

# STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## STADTTTEIL SALLACH EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AM WOLFBAUERNWEG“ 2. ÄNDERUNG

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 PLANBEREICH 2, AUSGLEICH
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- D VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- E BEGRÜNDUNG
- F UMWELTBERICHT

Entwurf vom 28.03.2023

zuletzt geändert am 13.06.2023

---

Verfasser:



PLANUNGSBÜRO GODTS

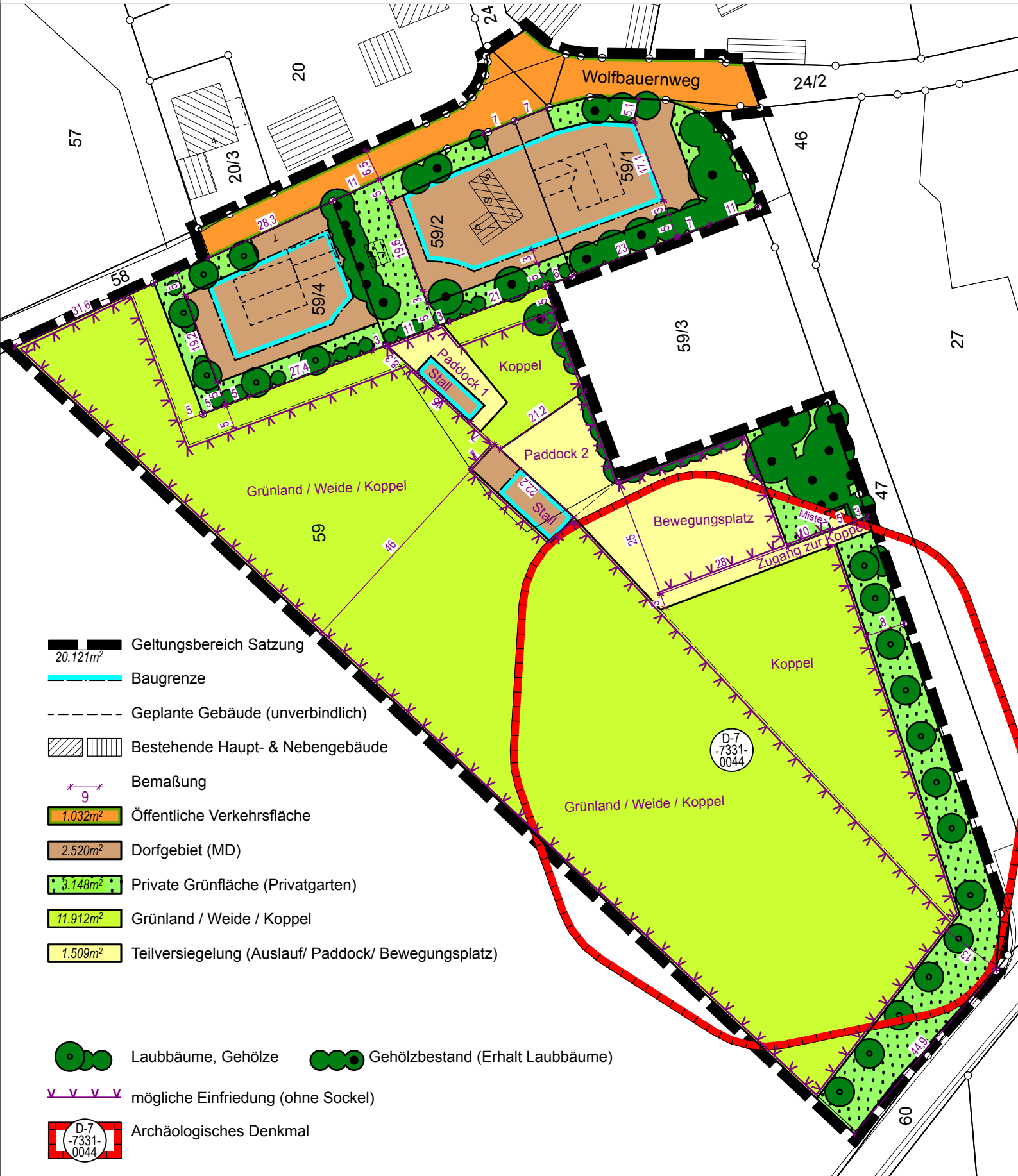
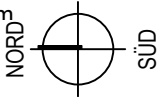
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de



