

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„MITTERHEID“

PESSENBURGHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 16/16 (TF), 504 (TF),
507 (TF), 587 (TF), 608 (TF), 609 (TF),
610, 612 UND 614 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

ENTWURF VOM 19.11.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„MITTERHEID“

PESSENBURGHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 16/16 (TF), 504 (TF),
507 (TF), 587 (TF), 608 (TF), 609 (TF),
610, 612 UND 614 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 19.11.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.3	Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 4 BauGB	3
1.4	Wahl des Verfahrens.....	4
2	Planungsrechtliche Situation	4
3	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	5
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	6
1	Lage.....	6
2	Größe.....	6
3	Beschaffenheit, Baugrund	6
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung	7
3	Planstatistik.....	7
D	IMMISSIONSSCHUTZ	8
E	ERSCHLIESSUNG	9
1	Fließender Verkehr	9
2	Ruhender Verkehr	9
3	Ver- und Entsorgung	9
4	Sonstige Versorgungsträger	9
F	BESTANDSÜBERSICHT	10

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§1 (3) BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§1 (5) BauGB**

1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Holzheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Pessenburgheim zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Mitterheid“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mitterheid“.

1.3 Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 4 BauGB

Die Gemeinde Holzheim befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

Bisherige durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Schriftliche und persönliche Anfrage der Eigentümer im Gemeindegebiet im Jahr 2016 zur Bereitschaft einer eventuellen Veräußerung ihrer Objekte
- Ausarbeiten eines Baulückenkatasters auf Grundlage bisher erhobener bzw. vorhandener Daten und stetige Fortführung

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet Holzheim
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

Fazit:

Die bisherigen Bauflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend bebaut oder befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Innerörtliche Freiflächen bestehen nicht in ausreichendem Maße und sind zudem durch verschiedene Aspekte eingeschränkt (Verfügbarkeit, Immissionsschutz o.ä.). Somit stehen keine ausreichenden Flächen für den derzeitigen Bedarf zur Verfügung.

Da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden sind, ist es somit unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

1.4 Wahl des Verfahrens

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn dabei eine zulässige Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000m² nicht überschritten wird.

Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 37.610m². Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 23.524m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 9.410m² somit unter dem Grenzwert von 10.000m².
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

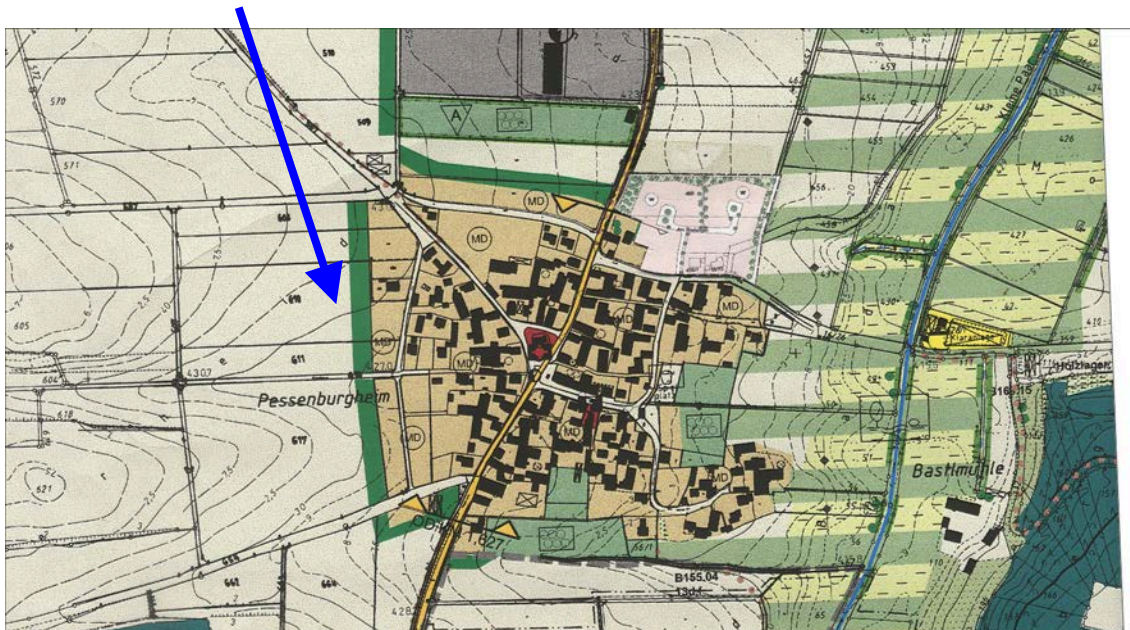
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

2 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Dorfgebiet“, „Ortsrandeingrünung“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000). Das Vorhaben ist somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Diese Änderung soll im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.



Maßstab 1:10.000

3 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen der §13a und §13b BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.¹

Schutzgebiete: Es sind keine Schutzgebiete betroffen.¹

amtlich Kartierte Biotope: Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet ist überwiegend als Acker intensiv genutzt und hat aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Arten- und Strukturarmut im und um das Plangebiet ist die Eignung als Lebensraum für **Fledermäuse** nur bedingt gegeben. Es ist davon auszugehen, dass für eine Quartierbildung sowie die Nahrungssuche insbesondere die Ortschaft sowie umliegende Gehölzstrukturen relevant sind, die die benötigten Lebensraumstrukturen aufweisen.

Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist aufgrund des sich in die freie Landschaft verschiebenden Siedlungsrandes (Vertikalkulisse) jedoch nicht auszuschließen, dass planungsrelevante **Vogelarten** des Offenlandes betroffen sein können.

Daher wurden Kartierungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem avifaunistischen Gutachten festgehalten sind. Dieses ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Auf dessen Grundlage wurde zudem ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitet, der die möglicherweise betroffenen, planungsrelevanten Arten näher untersucht.

