

STADT RAIN

Hauptstraße 60
86641 Rain
Landkreis Donau-Ries
Freistaat Bayern



EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERPEICHING-OST“

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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

Bestandteile der Einziehungssatzung sind:

- A PLANZEICHNUNG
- B PLANBEREICH 2, AUSGLEICH
- C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- D VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- E BEGRÜNDUNG
- F UMWELTBERICHT

Entwurf vom 03.02.2026
zuletzt geändert am 21.04.2026

Verfasser:

PLANUNGSBÜRO GODTS

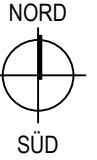


Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

A	PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)	4
B	PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)	5
C	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1	Präambel.....	6
1.1	Rechtsgrundlagen	6
1.2	Geltungsbereich	6
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben	6
1.4	In-Kraft-Treten	6
2	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	6
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5	Grünordnung (siehe Planzeichnung).....	8
5.1	Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung (6 Stück).....	8
5.2	Anpflanzen von Sträuchern (187 Stück)	8
6	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	9
7	Hinweise	10
7.1	Belange des Brandschutzes	10
7.2	Versorgungsleitungen	10
7.3	Immissionen	10
7.4	Altlasten.....	10
7.5	Denkmalschutz.....	11
7.6	Wasserwirtschaftliche Belange	11
7.7	Freiflächengestaltungsplan	12
7.8	Bodenschutz	12
D	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13
3	Satzungsbeschluss.....	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	13
5	In-Kraft-Treten.....	13
E	BEGRÜNDUNG	14
1	Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung.....	14
2	Wahl des Verfahrens	14
3	Planungsrechtliche Situation.....	15
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.1	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2	überbaubare Grundstücksflächen	15
4.3	Abstandsflächen.....	15
4.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	15
5	Örtliche Bauvorschriften.....	15
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	15
7	Landschaft und Grünordnung	16
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
8.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	16
8.2	Ausgleichsmaßnahme.....	17
9	Lageplan: Bestand (M 1:1000).....	18
10	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	19

F	UMWELTBERICHT	20
1	Allgemeines	20
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	20
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	20
4	Schutzgebiete/-ausweisungen	20
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen.....	21
5.1	Schutzgut Mensch.....	21
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
5.3	Schutzgut Boden.....	21
5.4	Schutzgut Wasser	21
5.5	Schutzgut Klima und Luft	21
5.6	Schutzgut Landschaft.....	21
5.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	21
6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	22
7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	22
7.1	Vermeidung und Minderung.....	22
7.2	Ausgleich.....	22
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zum Monitoring	22
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	22
8.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22



A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N

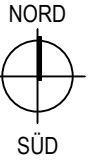


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich Satzung
- Baufläche inkl. Freifläche
Grünfläche, privat
- Flächen für die Pflanzung von Gehölzen
Laubbaum/Obstbaum zu pflanzen
- Verkehrsgrün, öffentlich
- Verkehrsflächen, öffentlich
- Verkehrsflächen, privat
- Bemaßung