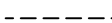






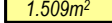



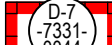
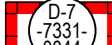
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

<b>A</b>	<b>PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)</b>	<b>4</b>
<b>C</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
3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
4	Belange des Brandschutzes .....	7
5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	7
6	Grünordnung.....	8
7	Immissionsschutz.....	8
<b>D</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>9</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	9
2	Auslegung (Offenlegung).....	9
3	Satzungsbeschluss .....	9
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	9
5	In-Kraft-Treten.....	9
<b>E</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>10</b>
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....	10
2	Wahl des Verfahrens .....	10
3	Planungsrechtliche Situation.....	11
4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
5	Landschaft und Grünordnung .....	11
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	12
8	Hinweis zur Begründung.....	12
9	Lageplan: Bestand (M 1:1000).....	13
<b>F</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
1	Allgemeines .....	14
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	14
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	14
4	Schutzgebiete/-ausweisungen .....	14
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	14
5.1	Schutzgut Mensch.....	14
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	15
5.3	Schutzgut Boden .....	15
5.4	Schutzgut Wasser .....	15
5.5	Schutzgut Klima und Luft .....	15
5.6	Schutzgut Landschaft.....	15
5.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	15
6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	15
7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	16
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring .....	16
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	16
8.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	16

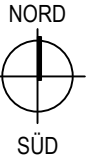
# A PLANZEICHNUNG DER EINBEZUGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



-  Geltungsbereich Satzung  
20.121m<sup>2</sup>
-  Baugrenze
-  Geplante Gebäude (unverbindlich)
-  Bestehende Haupt- & Nebengebäude
-  Bemaßung  
9
-  1.032m<sup>2</sup> Öffentliche Verkehrsfläche
-  2.520m<sup>2</sup> Dorfgebiet (MD)
-  3.148m<sup>2</sup> Private Grünfläche (Privatgarten)
-  11.912m<sup>2</sup> Grünland / Weide / Koppel
-  1.509m<sup>2</sup> Teilversiegelung (Auslauf/ Paddock/ Bewegungsplatz)
  
-  Laubbäume, Gehölze      Gehölzbestand (Erhalt Laubbäume)
-  mögliche Einfriedung (ohne Sockel)
-   Archäologisches Denkmal





## B PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



## C 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 10.02.2023 (GVBl. S. 22)) die **Einbeziehungssatzung „Am Wolfbauernweg“ 2. Änderung**.

Sich gegenüber dem bisherigen Stand ergebene Änderungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sowie die Planzeichnung ersetzen die bisherigen textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen vollständig.

#### 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

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der [Planzeichnung](#) (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die [Planzeichnung](#) ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach §30 BauGB.

#### 1.4 In-Kraft-Treten

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

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zulässig sind

- Wohngebäude, Wochenendhaus, Garage und Nebengebäude
- Anlagen für die Haltung von maximal 10 Pferden und 15 Schafen
  - Pferde-/Schafstall, Offenstall, Pferdeunterstand
  - Lagerung von Futter, Stroh und für Gerätschaften benötigten Nebengebäude,
  - Paddock, Bewegungsfläche mit angrenzender Koppelfläche
- Anlagen für die Haltung von maximal 50 Kleintieren (Enten, Gänse, Hühner, Hasen,...)

Wohngebäude: Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt (II=I+D).

Die zulässige Wandhöhe (WH) darf bei zwei Geschossen max. 4,6m betragen, gemessen ab der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (=unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (=oberer Bezugspunkt).



Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) ist der un-ere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Bauweise: Haupt- und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze (siehe [Planzeichnung](#)) zulässig.

Ein Stall/Pferdeunterstand sind nur in den [in der Planzeichnung](#) dargestellten Bereichen (Beschriftung „Stall“) zulässig.

Innerhalb des Ortsrandes ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

Nebengebäude ohne Feuerstätten sind bis 20m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt, jedoch nicht in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“.

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

Zulässige Grundfläche / Flächenbefestigung: befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Insgesamt dürfen max. 50% der bebaubaren Fläche bebaut werden. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Terrassen und Gehwege zulässig.