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 18.11.2019

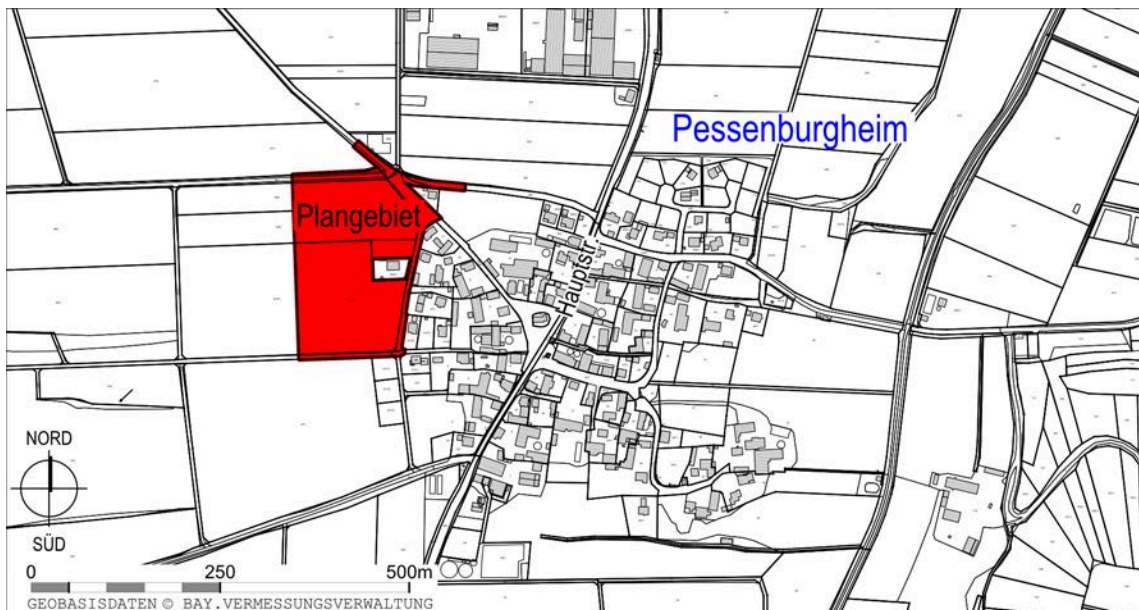
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich befindet sich im Westen von Pessenburgheim und grenzt an die bestehende Bebauung des Ortes. Bisher wurde das Gebiet intensiv als Acker genutzt und soll nun mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 571 (Acker), 507 (TF, „Sulzer Straße“), 508 (Fahrsilo), 504 (TF, „Histeiweg“)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 16/7 (Wohnen), 13 (Grünfläche), 16/16 (TF, „Sulzer Straße“), 11, 10, 9/3, 613, 613/2 (Dorfgebiet), 614 (TF, „Drosselgasse“)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 612/1 („Finkenweg“), 617/1, 617 (jeweils Acker)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 614 (TF, Wirtschaftsweg), 610/1 (Acker), 609, 608 (jeweils TF, Acker), 587 (TF, Wirtschaftsweg)
- **sowie innerhalb** durch Fl.-Nr. 609/1 (Wohnen)
jeweils Gemarkung Pessenburgheim



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 37.610m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird überwiegend intensiv als Acker genutzt und weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für Nutzungen gem. §4 Abs.2 Nr.3 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen, weil die Flächen aufgrund der dringend benötigten Bauplätze vorrangig für Wohnbebauung dienen sollen. Nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind nur zugelassen, wenn diese dem Wohnen untergeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem Wert der BauNVO.

Die Gemeinde Holzheim will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine verdichtete Bauweise ermöglichen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt und entspricht damit dem zulässigen Wert der BauNVO.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

Es sollen freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wirkt das Baugebiet so trotz seiner möglichen Baukörpervielfalt in sich geschlossen und harmonisch.

Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe einerseits von der natürlichen Geländeoberfläche und andererseits von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Planstatistik

Nettobauland	23.524 qm	62,5%
Allgemeines Wohngebiet	23.524 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	8.299 qm	22,1%
Öffentliche Verkehrsfläche	3.403 qm	41,0%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	569 qm	6,9%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	3.432 qm	41,4%
Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"	803 qm	9,7%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	92 qm	1,1%
Grünflächen	5.787 qm	15,4%
Öffentliche Grünfläche	3.015 qm	52,1%
Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"	2.302 qm	39,8%
Verkehrsgrün	470 qm	8,1%
Gesamtfläche Geltungsbereich	37.610 qm	100,0%

D IMMISSIONSSCHUTZ

Da im Ortsgebiet von Pessenburgheim aktive Tierhaltungsbetriebe und eine Biogasanlage ansässig sind, wurde durch die Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG im Rahmen eines Geruchsgutachtens (Projekt-Nr. 19-01-21-FR, Stand 14.11.2019) geprüft, ob eine Vereinbarkeit zwischen dem geplanten Vorhaben und den bestehenden Betrieben bezüglich der Geruchsemissionen und -immissionen besteht.

Das Gutachten kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass die höchsten Geruchsbelastungen im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs zu erwarten sind. In Richtung Süden und insbesondere in Richtung Westen nimmt die Geruchsbelastung mit zunehmender Entfernung zu den Emissionsquellen kontinuierlich ab.

Die höchsten Geruchsbelastungen werden im Bereich der Parzelle 9 mit 15 % und im Bereich der Parzelle 1 mit 14 % ausgewiesen. Für Wohngebiete wird in der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden festgelegt. Gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL können für den begründeten Einzelfall Immissionswerte auch als Zwischenwerte festgelegt werden. Für den Fall, dass ein Wohngebiet an den Außenbereich angrenzt, kann gemäß dem Auslegungshinweis zu Nr. 3.1 ein Zwischenwert zwischen 10 % und 15% herangezogen werden. Der festgelegte Zwischenwert soll 15 % nicht überschreiten. Der Übergangsbereich ist festzulegen.

Dies liegt darin begründet, dass eine Grundstücksnutzung in der Nachbarschaft zum Außenbereich, in dem landwirtschaftliche Produktion stattfindet und erwünscht ist, mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme verbunden ist und daher ein höheres Maß an Einwirkungen hinzunehmen ist. Im Außenbereich sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL deutlich höhere Geruchsimmisionen von bis zu 25 % zulässig.

In vorliegendem Fall grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden, Westen und Norden an den Außenbereich an. Im Osten schließt die bestehende Bebauung in einem Dorfgebiet (MD) an. Innerhalb des Dorfgebiets werden Tierhaltungen und eine Biogasanlage betrieben, so dass Gerüche aus der landwirtschaftlichen Produktion bekannt sind und als ortsüblich betrachtet werden können. Für das bestehende Dorfgebiet gilt gemäß GIRL ein höherer Immissionswert von 15 % für Tierhaltungsgerüche.

Das Wohngebiet soll somit in einem Übergangsbereich zwischen dem Außenbereich, in dem die landwirtschaftliche Produktion privilegiert ist und deutlich höhere Geruchsimmisionen zulässig sind, und einem bestehenden Dorfgebiet, in dem aktive landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind und ebenfalls höhere Geruchsimmisionen auftreten können, entstehen.

Vor diesem Hintergrund wird im geplanten Wohngebiet ein höheres Maß an Geruchseinwirkungen und demzufolge ein erhöhter Zwischenwert von maximal 15 % der Jahresstunden als zumutbar angesehen. Der Zwischenwert von 15 % wird in allen Parzellen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans eingehalten.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet erhält über die Sulzer Straße im Norden Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die innere Erschließung erfolgt über zwei Ringstraßen als verkehrsberuhigter Bereich.