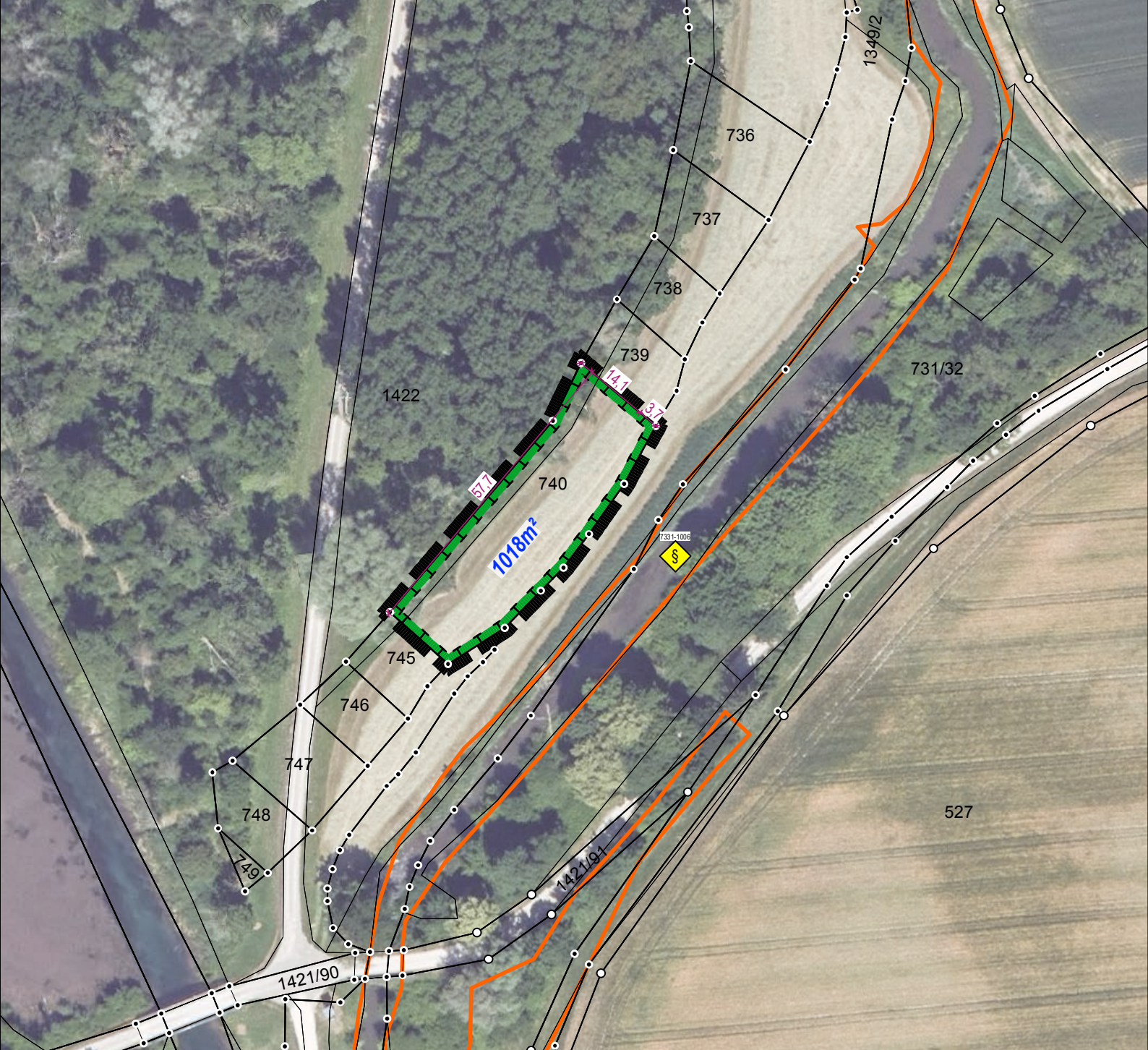
HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geplante bauliche Anlagen
(Lage unverbindlich und vom Vorhabenträger mitgeteilt)
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Bodendenkmal mit Nummer
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, www.blfd.bayern.de
- Geschütztes Biotop
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de
- Unterirdische Leitungen
(Lage ungenau und vor Ort zu prüfen,
Schutzstreifen und Auflagen sind zwingend zu beachten)



B PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N



HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Geschütztes Biotop

Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Geltungsbereich Ausgleich



Ausgleichsfläche

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

5 Bemaßung

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Präambel

Die Stadt Rain, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), 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 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)) und 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) die 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Oberpeiching-Ost“.

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

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 flurnummern 1/1 (TF), 52 (TF), 54, 55 (TF), 56 (TF), 144/1 (TF) und 740 Gemarkung Oberpeiching. (TF = Teilfläche).

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung.

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

2 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zulässig sind

- Wohngebäude, Garage, Werkstatt und Gartenhütte
- Nebengebäude, Halle

Wohngebäude: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt (II).

Die zulässige Wandhöhe (WH) darf bei zwei Vollgeschossen max. 6,4 m betragen, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (= unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Halle: Die maximal zulässige Wandhöhe (WH), gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand darf maximal 6,0 m und die Firsthöhe maximal 10,0m betragen.

Höhenlage: Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses (EG-RFB) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bauweise: Gebäude sind nur innerhalb des Dorfgebietes (siehe Planzeichnung) zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Komposthaufen, Holzhaufen, o.ä. unzulässig.

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.