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Garagenzufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 2cm Fugenabstand, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

### 3 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 52°. Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,4m.

Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit I+D-Geschoss und bis höchstens 0,75m zugelassen, gemessen von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante des Sparrens an der Maueraußenkante.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtlängende des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 32° bis 52° einzubehalten. Zwerchhäuser sind mit einer maximalen Tiefe von 2m zulässig.

Für Wochenendhäuser, Stallgebäude, untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen zulässig.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,2m Höhe ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Die Einfriedung muss von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenze 0,5m zurückversetzt erfolgen.

Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 20 cm) des Zaunes im bodennahen Bereich gewährleistet werden.

Im Bereich Grünland/ Weide/ Koppel sind nur Einfriedungen in Form von zwei Holzstangen (keine Schwartenbretter) oder Weidezaunband zulässig.

Im Bereich des Paddocks/Bewegungsplatz ist auch ein Metallzaun zulässig.

Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 20 cm) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist -insbesondere im bodennahen- Bereich unzulässig.

Die Ausgleichsfläche muss für Kleintiere zugänglich sein und darf nicht eingezäunt werden.

#### 4 Belange des Brandschutzes

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Zufahrt ist für Feuerwehrfahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht sicherzustellen. DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gilt als Grundlage für die Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

#### 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

[Die Ausgleichsfläche für das befindet sich extern auf Fl.-Nr. 731/26 Gemarkung Oberpeiching. Sie ist im Planbereich 2 dargestellt und ist dieser Einbeziehungssatzung gem. § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.](#)

Die Bepflanzung ist mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen durchzuführen. Die Pflanzware (Durchgrünung und Ausgleichsfläche) ist in einwandfreier Qualität bei einer Baumschule zu beziehen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Die Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen haben nach Fertigstellung der Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen, spätestens jedoch 2 Jahre nach Aushub der Baugrube.

Die Mahd der Wiesenfläche der Ausgleichsfläche hat extensiv zu erfolgen. Sie erfolgt max. 1- bis 2-schürig, wobei der erste Mahdengang nicht vor dem 15.06. durchgeführt wird. Der Einsatz von Düngung, Pflanzenschutzmitteln oder Kalkung ist zu unterlassen. Das Mähgut ist abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten. Die Ausgleichsfläche darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden. Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung zu beginnen. Nach 5 Jahren ist eine Erfolgskontrolle durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14cm

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

sowie Obstbäume nachfolgender regionaltypischer, bewährter Sorten (Hochstamm, Kronenansatz mindestens bei ca. 180 cm, Stammumfang mindestens 7cm, gemessen in 1 m Höhe)

Apfelbäume:

Boskop  
Bohnapfel  
Brettacher  
Glockenapfel  
Gravensteiner  
Kaiser-Wilhelm  
Kesseltaler Streifling  
Ontario  
Roter Eiserapfel

Birnenbäume:

Oberösterreichischer Mostbirne  
Gräfin von Paris  
Köstliche von Charneux  
Kongressbirne  
Conference

Zwetschgen:

Späte Fränkische Hauszwetschge  
Frühe Bühler Zwetschge

## 6 Grünordnung

Gemäß Darstellung der Planzeichnung sind die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten. Bei Ausfall oder Entfernung von nicht einheimischen Gehölzen in den landschaftszugewandten Bereichen sind einheimische Gehölze aus nachfolgender Liste in entsprechender Qualität zu pflanzen.

Weiterhin sind gemäß Planzeichnung Baumpflanzungen in den Randbereichen vorzunehmen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Liste zu wählen und in der dargestellten Anzahl zu setzen.

### Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sowie einheimische Obstbäume

### Sträucher zweimal verpflanzt (2xv), 60-100 cm hoch

<i>Clematis vitalba</i>	gewöhnliche Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie einheimisches Strauchbeerenobst.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Als Pflanzenverankerung sind Dreiböcke mit Lattenrahmen zu verwenden, die mindestens 50 cm in den Boden reichen müssen. Als Bindegut ist ein Kokosstrick mit minimaler Zopfstärke von 8 cm zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

## 7 Immissionsschutz

Eine Wohnbebauung muss mind. 20 m von den Stallgebäuden entfernt sein. Zwischen Paddock und Baugrenze ist ein Puffer von mind. 10 m einzuhalten.