2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine entsprechende Fläche für eine Garage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.
Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die örtliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

4 Sonstige Versorgungsträger

Allgemeine Hinweise:

Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungs- und 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.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"MITTERHEID"
PESSENBURGHEIM

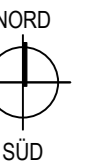
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 16/16(TF), 504(TF),
507(TF), 587(TF), 608(TF), 609(TF),
610, 612 UND 614(TF) JEWEILS
GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 18.02.2020

DATENQUELLE:

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Das Plangebiet (37.610m²) wird auf
einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„MITTERHEID“

PESSENBURGHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 16/16 (TF), 504 (TF),
507 (TF), 587 (TF), 608 (TF), 609 (TF),
610, 612 UND 614 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

AVIFAUNISTISCHES

GUTACHTEN

STAND 18.02.2020

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
M. Sc. Matthias Merkel

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes	3
B	AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG	4
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise	4
2	Ergebnisse der Erfassung	4
3	Auswertung der Ergebnisse	5
3.1	Empfindlichkeit	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	6
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	6
C	FAZIT	6
D	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	7
E	LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (MAßSTAB 1:2.500)	8

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Holzheim möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Mitterheid“ Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und den Bedarf an Bauplätzen zu decken.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten wie z.B. die Feldlerche oder Wiesenschafstelze im Wirkungsbereich der Planung aufhalten können.

Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet.

Die Gemeinde hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs- und Einwirkungsbereich der Planung und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst das Plangebiet sowie die hauptsächlich westlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pessenburgheim und grenzt an die bestehende Bebauung. Es ist überwiegend intensiv als Acker, teilweise als Ackerbrache und Grünland genutzt und dementsprechend arten- und strukturarm.

Gehölze bestehen vorwiegend im Siedlungsbereich in den Hausgärten. Ausgeprägte Strukturen, wie z.B. Feldgehölze befinden sich jedoch nicht im UG. Erst sehr viel weiter westlich in 600-900m Entfernung bestehen kleinere Walbereiche (Mitterheid und Hiesteigberg).

Amtlich kartierte Biotope bestehen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht.¹ Im nördlichen Bereich des Plangebietes, am Finkenweg verläuft eine Freileitung.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 24.06.2019

B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

Die Vorgehensweise ist angelehnt an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Die Erfassung wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung im Sinne einer Linienkartierung durchgeführt.

Diese strebt dabei in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Bestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung wurde bereits von einem bestimmten Artenspektrum und somit auch von einer gewissen Wirkempfindlichkeit ausgegangen. Dies kann mit Hilfe der Linienkartierung dann entsprechend bestätigt oder widerlegt werden.

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an drei Terminen
 - o 1. Termin: 25.03.2019
 - o 2. Termin: 17.04.2019
 - o 3. Termin: 10.05.2019
 - o 4. Termin: 18.06.2019
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „erfasste Arten“)

2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche im Umgriff und dessen Wirkungsbereich in geringer Präsenz bestätigen konnten. Es wurden fast ausschließlich allgemein häufige Arten, wie bspw. Haussperlinge, Kohlmeisen oder die Mehlschwalbe angetroffen. Durch die Erfassung konnten keine etablierten Reviere, sondern nur Einzelnachweise ermittelt werden.

Ein Turmfalke überflog am 17.04.2019 den Wirkradius auf der Suche nach Beute. Aufgrund der Einzelbeobachtung ist der Umgriff und angrenzenden Flächen nicht als essentielle Nahrungsflächen für den Turmfalken zu bewerten.

Die Gehölzbrüter, wie z.B. Kohlmeise hielten sich entsprechend ihren Habitatpräferenzen in den Grünstrukturen entlang der bestehenden Wohnbebauung und flogen nur gelegentlich in die offenen Bereiche aus (zur Nahrungssuche und zum Standortwechsel).

Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „erfasste Arten“ zusammenfassend dargestellt.

3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden acht Vogelarten nachgewiesen, welche dem Lageplan „erfasste Arten“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Eine gezielte Nestsuche erfolgte im Hinblick auf die Anforderungen an die Planung und die Aufgabenstellung nicht. Dies hätte zudem u.U. einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG zur Folge (Störungstatbestand).

Es ist wahrscheinlich davon auszugehen, dass einige der erfassten Arten (wie Haussperling) im Untersuchungsraum brüten, da die hierfür erforderlichen Bedingungen gegeben sind (Strukturen zum Nestbau, Nahrungsangebot etc.). Bei der Feldlerche sind aufgrund der geringen Präsenz durch Einzelnachweise keine gesicherten Brutreviere ermittelbar gewesen.

Hinweis: Das Gebiet lediglich sporadisch überfliegende Arten (v.a. Greifvögel) sind in die Betrachtung nicht eingeflossen, da keine Relevanz in Bezug auf die Planung und deren zu erwartende Wirkungen erkannt wurde.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf	*	*	nein
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	M	*	*	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	V	nein
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Tf	*	*	ja
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein

Erläuterungen

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (ja/nein)

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

3.1 Empfindlichkeit

Feldlerche

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird der Feldlerche eine Effektdistanz von etwa 500m zugesprochen. Dies bezieht sich jedoch vorrangig auf Lärm, der von Verkehrswegen ausgeht und ist zudem abhängig von der Verkehrsdichte und der Entfernung zur Straße.

Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansetzpunkte für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen.

Im vorliegenden Fall hielten die Tiere einen Abstand von ca. 100-200m zur nächsten Bebauung des Ortes bzw. anderen Vertikalkulissen ein.

Sonstige Arten

Keiner weiteren der im UG angetroffenen Arten ist eine besondere Empfindlichkeit beizumessen. Vielmehr haben sich diese Tiere an die vom Menschen geprägte Umgebung angepasst oder machen sich deren Strukturen als Lebensraum zu Nutzen (typische Gartenvögel und Kulturfolger).

Untersuchungen zur Störeffindlichkeit der Arten gegenüber bau- und anlagebedingten Störungen sind nicht bekannt.

Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen, die zur Aufgabe der Brut führen könnten.

Die Arten sind aber in der Lage auf andere ausreichend verfügbare, geeignete Habitate im lokalen Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden Wirkungen im Wesentlichen gut vertragen werden.

Zudem werden durch die zu erwartenden Hausgärten neue Strukturen (Sträucher, Bäume) für Gehölzbrüter geschaffen, die besiedelt werden können.

Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass die im Untersuchungsraum erfassten Arten nicht nachteilig beeinträchtigt werden, da benötigte Lebensraumstrukturen mittel- bis langfristig auch weiterhin vorhanden sein werden.

3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2019.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.

Ebenso beeinflussen auch äußere Umstände die Erfassung, wie z.B. tiefstehende Sonne (Sichtbehinderung). Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen. Zudem bestehen Störungen z.B. durch die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und freilaufende Haustiere.