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

4 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der Dächer:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30°.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 30 cm.

Vordächer sind nur für Hallen/Nebengebäude und bis maximal 5m Tiefe zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 m³, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind zusätzlich Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 22° erlaubt.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Reflektierende Materialien sind unzulässig.

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

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,2 m Höhe ohne Sockel zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Die Einfriedung muss von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenze 50 cm zurückversetzt erfolgen.

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

5 Grünordnung (siehe Planzeichnung)

Die Umsetzung der Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Bezug des Wohngebäudes oder Inbetriebnahme der Halle.

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

5.1 Anpflanzen von Bäumen 2. Ordnung (6 Stück)

Gemäß Planzeichnung sind sechs Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 12-14cm (H,3xv, 12/14 StU)

Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betullus</i>	Hain-Buche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten

5.2 Anpflanzen von Sträuchern (187 Stück)

Gemäß Planzeichnung ist eine 2-reihige Hecke mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen anzulegen. Es sind mindestens fünf verschiedene Arten zu verwenden und zu gleichen Teilen gemischt zu pflanzen. Für ca. 140 laufende Meter werden 187 Sträucher benötigt (= 140 m x 2 : 1,5 m).

Pflanzqualität: zweimal verpflanzte Sträucher, 60-100cm hoch (2xv, 60-100cm)

Arten:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kann auch einheimisches Strauchbeerenobst verwendet werden.

6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich extern auf Fl.-Nr. 740 Gemarkung Oberpeiching und wird im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt. Sie ist dieser Einbeziehungssatzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die genannte Fläche wird durch geeignete Maßnahmen aufgewertet.

Die Maßnahmen umfassen gemäß bisher rechtskräftiger Einbeziehungssatzung:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und die Verwendung von Pestiziden
- Aushagerung der Fläche in den ersten 5 Jahren über 2-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06. bis spätestens Sept./Okt.
- weitergehende Pflege über eine 1-schürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab 15.06.

Die Festlegung von Ausgangszustand und Prognosezustand erfolgt im Rahmen der gegenständlichen Änderung und Erweiterung anhand des aktuellen Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021¹ in Verbindung mit der Biotopwertliste der BayKompV.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	5	1.018	5.090
Summe								5.090

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

*abzgl. 1 WP aufgrund des sog. Timelags

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Umsetzung und dingliche Sicherung

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen hat mit In-Kraft-Treten der Einbeziehungssatzung erfolgen. Fünf Jahre nach Umsetzung ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

7 Hinweise

7.1 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.

7.2 Versorgungsleitungen

In der Planzeichnung wurde die Wasserleitung des Wasserwerkes der Stadt Rain nachrichtlich dargestellt. Die Leitung ist vor Baubeginn zu orten und durch einen beidseitigen Mindestabstand von jeweils 1,5m zu schützen.

In der Planzeichnung ist ebenfalls eine Niederspannungsleitung nachrichtlich dargestellt. Der Schutzbereich der Leitung beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

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.

Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

7.3 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer, Mieter) tags wie nachts zu dulden.

7.4 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).

7.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale verzeichnet.²

Es befinden sich jedoch folgende Bodendenkmale in unmittelbarer Umgebung:

- D-7-7331-0026: Straße der römischen Kaiserzeit
- D-7-7331-0027: Siedlung und Gräber der römischen Kaiserzeit
- D-7-7331-0032: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-7-7331-0033: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

7.6 Wasserwirtschaftliche Belange

7.6.1 Drainagen

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

7.6.2 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.

7.6.3 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.

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 und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

²Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 21.05.2025

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.

7.6.4 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 Rückhaltemaßnahmen 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.