## D VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

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

### 2 Auslegung (Offenlegung)

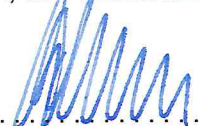
Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **28.03.2023** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.04.2023 bis einschließlich 26.05.2023** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **14.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen 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 „Am Wolfbauernweg“ 2. Änderung 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**

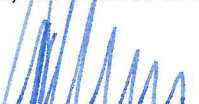
  
.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



### 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 2. Änderung der Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in 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 Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den **03.07.2023**

  
.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



## E BEGRÜNDUNG

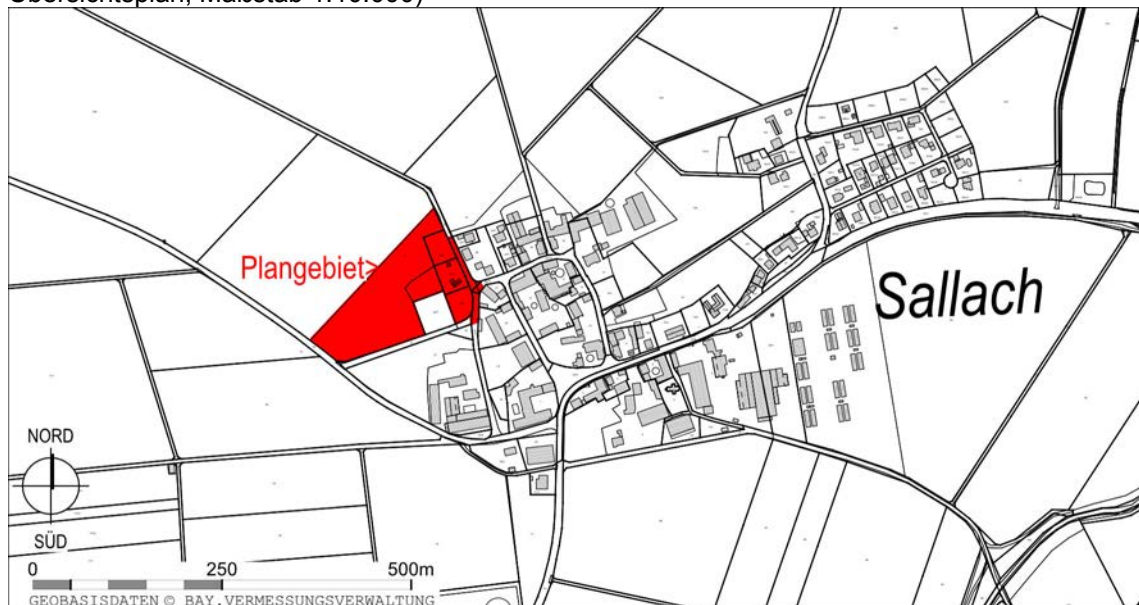
### 1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rain plant den Ausbau der Ortsverbindungsstraße zwischen Sallach und Rain. Hierfür ist seitens der Stadt ein Grunderwerb im Bereich der Fl.-Nr. 59 Gemarkung Sallach nötig. In diesem Bereich befindet sich jedoch die derzeit festgesetzte Ausgleichsfläche der vorliegenden Einbeziehungssatzung. Es ist daher beabsichtigt, die Ausgleichsfläche nun insgesamt auf ein externes Flurstück zu verlegen, damit zum einen keine Konfliktsituation mit der Straßenbaumaßnahme besteht und zum anderen die Ausgleichsmaßnahme nicht auf Teilflächen verteilt, sondern weiterhin zusammenhängend umgesetzt wird. An der Straße verbleibt jedoch weiterhin ein Grünstreifen und die bestehende Koppelfläche vergrößert sich.

Die Stadt ist bereit, durch Änderung der bestehenden Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Verlegung der Ausgleichsfläche zu schaffen.

Die sich durch die vorliegende Änderung ergebenden textlichen Änderungen sind in [blauer Schrift](#) kenntlich gemacht.