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	25.03.19	17.04.19	10.05.19	18.06.19
Zeit	06:00 bis 06:30	06:15 bis 06:45	08:05 bis 08:35	05:30 bis 06:00
Witterung	bewölkt, nasskalt, kein Regen	bewölkt, trocken	bewölkt, trocken	trocken, sonnig
Temp.	2°C	8°C	11°C	12°C
Wind	leichter Wind	leichter Wind	leichter Wind	kein Wind
Bemerkung	intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen			

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als nicht erforderlich erachtet, da es durch die Planung zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen der angetroffenen Arten kommt. Insbesondere fehlt im Umgriff Lebensraumpotential für die Feldlerche, welche stellenweise im Westen, im Wirkradius der Planung angetroffen wurde. Die von den erfassten Arten benötigten Lebensraumstrukturen im Umfeld des Umgriffs bleiben erhalten.

C FAZIT

Es wurden –mit Ausnahme der Einzelsichtung des Turmfalken– keine streng geschützten Vogelarten angetroffen. Vielmehr halten sich im Untersuchungsgebiet allgemein häufige bzw. weit verbreitete und siedlungsbezogene Arten auf.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und den umgebenden Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass diese Arten oder ihr benötigter Lebensraum nachteilig oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Allgemeine, nicht artspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Baugebietseingrünung zur landschaftlichen Einbindung) tragen zudem dazu bei, unvermeidbare Störungen/Eingriffe möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden.

D LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2018): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 07/2018

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BEZZEL, E., GEIERSBERGER, I., LOSSOW, G. V. und PFEIFER, R. (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999

GARNIEL, A. und MIERWALD, U. (2010) im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2017 (BGBl. I S. 706)

STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten

SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands

SÜDBECK et al. (2007, fehlerkorrigierter Text vom 06.11.2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung

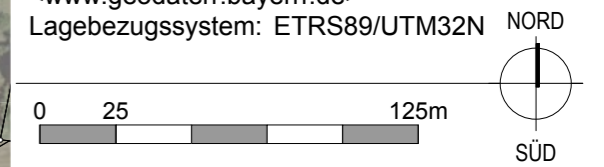
VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"MITTERHEID"
PESSENBURGHEIM



DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 16/16(TF), 504(TF), 507(TF), 587(TF), 608(TF), 609(TF), 610, 612 UND 614(TF) JEWEILS GEMARKUNG PESSENBURGHEIM



LAGEPLAN
ERFASSTE ARTEN

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:2500
STAND 18.02.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



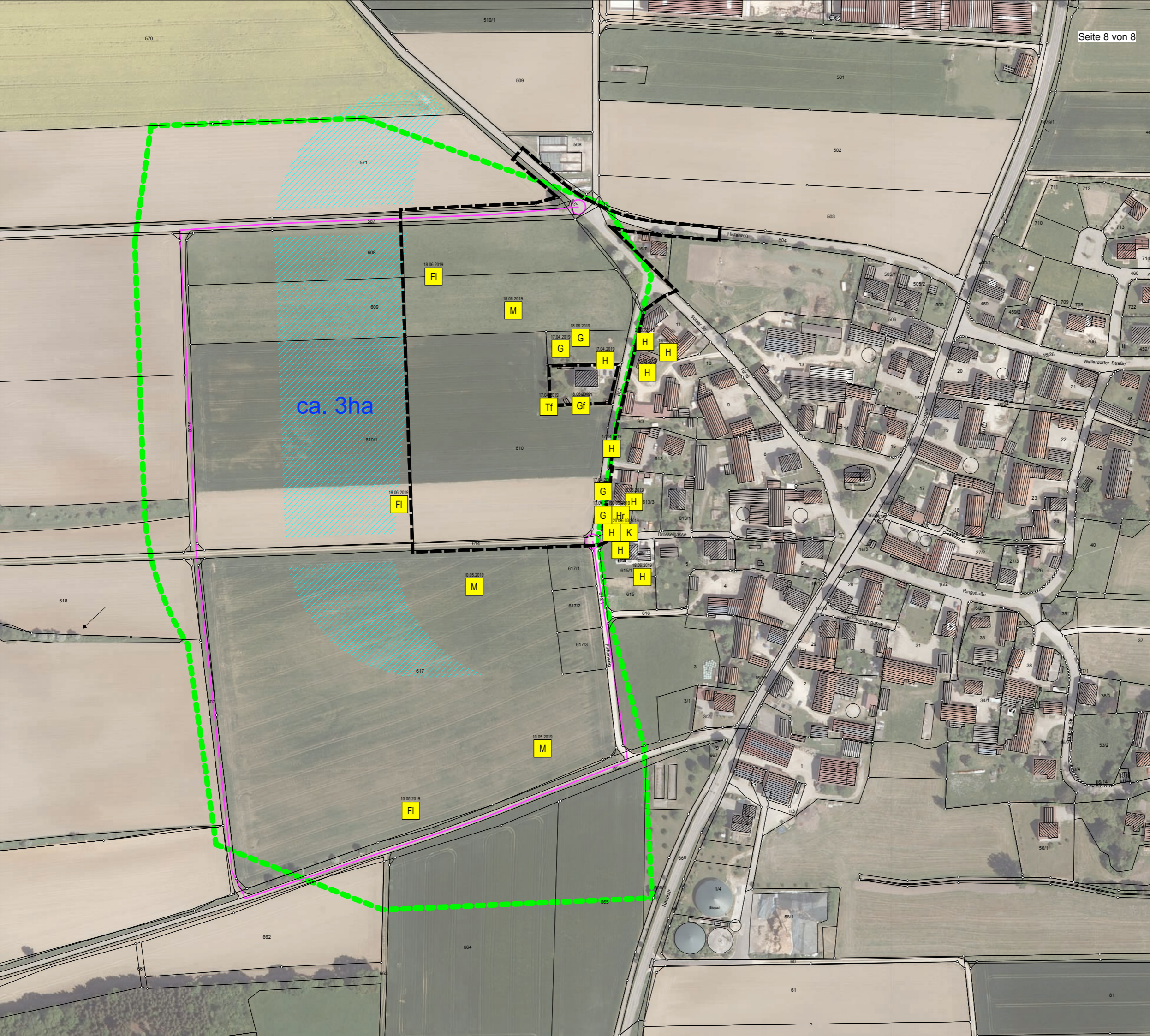
 Untersuchungsraum
 Begehungsrute

 Feldlerche	 Hausrotschwanz
 Goldammer	 Kohlmeise
 Grünfink	 Mehlschwalbe
 Haussperling	 Turmfalke

 Plangebiet  Wirkdistanz neue Vertikalkulisse

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

GODTS
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„MITTERHEID“

PESSENBURGHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 16/16 (TF), 504 (TF),
507 (TF), 587 (TF), 608 (TF), 609 (TF),
610, 612 UND 614 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

STAND 18.02.2020

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
M. Sc. Matthias Merkel

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
5	Geprüfte Alternativen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	5
1	Baubedingte Wirkungen	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen	5
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	5
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	5
D	BETROFFENHEIT DER ARTEN	6
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	6
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	7
2	Relevanzprüfung	8
2.1	Vögel (Aves).....	9
E	FAZIT	11
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	12
G	LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M1:2.500)	13

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mitterheid“ gem. §13b BauGB wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen.

Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

- Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, Arten des Anhangs I und nach Art.4 (2) VS-Richtlinie) die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß §45 Abs.7 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst das Plangebiet sowie die hauptsächlich westlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Pessenburgheim und grenzt an die bestehende Bebauung. Es ist überwiegend intensiv als Acker, teilweise als Ackerbrache und Grünland genutzt und dementsprechend arten- und strukturarm.

Gehölze bestehen vorwiegend im Siedlungsbereich in den Hausgärten. Ausgeprägte Strukturen, wie z.B. Feldgehölze befinden sich jedoch nicht im UG. Erst sehr viel weiter westlich in 600-900m Entfernung bestehen kleinere Walbereiche (Mitterheid und Hiesteigberg).

Amtlich kartierte Biotope bestehen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht.¹ Im nördlichen Bereich des Plangebietes, am Finkenweg verläuft eine Freileitung.



Abbildung 1: Blick von Westen nach Osten auf das Plangebiet (© Planungsbüro Godts)

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2019
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Juni 2019) für das TK-Blatt 7331 (Rain)
- Erhebung der Avifauna von März bis Juni 2019

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 24.06.2019

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung lehnt sich an die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.01.2015, Az.: IIZ7-4022.2-001/05 eingeführten und dort im Anhang angefügten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ an. Es wurde wie folgt vorgegangen:

- a) Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens
- b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

Abweichend von den oben zitierten Hinweisen der Obersten Baubehörde wird entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (BVerwG 9A 4/13 vom 08.01.2014) ein absichtliches individuenbezogenes Tötungsverbot berücksichtigt und individuenbezogen im Rahmen des Tötungsverbots nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG geprüft (nicht wie bisher beim Schädigungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1-3 i.V.m Abs.5 BNatSchG).

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

5 Geprüfte Alternativen

Anstelle der Ausweisung neuer Bauplätze könnte vorhandenes Potenzial in der Gemeinde bzw. im Ortsteil genutzt werden, so z.B. im Bebauungsplan Nr. 4 „Pessenburgheim Nord-Ost“. In diesem Plangebiet sind jedoch alle Bauplätze entweder bereits bebaut oder verkauft, sodass im Ort kein weiteres Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen weder ausreichend Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am nun vorliegenden Standort.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. zum Befahren, für Baustelleneinrichtung)
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Entstehung einer Vertikalkulisse (optische Reize) und Minderung der Habitateignung angrenzender Flächen (Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenland-Vogelarten)

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die Wohngebietsnutzung lässt keine betriebsbedingten Wirkungen erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im neuen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Tiere der bestehenden Bebauung sowie mögliche herrenlose Tiere besteht, die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht. Die notwendige Straßenbeleuchtung bringt ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → dies lockt im Vergleich weitaus weniger Insekten an).²

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als nicht erforderlich erachtet. Unter Einbeziehung der Kartierungsergebnisse sowie der Ergebnisse der nachfolgenden Relevanzprüfung lässt sich keine nachteilige Wirkung auf die betrachteten Arten durch die Planung ermeszen.

² vgl. BUND Region Hannover: "Insektenfreundliche Außenbeleuchtung" – <http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/>

D BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für das TK-Blatt 7331 (Rain).

Das abrufbare Arteninventar kann dabei nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und umliegenden Bebauung nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.4 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7331 (Rain), in dem sich das Vorhaben befindet, einige Fledermausarten. Diese sind die Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbflödenfledermaus.

Aufgrund der intensiven Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes ist die Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse nur bedingt gegeben. Im Grünland dominieren Gräser womit das Nahrungspotential für blütenbesuchende Insekten und Nachtfalter gering ist. Auf den Ackerflächen ist das Nahrungspotential ebenfalls gering. Dadurch ist das Nahrungspotential für Fledermäuse im UG insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen des Ortes sind als Jagdhabitat von größerer Bedeutung einzuschätzen, da diese besser strukturiert sind. Interessanter ist für diese Artengruppe das Umland mit größeren Waldbereichen außerhalb des Wirkungsbereiches, da Gehölze auch aufgrund des Blühaspekts vielen Insektenarten als Lebensraum dienen und somit ein ausreichendes Nahrungsangebot für Fledermäuse bieten. Im Plangebiet fehlen weitgehend für Fledermäuse nutzbare lineare Leitstrukturen (wie z.B. Hecken).

Zudem bestehen keine geeigneten Quartiermöglichkeiten im Offenland des Plangebietes. Auch diesbezüglich bietet der Ort selbst bessere Voraussetzungen.

Aufgrund ihrer hervorragenden Manövrierfähigkeit ist nicht davon auszugehen, dass es durch die zu erwartende Bebauung und den damit verbundenen Bauarbeiten zu einer Schädigung oder Tötung von Fledermäusen kommt.

Eine Betroffenheit kann somit hinreichend ausgeschlossen werden.

Vorkommen der auf TK-Blattebene nachgewiesenen Zauneidechse und Schlingnatter können auf den Agrarflächen nicht vermutet werden. Da für diese **Reptilien** dort keine benötigten Strukturen wie Sonnenplätze, Steinstrukturen und Totholz sowie Reproduktionshabitate (Eiablagestrukturen für die Zauneidechse) vorhanden sind, können diese Artvorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3 Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie

Bezüglich der europäischen Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr durch Tötung im Baubetrieb. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Die Verletzung oder Tötung von Vögeln und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7331, in dem sich das Vorhaben befindet. Diese wurden bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert.

Die sich daraus ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Plangebiet theoretisch für **Bodenbrüter** eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Bebauung), die eine ideale Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer sind, ist die Eignung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung als Lebensraum jedoch eingeschränkt, da von Bodenbrütern/ Offenlandarten ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann.

Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen beeinträchtigten Bereiche im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt. Diesem ist zu entnehmen, dass durch die angrenzenden Offenlandbereiche ein weitläufiger Bereich außerhalb der Wirkung der Vertikalkulissen und anderen Einflussfaktoren verbleibt, der theoretisch als Lebensraum für Offenlandarten in Frage käme.

Durch das neue Baugebiet kommt nun eine weitere Vertikalkulisse hinzu, die sich theoretisch auf besagten, ungestörten/nicht beeinflussten Bereich auswirkt.

Ausgeprägte Gehölzstrukturen die vor allem **Gehölzbrütern** als Lebensraum dienen könnten fehlen im Umgriff und kommen im Untersuchungsgebiet im Bereich der bestehenden Bebauung (Gartenflächen) vor.