7.6.5 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 Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist im Plangebiet gemäß den Angaben des UmweltAtlas³ nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

7.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Einreichung des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

7.8 Bodenschutz

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

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fach-gerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas, Rubrik „Oberflächennahe Geothermie“, Zugriff am 21.05.2025

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **03.02.2026** die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung der die Einbeziehungssatzung „Oberpeiching-Ost“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **13.02.2026** im **Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 7** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die die 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **03.02.2026** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **23.02.2026 bis einschließlich 26.03.2026** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **13.02.2026** im **Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 7** ortsüblich bekanntgegeben 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 **21.04.2026** die 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Oberpeiching-Ost“ in der Fassung vom **03.02.2026, zuletzt geändert am 21.04.2026** gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rain, den **22.04.2026**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **21.04.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **22.04.2026**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **30.04.2026** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

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

Die die 1. Änderung und Erweiterung der 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 **04.05.2026**

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



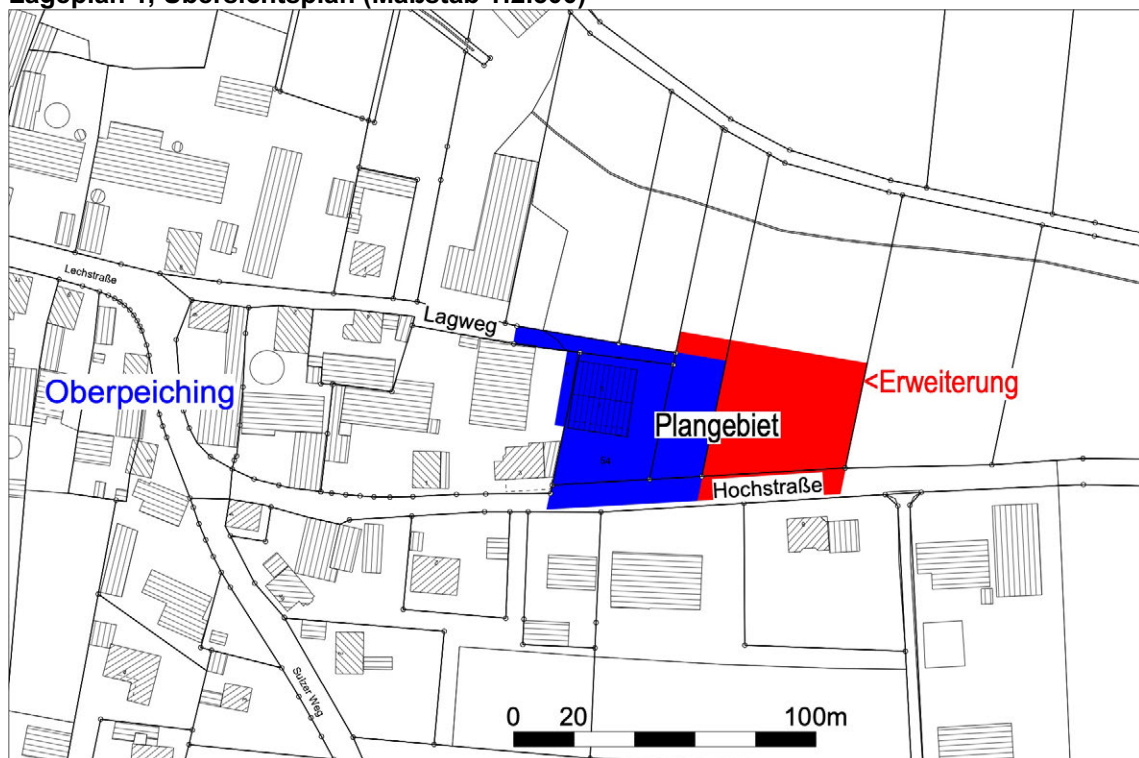
E BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Im Bereich der bestehenden Einbeziehungssatzung „Oberpeiching-Ost“ besteht Bedarf an baulichen Änderungen und Erweiterungen. Diese gehen über den bisherigen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hinaus, sodass es einer Änderung und Erweiterung bedarf.

In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen und Hinweise der bisherigen Einbeziehungssatzung auf Aktualität und korrekte Zuordnung geprüft und der Text neu aufgebaut. **Inhaltliche Änderungen** der bisherigen Festsetzungen (z.B. bezüglich dem Maß baulichen Nutzung und örtlichen Bauvorschriften) **werden nicht vorgenommen**.

Lageplan 1, Übersichtsplan (Maßstab 1:2.500)



2 Wahl des Verfahrens

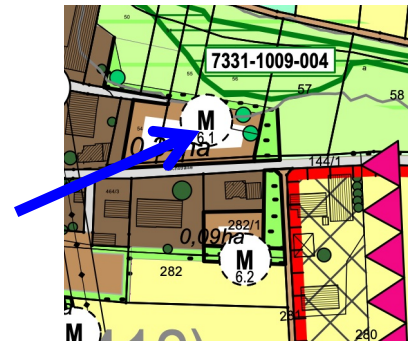
Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

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 1. 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 Einbeziehungssatzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden –wie in der Original-Einbeziehungssatzung bereits gehandhabt– lediglich einige grundlegende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung 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 Geländebeziehungen an.