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



### 2 Wahl des Verfahrens

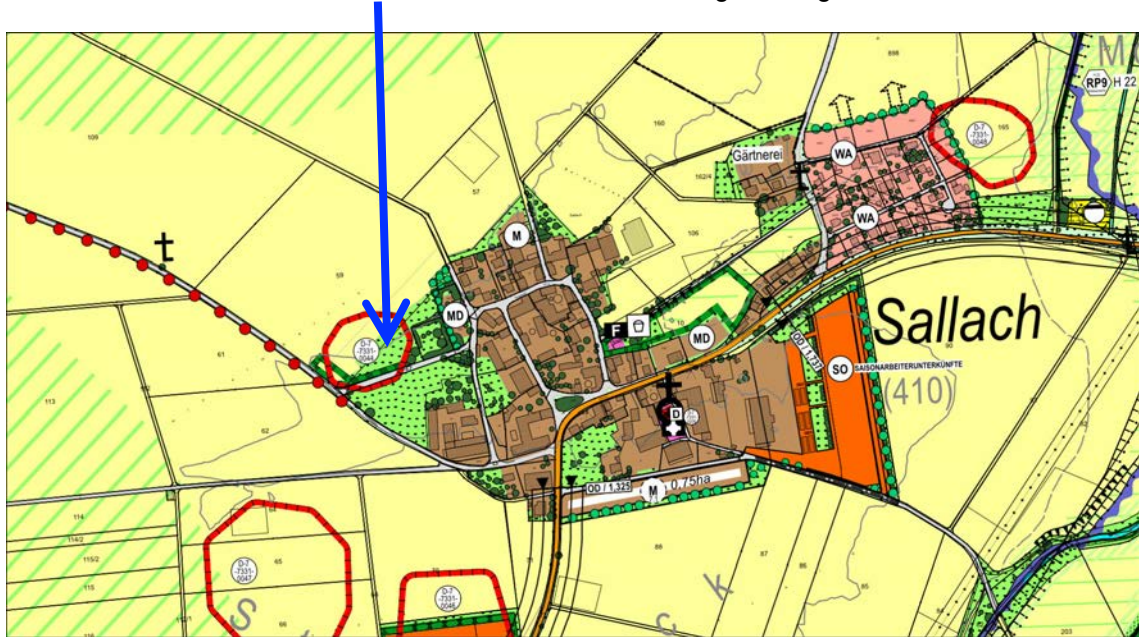
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet, da lediglich die bestehende Ausgleichsfläche verlegt werden soll.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Weiterhin sind keine Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB wird die Änderung und Erweiterung der 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 „Dorfgebiet“, „Grünfläche“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.  
Die vorgesehene Planung ist somit im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
Die Fläche wird Rahmen der nächsten Gesamtfortschreibung mit aufgenommen.



### 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung, Bebaubarkeit des Grundstückes etc. bleiben unverändert.

Lediglich die Ausgleichsmaßnahme wird auf eine andere Flurnummer verlegt, sodass diese in der Festsetzung hierzu anzupassen ist.

### 5 Landschaft und Grünordnung

Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der zulässigen Bebauung sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen. Sie gelten unverändert. Dies gewährleistet weiterhin eine landschaftliche Einbindung der zulässigen Bebauung.

### 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über den Wolfbauernweg erschlossen.

Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgung wurden bereits 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 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf der bestehenden Einbeziehungssatzung wurde im Rahmen der Aufstellung entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt. Die daraus resultierende Fläche wurde unmittelbar angrenzend zum Bauvorhaben ausgewiesen.

Die bislang auf Fl.-Nr. 59 Gemarkung Sallach festgesetzte Ausgleichsmaßnahme soll nun flächengleich auf **Fl.-Nr. 731/26 Gemarkung Oberpeiching** verlegt werden.

Um der Tatsache gerecht zu werden, dass die bisherige Maßnahmenfläche bereits umgesetzt wurde und sich dementsprechend bereits entwickeln konnte, kommt eine Verzinsung für den Zeitraum ab der Umsetzung der Maßnahme von 3% der Fläche pro Jahr hinzu (Zeitpunkt der Umsetzung = Inkrafttreten 2021).