In Anbetracht der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, zu intensiv genutzten Flächen und Wirtschaftswegen ist jedoch davon auszugehen dass es sich dabei vorrangig um störungsunempfindliche Arten oder typische Kulturfolger handelt, die sich bereits an die vom Menschen geprägte Umgebung gewöhnt haben.

2 Relevanzprüfung

Erläuterungen zu den Spalten 1-5 (artspezifische Angaben):

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

- X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
- 0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/ Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfiler nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

- X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt
- 0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art (anhand der artspezifischen Ansprüche):

- X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können
- 0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

NW= Nachweis der Art im Wirkraum (auf Grundlage von Kartierungen)

- X=** ja
- 0=** nein (bei Kartierungen nicht festgestellt oder keine Kartierungen vorgenommen)

PO= Potenzielles Vorkommen der Art im Wirkraum (auf Grundlage von **V** und **L**)

- X=** ja
- 0=** nein

Erläuterungen zu den Spalten 8-10(Gefährdung/Schutz):

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (X= ja)

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Filter-Funktion der Internet-Arbeitshilfe des LfU. Diese bietet die Möglichkeit ausschließlich Arten eines bestimmten Lebensraumspektrums (im konkreten Fall „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“) aufzulisten.

So können die planungsrelevanten Arten im Vorfeld der Relevanzprüfung bereits konkret auf die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gegebenheiten begrenzt werden.

Alle aufgelisteten Arten wären somit theoretisch in einer Betroffenheitsabschätzung näher zu betrachten, da dies Arten des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume“ und der „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ sind.

Bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ (erforderlicher Lebensraum vorkommend/nicht vorkommend) trotz erfolgter Abschichtung negativ, d.h. mit „0“ bewertet wurde, sind jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet vereinbar.

So wurde bspw. der Große Brachvogel in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der vorab erfolgten Filterung eine typische Art des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume“ ist, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (ungestörte, ausgedehnte Wiesengebiete ohne Sichthindernisse) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

2.1 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	0	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler			X
X	0	0			<i>Anthya ferina</i>	Tafelente			
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cyanecula svecica</i>	Blaukelchen			
X	0	0			<i>Cyngus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	X	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer	1	V	
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	X	0	X	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter			
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	X	0	0	X	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	X	0	0	X	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Ergebnis:

Entsprechend der Relevanzprüfung und in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Punkt D 1.3 sowie Lageplan „Wirkdistanzen“) ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten saP-relevanten Arten ausgelöst werden.

Zwar ist die Lebensraumausstattung für einige Arten zutreffend, jedoch führen die übrigen Rahmenbedingungen dazu, dass das Plangebiet und seine angrenzenden Flächen für die Arten ungeeignet für eine Besiedlung sind.

Insbesondere Bodenbrüter, wie die Feldlerche meiden den Umgriff durch die bestehende Bebauung, da hier bereits ein Vergrämungseffekt gegenüber vertikalen Strukturen gegeben ist. Die neue Vertikalkulisse der hinzukommenden Siedlungsstrukturen wirkt sich hierbei auf einen theoretisch geeigneten Bereich aus. Klare Hinweise auf durch Bodenbrüter besetzte Reviere im Umgriff oder den direkt angrenzenden Wirkradius konnten durch die Kartierung der Avifauna im Jahr 2019 jedoch nicht ermittelt werden. Die Sichtung von Feldlerchen waren seltene Einzelnachweise.

Aufgrund der bereits bestehenden ungünstigen Bedingungen für Bodenbrüter, wie Vertikalstrukturen durch umliegende Bebauung, Störung und Prädation durch Haustiere (Hunde und Katzen), akustische und optische Störung durch Straßen sowie intensive landwirtschaftliche Nutzung ist generell wenig Lebensraumpotential für das Untersuchungsgebiet vorhanden.

Auch die Gehölzbrüter sind nicht nachteilig von der Planung betroffen, da im Untersuchungsgebiet wenige Strukturen vorkommen und die bestehenden Strukturen erhalten bleiben. Die Wohngebietsnutzung selbst lässt aufgrund des an sich ruhigen Gebietscharakters keine störenden Einflüsse auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Das Plangebiet mit seiner näheren Umgebung kann ein Nahrungs-/Jagdhabitat für Greifvögel, wie den Turmfalken darstellen, durch die Kartierung konnten jedoch keine essentiellen Nahrungshabitats ermittelt werden.

Eine negative Auswirkung auf die betreffenden Arten durch die Planung ist somit nicht zu erwarten, da weiterhin ausreichend geeignete Nahrungs- und Jagdflächen in der näheren und weiteren Umgebung bestehen.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

E FAZIT

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Holzheim, im Ortsteil Pessenburgheim und grenzt an die bestehende Bebauung des Finkenwegs. Es ist überwiegend intensiv als Acker, teilweise als Ackerbrache und Grünland genutzt und dementsprechend arten- und strukturarm. Gehölze bestehen vorwiegend im Siedlungsbereich in den Hausgärten. Ausgeprägte Strukturen, wie z.B. Feldgehölze befinden sich jedoch nicht im UG. Erst sehr viel weiter westlich in 600-900m Entfernung bestehen kleinere Walbereiche (Mitterheid und Hiesteigberg). Amtlich kartierte Biotope bestehen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht.

Gemäß den Arteninformation des LfU sind Vorkommen verschiedener Fledermausarten und einiger Vogelarten möglich. Für das Vorkommen von Reptilien wie der Zauneidechse und Schlingnatter fehlen weitgehend geeignete Lebensraumstrukturen.

Aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage ist das Plangebiet theoretisch vor allem für Bodenbrüter von Bedeutung.

Beeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet wirken bereits im Sinne der bestehenden Bebauung und durch freilaufende Haustiere, welche Vergrämungseffekte und Prädation gegenüber den Bodenbrütern darstellen.

Die Relevanzprüfung und Erfassung der Avifauna ergab, dass keine potenziell geeigneten Lebensraumflächen für Bodenbrüter beeinträchtigt werden, da im Umgriff und Wirkraum keine bestehenden Reviere ermittelt werden konnten. Die Wirkdistanz (durchschnittlich 100m) der vertikalen Strukturen verschiebt sich durch die neue Bebauung nach Westen. Im Bereich der neuen Wirkdistanz konnten ebenfalls keine besetzten Reviere ermittelt werden. Es stehen weiterhin vor allem nördlich und westlich des Baugebietes weitläufige Offenlandbereiche für Bodenbrüter zur Verfügung. Gehölzbrütende Arten werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da Gehölzstrukturen kaum vorhanden sind und die bestehenden Strukturen z. B. auf den bestehenden Grundstücken erhalten bleiben und von der Wohngebietsnutzung keine Störwirkungen auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen zu erwarten sind. Das durch die Erfassung ermittelte Artenpotential ist überschaubar und von allgemein untergeordneter Bedeutung.