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude nach §34 BauGB 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 als Dorfgebiet 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 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

Die Fläche ist über die südlich verlaufende Hochstraße und den nördlich verlaufenden Lagweg erreichbar.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils 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 den östlichen Ortsrand abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Oberpeiching in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist.

Nördlich, östlich und südlich der geplanten Baufläche wird private Grünfläche festgelegt. Die Bepflanzung der privaten Grünfläche „Ortsrand“ ist mit standortgerechten, heimischen Arten durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzung zu ersetzen.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Erweiterung der Einbeziehungssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für die hinzukommenden Eingriffsflächen 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 2021⁴ bewertet.

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt der Einheitlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber **nach aktuellem Leitfaden für das gesamte Plangebiet**, ausgehend von den seinerzeit vorherrschenden Nutzungen bei Aufstellung der Original-Einbeziehungssatzung, denen nun die entsprechenden Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugewiesen wurden.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht in der Regel der festgesetzten Grundflächenzahl. Da in einer Einbeziehungssatzung 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 kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Intensivgrünland	G11	3	0,6	2.812	5.062
Summe					5.062
Planungsfaktor	Begründung				Anrechnung
---	---				---
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					5.062

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Für den gesamten Eingriff im Plangebiet entsteht ein **Kompensationsbedarf von 5.062 Wertpunkten**, welcher durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

⁴ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

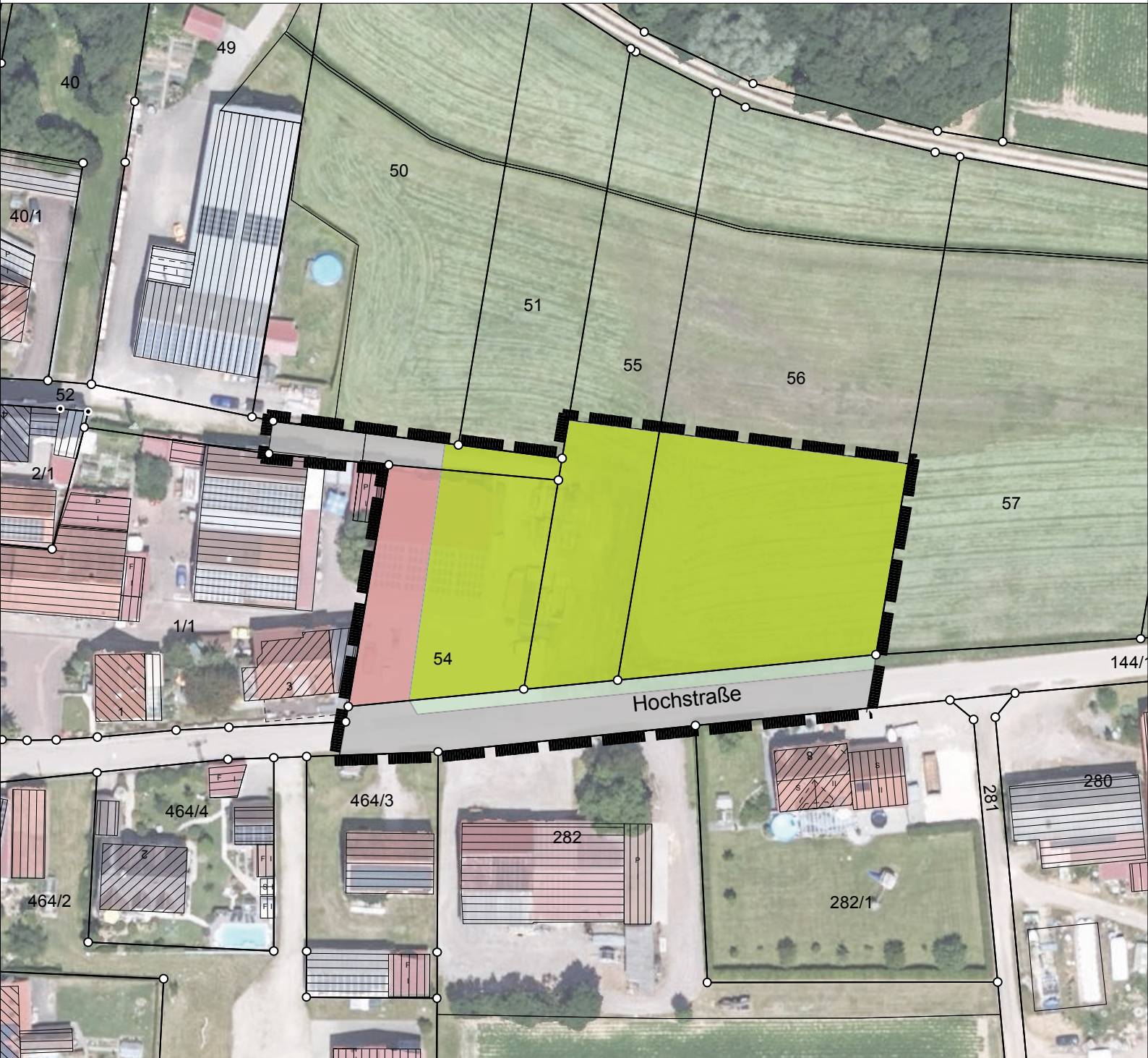
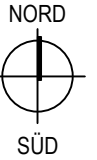
8.2 Ausgleichsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird extern auf einer Fl.-Nr. 740 Gemarkung Oberpeiching bereitgestellt. Hier wurde im Zuge der Original-Einbeziehungssatzung bereits die erforderliche Ausgleichsfläche ausgewiesen. Der bisherige Ausgleich wird nun entsprechend der aktuellen Berechnung nach Leitfaden an den neu ermittelten Bedarf angepasst.