Bei einer Ausgleichsfläche von 1.813 m<sup>2</sup> ist somit zusätzlich eine Verzinsung von 108 m<sup>2</sup> zu erbringen (= 54 m<sup>2</sup> x 2 Jahre)

Insgesamt werden auf der neuen Fläche somit **1.921 m<sup>2</sup> Ausgleich** erbracht.

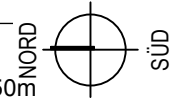
## 8 Hinweis zur Begründung

Die sonstigen Erläuterungen sind der Begründung der Original-Einbeziehungssatzung sowie der bisher erfolgten 1. Änderung zu entnehmen.



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

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



## **F 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 Verlegung der bislang in der Einbeziehungssatzung festgelegten Ausgleichsfläche, um Konfliktsituationen mit dem beabsichtigten Ausbau der im Westen verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Sallach und Rain zu vermeiden.

### **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**

Über den Geltungsbereich erstreckt sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7331-0044 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich jedoch keine Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope.<sup>1,2,3</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 Sallachs dient. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutztem Grünland bzw. Koppelflächen angrenzend zur bestehenden Bebauung. Die Verlegung der Ausgleichsmaßnahme lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 13.03.2023

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 13.03.2023

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 13.03.2023

## **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist im Bereich der zu verlegenden Ausgleichsfläche nur marginal betroffen, da diese aufgrund der kurzen Entwicklungszeit (Umsetzung im Jahr 2021) noch keine nennenswerte Ausprägung oder Strukturierung aufweist, die als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet wäre. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen somit nicht verloren. Mit der flächengleichen Neuanlage der Ausgleichsfläche zzgl. Verzinsung wird mittelfristig nun andernorts ein entsprechender Lebensraum geschaffen. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

## **5.3 Schutzgut Boden**

Die Verlegung der Ausgleichsmaßnahme führt nicht zu neuen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen zu ermesen. Eingriffe die im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme entstehen, werden gesondert im Rahmen des zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und bewertet.

## **5.4 Schutzgut Wasser**

Die Verlegung der Ausgleichsmaßnahme führt nicht zu neuen Eingriffen in das Schutzgut Wasser. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen zu ermesen. Eingriffe die im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme entstehen, werden gesondert im Rahmen des zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und bewertet.

## **5.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die Verlegung der Ausgleichsmaßnahme führt nicht zu neuen Eingriffen in das Schutzgut Klima und Luft. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen zu ermesen. Eingriffe die im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme entstehen, werden gesondert im Rahmen des zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und bewertet.

## **5.6 Schutzgut Landschaft**

Durch die Verlegung der Ausgleichsmaßnahme entfallen die bislang festgesetzten Baumpflanzungen, welche sich mittelfristig zu strukturgebenden Elementen entwickelt hätten. Da der Bebauung im Osten der Einbeziehungssatzung jedoch ebenfalls eine Eingrünung vorgelagert ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Eingriffe die im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme entstehen, werden gesondert im Rahmen des zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und bewertet. Hier besteht die Möglichkeit entsprechende grünordnerische Maßnahmen zu ergreifen.

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

Die Verlegung der Ausgleichsmaßnahme führt nicht zu neuen Eingriffen in das Schutzgut Sach- und Kulturgüter. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen zu ermesen. Eingriffe die im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme entstehen, werden gesondert im Rahmen des zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und bewertet.

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

Die Fläche wäre bei Nichtdurchführung der Planung weiter mit Obstbäumen bestanden und würde extensiv gepflegt werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich das gewünschte Entwicklungsziel der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme mittelfristig einstellen würde.

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

Die bisherige Ausgleichsmaßnahme wird flächengleich verlegt auf Fl.-Nr. 731/26 Gemarkung Oberpeiching. Hinzu kommt eine Verzinsung der Fläche für den Zeitraum ab der Umsetzung der Maßnahme.

Damit wird gewährleistet, dass der durch die Einbeziehungssatzung hervorgerufene Eingriff weiterhin entsprechend ausgeglichen wird.

## **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 Verlegung der bisherigen Ausgleichsmaßnahme auf ein externes Flurstück. Da die Ausgleichsfläche noch nicht lang umgesetzt ist und sich demzufolge noch kein hochwertiger Entwicklungszustand einstellen konnte, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt durch die Verlegung von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.