Für Arten, die das Untersuchungsgebiet zur Jagd und Nahrungssuche nutzen, bestehen ausreichend geeignete Flächen im näheren und weiteren Umfeld, auf die bei Realisierung einer Bebauung ausgewichen werden kann, sodass keine nachteilige Beeinträchtigung durch die Planung entsteht.

Es ist somit insgesamt davon auszugehen, dass keine geschützten, planungsrelevanten Reptilien-, Säugetier- und Vogelarten betroffen sind, da zum einen die konkreten Gegebenheiten nicht den spezifischen Lebensraumansprüchen der meisten Arten entsprechen oder diese derart einschränken, dass eine Eignung als Lebensraum nicht gegeben ist. Zum anderen ist die Wirkungsempfindlichkeit der Arten projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

Auch ein Vorhandensein und eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann aufgrund der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Bei der Erfassung im Gelände konnten keine seltenen Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet und dessen Wirkungsradius vorgefunden werden.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für die Auslösung von Verbotstatbeständen gesehen.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 07/2018

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Rote Liste gefährdeter Säugetiere (Mammalia) Bayerns

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009, Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79 / 409 / EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; zuletzt geändert durch Richtlinie 91/244/EWG des Rates v. 6. März 1991

DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92 / 43 / EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2017 (BGBl. I S. 706)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"MITTERHEID"
PESSENBURGHEIM

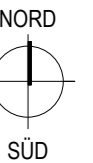
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 16/16(TF), 504(TF), 507(TF), 587(TF), 608(TF), 609(TF), 610, 612 UND 614(TF) JEWEILS GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

LAGEPLAN
WIRKDISTANZEN

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:2500
STAND 18.02.2020

DATENQUELLE:

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



ca. 3ha

-  bestehende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von bis zu 100m
-  hinzukommende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m
-  sonstiger Wirkfaktor
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10m. Staatsstraße mit Wirkdistanz von mind. 100m
-  Plangebiet

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE HOLZHEIM

KIRCHPLATZ 6, 86684 HOLZHEIM

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„MITTERHEID“

PESSENBURGHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 16/16 (TF), 504 (TF),
507 (TF), 587 (TF), 608 (TF), 609 (TF),
610, 612 UND 614 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

SATZUNG

ENTWURF VOM 19.11.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A	PRÄAMBEL	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Baugrenzen.....	6
4.1	Bauweise.....	6
4.2	Baugrenze.....	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	6
6	Versorgungsleitungen.....	6
7	Verkehrsflächen.....	6
8	Sichtfelder mit Maßzahlen	6
9	Immissionsschutz	6
9.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen	6
10	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	7
10.1	Allgemein.....	7
10.2	Artenliste	7
10.3	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Eingrünung“	8
10.4	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	8
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	9
1	Abstandsflächen	9
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	9
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	9
2.2	Solaranlagen	9
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	9
2.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen	10
2.5	Flächenbefestigung	10
3	Beleuchtung.....	10
4	Stellplatzrichtzahlen.....	10
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	10
D	HINWEISE	11
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	11
2	Bodenschutz.....	11
3	Denkmalschutz	11
4	Brandschutz.....	12
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	12
6	Immissionen.....	13
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	13
E	VERFAHRENSVERMERKE	14
1	Aufstellungsbeschluss	14
2	Auslegung (Offenlegung).....	14
3	Satzungsbeschluss.....	14
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	14
5	In-Kraft-Treten	14

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 6 „Mitterheid“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **19.11.2019 zuletzt geändert am 18.02.2020** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan Nr. 6 „Mitterheid“ bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Mitterheid“ außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe, soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße und Vollgeschosse.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO wird auf maximal zwei beschränkt.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

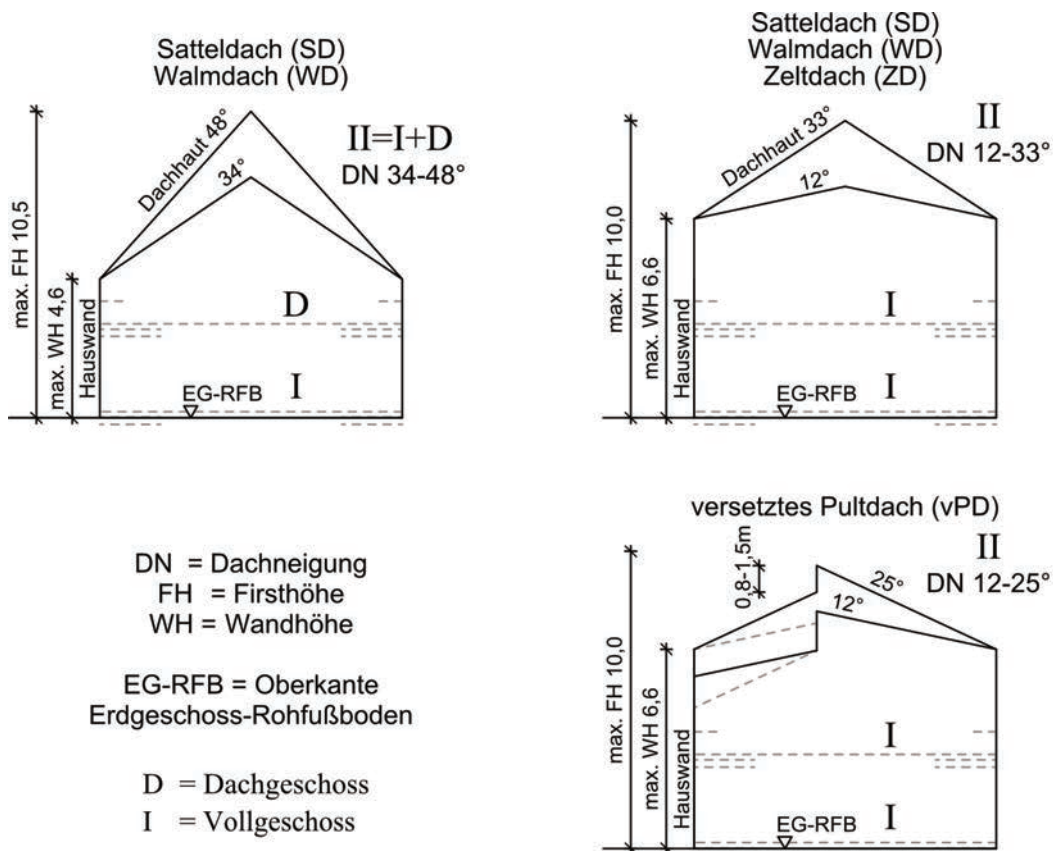
bei **Wohngebäuden und sonstigen Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen,

bei **Grenzgaragen und Nebengebäuden** (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohngebäuden und sonstigen Hauptgebäuden



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze nach Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen 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.