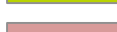
Diese Ausgleichsmaßnahme wurde in der Einbeziehungssatzung festgesetzt und ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

9 Lageplan: Bestandsbewertung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N

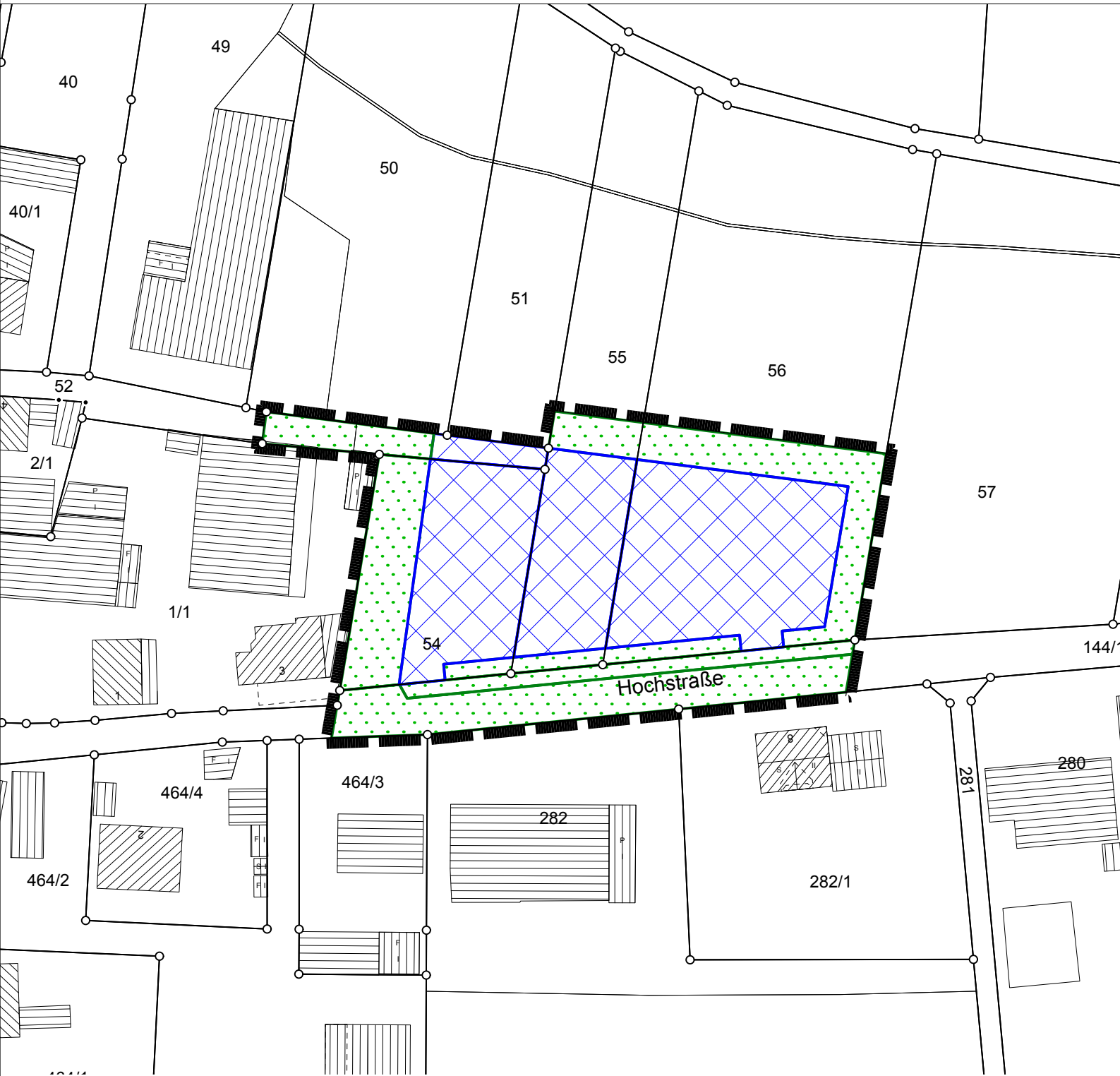
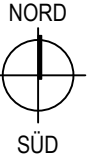


