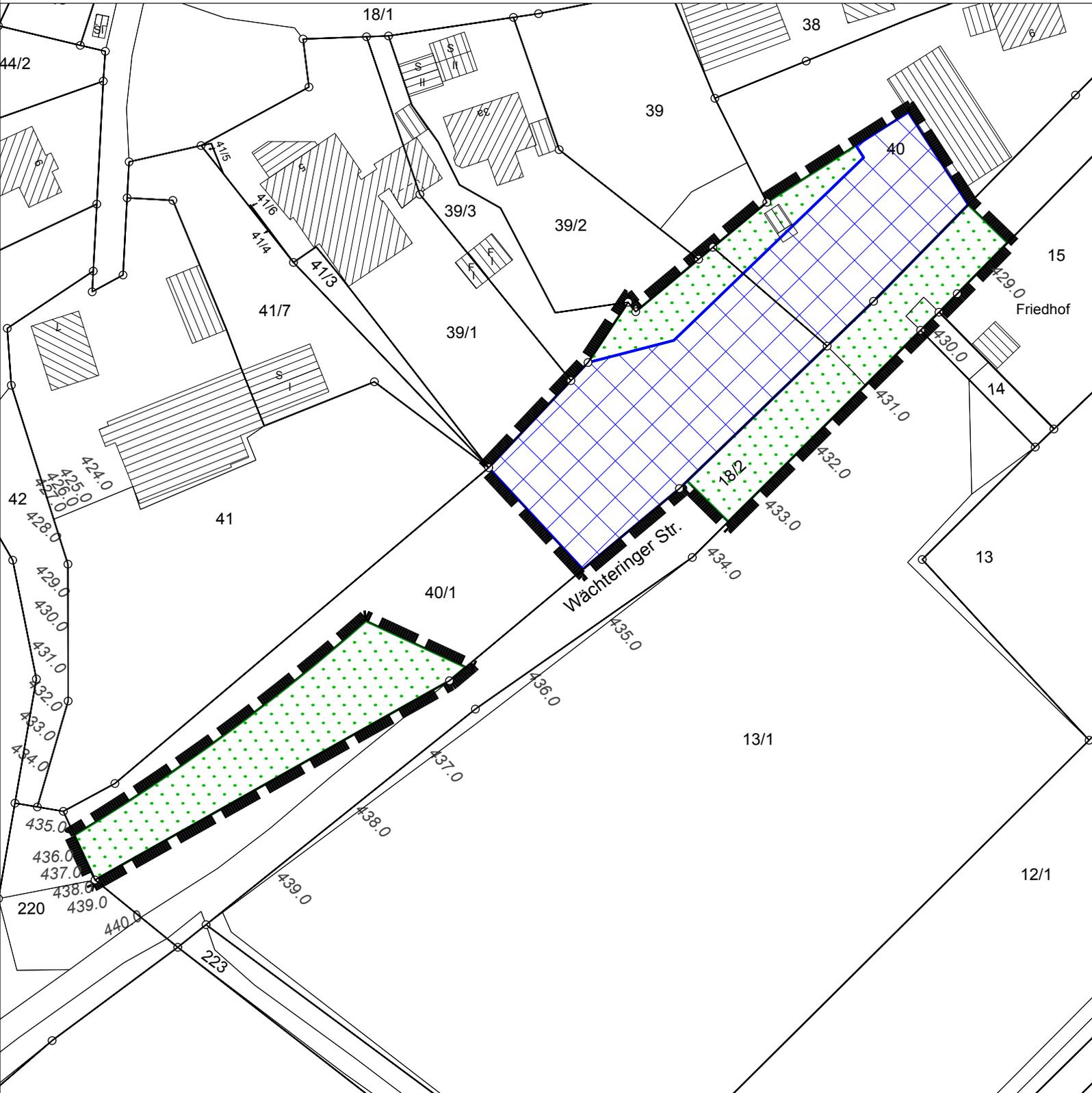
### LEGENDE

-  Geltungsbereich Satzung
-  Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün Bestand
-  Intensivgrünland
-  Einzelgebäude im Außenbereich
-  Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung

Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NNH)  
 digitales Geländemodell (DGM 5)  
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2021

# 10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



Berechnung des Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

### LEGENDE

- Geltungsbereich Satzung
- Eingriffsfläche
- Ohne (erneuten) Eingriff

## **E UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um u.a. eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Festsetzungen geben dabei einen Grundlegenden Rahmen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vor, damit die neu hinzukommende Bebauung sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine landschaftliche Einbindung und eine möglichst umweltverträgliche Flächennutzung.

### **3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1  
(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
  
(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze.

### **4 Schutzgebiete/-ausweisungen**

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope.<sup>3,4,5</sup>

### **5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

#### **5.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Ettings dient. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutztem Grünland angrenzend zur bestehenden Bebauung. Eine bauliche Nachverdichtung lässt somit keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 10.03.2023

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 10.03.2023

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 10.03.2023

## **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist im Bereich der bestehenden überwiegenden Grünlandnutzung nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Aufgrund ihrer weitgehend strukturarmen Ausprägung ist die Fläche nur bedingt als Nahrungsfläche und nicht als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet. Ebenso besteht keine biotopvernetzende Funktion. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen nicht verloren, da die wenigen Bestandsgehölze durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Vielmehr wird durch die Eingrünung und die Ausgleichsmaßnahme neues Habitatpotenzial geschaffen (bspw. für Gehölzbrüter). Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

## **5.3 Schutzgut Boden**

Das Schutzgut Boden erfährt kleinräumig eine Beeinträchtigung durch die Versiegelung bislang unverbaute Grünlandflächen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Flächenversiegelung wird auf einer externen Fläche erbracht. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von äußerst geringer Erheblichkeit.

## **5.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.

## **5.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbeziehungssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbeziehungssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

## **5.6 Schutzgut Landschaft**

Da die Ansicht von Etting in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.

## **5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Bodendenkmale. Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes (Art. 8 BayDSchG) eingehalten werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## **6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv als Grünland genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## **7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.1 Vermeidung und Minderung**

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Pflanzmaßnahmen gliedern den Baubereich, binden das Plangebiet landschaftlich ein und sorgen für eine Strukturanreicherung
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

### **7.2 Ausgleich**

Der Ausgleich erfolgt im unmittelbaren Zusammenhang mit der geplanten Bebauung durch die Pflanzung von Obstbäumen und extensive Grünlandnutzung im Unterwuchs.

Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

## **8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring**

### **8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Die Umweltverträglichkeit der Einbeziehungssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt, ist die zu erwartende Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit. Grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung tragen ebenfalls zu einer Verträglichkeit der Planung bei. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

### **8.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden sind und die gepflanzten Gehölze gepflegt und erhalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnbebauung und Nebengebäuden. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.