7 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Zäune und Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich zwischen 0,8m und 2,5m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

9 Immissionsschutz

9.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen ¹

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

¹ gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

10 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

10.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Mindestpflanzqualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebrungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. 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.

10.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nicht im Bereich eines Kinderspielplatzes)

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nicht im Bereich eines Kinderspielplatzes)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (nicht im Bereich eines Kinderspielplatzes)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche (nicht im Bereich eines Kinderspielplatzes)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Reihen und 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu setzen.

10.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Eingrünung“

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern und Laubbaumhochstämmen durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung beendet sein. Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten sowie bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat gleichartig und gleichwertig entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

10.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämmen), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die max. zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen mit einem umbauten Raum von mehr als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhausembauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen. Die Summe der Einzelbreiten darf 60% der Gesamtfirstlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes, zulässig.

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis zu einem umbauten Raum von 75m³
Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.2 Solaranlagen

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

2.3 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle, grelle sowie glänzende Farbtöne und Baustoffe sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1m zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Stützmauern sind generell unzulässig.

Hinweise:

- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

2.5 Flächenbefestigung

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

Für Nebenflächen wie Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen o.ä. (ausgenommen Terrassen) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

3 Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m (inkl. Sockel) über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) zugelassen.

Mauern, Gabionen und vollflächig geschossene Zaunanlagen sind als Einfriedung unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (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.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

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.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, 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.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **23.07.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **21.11.2019 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **19.11.2019** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **21.11.2019 durch Aushang an den Amtstafeln** 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 Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **19.11.2019, zuletzt geändert am 18.02.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **18.02.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Holzheim, den **20.02.2020**



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **18.02.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Holzheim, den **20.02.2020**



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **20.02.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Pessenburgheim im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

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

Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten und Geruchsgutachten der Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Projekt-Nr. 19-01-21-FR, Stand 14.11.2019) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den **21.02.2020**



Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA₁ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss **(0,6)** Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze 0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche "Kinderspielfeld"

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch

Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

1,5-6-1,5
9
Vermahlungslinie in m

AS 5/50m
Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 50m

Ga
Fläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen im Sinne von Art. 57 BayBO

Nutzungsschablone für:
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Dachform
SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
WD = Walmdach
VPD = versetztes Pultdach

WA₁ II=12-33°
II=I+D=34-48°

0,4 **(0,6)**

Verweisslinie
SD
WD
VPD
ED

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

436 Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstückseinteilung
Parzellennummer
Größe der Parzelle (ungefähr)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

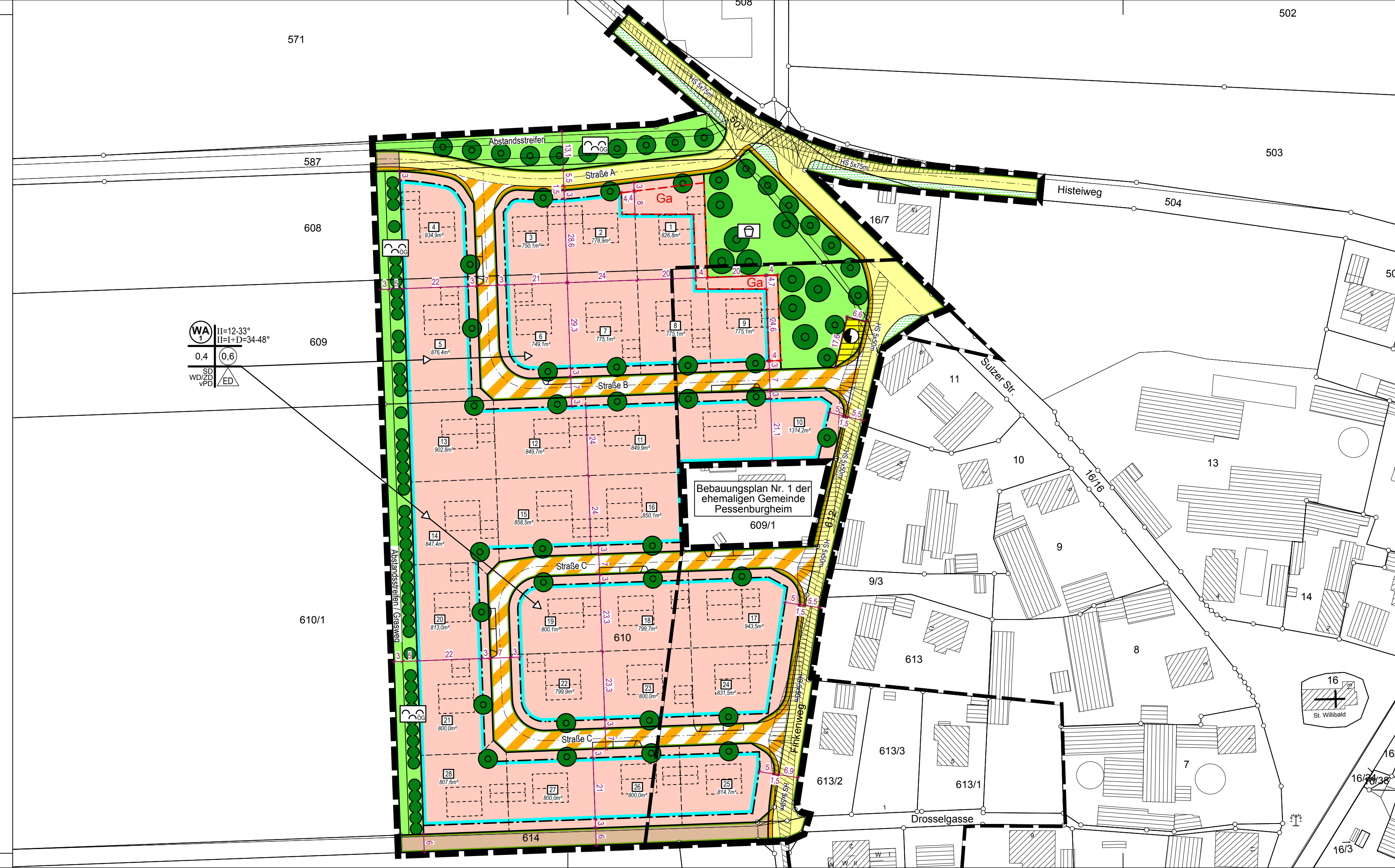
Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Pessenburgheim im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten und Geruchsgutachten der Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Projekt-Nr. 19-01-21-FR, Stand 14.11.2019) wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den
Robert Ruttmann, 1. Bürgermeister (Siegel)



VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "MITTERHEID" PESSENBURGHEIM

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 16/16 (TF), 504 (TF), 507 (TF), 587 (TF), 608 (TF), 609 (TF), 610, 612 UND 614 (TF) JEWEILS GEMARKUNG PESSENBURGHEIM

BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 19.11.2019
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