LEGENDE

-  Geltungsbereich Satzung
-  V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
-  V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen
-  G11 Intensivgrünland
-  X132 Einzelgebäude


10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 08/2025; Abbildungssystem: UTM32N




Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Geltungsbereich Satzung

 Eingriffsfläche

 Ohne (erneuten) Eingriff

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 Änderung und Erweiterung einer bestehenden Einbeziehungssatzung und damit Einbeziehung weiterer Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. 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 Biotop.^{5,6}

Nördlich grenzt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7331-1009-004 „Nasswiesen um Oberpeiching“ an, in welches jedoch nicht eingegriffen wird.

Umliegend befinden sich zudem mehrere Bodendenkmale.⁷

⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FinWeb, Zugriff am 21.05.2025

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, Rubrik Naturgefahren, Zugriff am 21.05.2025

⁷ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 21.05.2025

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 Oberpeichings dient. Das Plangebiet befindet sich auf intensiv genutztem Grünland angrenzend zur bestehenden Bebauung. Eine Nachverdichtung lässt somit keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen, da die überplante Fläche aufgrund der intensiven Nutzung keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung aufweist. Aufgrund ihrer strukturarmen Ausprägung ist die Fläche weder als Nahrungsfläche noch als Fortpflanzungs- und Bruthabitat geeignet. Ebenso besteht keine biotopvernetzende Funktion. Maßgeblich wertvolle Strukturen gehen nicht verloren, da nicht vorhanden. Vielmehr wird durch die Eingrünung 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 unverbaubarer Grünlandflächen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge unwiderruflich zerstört und der Boden steht als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Ebenso scheidet die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung aus. Der Ausgleich für die im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung neu hinzukommenden Flächenversiegelung wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 740 Gmk. Oberpeiching erbracht. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut jedoch von 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 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Da die Ansicht von Oberpeiching in diesem Bereich bereits durch die umliegende 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

In der Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere Bodendenkmale. Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzes (Einholung einer denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 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 Arten- oder 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 für die 1. Änderung und Erweiterung erfolgt extern auf Fl.-Nrn. 740 Gmk. Oberpeiching in Form der Extensivierung von bisher intensiv genutztem Grünland. 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 externe 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 zusätzlichem Baurecht im Bereich der bestehenden Einbeziehungssatzung und den östlich angrenzenden Flächen. 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.