

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„FINKENWEG-SÜD“
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 – 3)

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG

Vorentwurf i.d.F. vom 14.12.2021
Entwurf i.d.F. vom 08.03.2022
zuletzt geändert am 31.05.2022

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
M. Sc. Matthias Merkel

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MDW Dörfliche Wohngebiete (§ 5a 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
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
GRZ 0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,6 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

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

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

Pflanzbindung für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Vermaßungslinie in m

Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 70m

Bereich innerhalb der Baugrenze, wo Wohnen ausgeschlossen ist

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
WD = Walmdach
vPD = versetztes Pultdach

Verweisslinie III=12-33°
II=I+D=34-48°

GRZ 0,6 GFZ 0,8

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstückseinteilung

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **15.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und 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 17.06.2022

Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



PLANBEREICH 1



GEMEINDE HOLZHEIM
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR.7 "FINKENWEG-SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf i.d.F. vom 14.12.2021
Entwurf i.d.F. vom 08.03.2022
zuletzt geändert am 31.05.2022



DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)

VERFASSER
JOOST

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

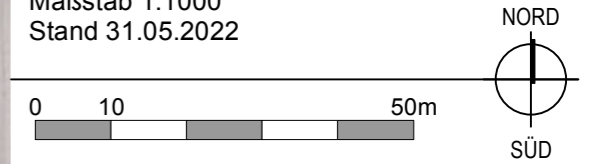
PLANBEREICH 2


GEMEINDE HOLZHEIM
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR.7 "FINKENWEG-SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab 1:1000
Stand 31.05.2022



 Der Geltungsbereich des Planbereiches 2 beträgt 5.312m²

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

 Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG

 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe Satzung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)

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

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



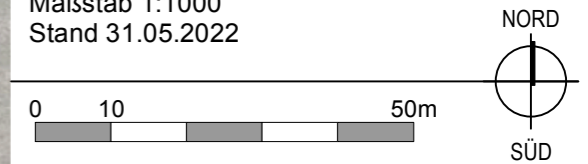
PLANBEREICH 3

GEMEINDE HOLZHEIM
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern


BEBAUUNGSPLAN NR.7 "FINKENWEG-SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANBEREICH 3 AUSGLEICH

Maßstab 1:1000
Stand 31.05.2022



 Der Geltungsbereich des Planbereiches 3 beträgt 702m²

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

 6 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe Satzung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)

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



GEMEINDE HOLZHEIM
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„FINKENWEG-SÜD“
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Vorentwurf i.d.F. vom 14.12.2021
Entwurf i.d.F. vom 08.03.2022
zuletzt geändert am 31.05.2022

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	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§5a BauNVO Dörfliche Wohngebiete (MDW)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	6
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6	Versorgungsleitungen	7
7	Verkehrsflächen; Flächen/Anlagen zur Ver- und Entsorgung	7
8	Wasserwirtschaftliche Belange	7
9	Immissionsschutz	8
10	Grünordnung	8
10.1	Allgemein	8
10.2	Zeitpunkt der Gehölzentfernung	8
10.3	Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen (siehe Planzeichnung)	9
10.4	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	9
10.5	Artenliste	9
11	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
11.1	Fl.-Nrn. 114/1 (TF) und 442 (TF) Gemarkung Pessenburgheim	10
11.2	Umsetzung und dingliche Sicherung	10
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	11
1	Abstandsflächen	11
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	11
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	11
2.2	Photovoltaikanlagen	11
2.3	Gestaltung der Gebäude	11
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	12
3	Beleuchtung	12
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	12
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)	13
D	HINWEISE	14
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	14
2	Bodenschutz	14
3	Denkmalschutz	15
4	Brandschutz	15
5	Wasserwirtschaftliche Belange	16
5.1	Drainagen	16
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	16
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	16
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	17
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	17
6	Immissionen	18
7	Versorgungsleitungen	18

E	VERFAHRENSVERMERKE	19
1	Aufstellungsbeschluss	19
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	19
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung	19
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	19
5	Auslegung (Offenlegung).....	19
6	Satzungsbeschluss	19
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	20
8	In-Kraft-Treten.....	20

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 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. 7 „Finkenweg-Süd“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Finkenweg-Süd“ in der Fassung vom **08.03.2022, zuletzt geändert am 31.05.2022** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Planbereich 2, Ausgleichsmaßnahme
 - Planbereich 3, Ausgleichsmaßnahme
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht
- E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

sowie:

- Fa. iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG: Geruchsgutachten vom 14.11.2019, Projekt-Nr. 19-01-21-FR
- Fa. iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG: Geruchsgutachten mit vorläufigem Ergebnis vom 09.07.2021, Projekt-Nr. 21-03-17-FR

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die gemeindlichen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Bayerische Bauordnung (BayBO)
- e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern (TF= Teilfläche) 3 (TF), 3/1, 4 (TF), 5 (TF), 612/1, 615, 616, 617 (TF), 617/1, 617/2, 617/3, 654 (TF), 665 (TF) und 667 Gemarkung Pessenburgheim.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §5a BauNVO Dörfliche Wohngebiete (MDW)

(1) Der in der Planzeichnung mit „MDW“ gekennzeichnete Bereich wird als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

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.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Es sind zwei Vollgeschosse erlaubt (Höchstgrenze). Bei einer Dachneigung von 34° bis 48° muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

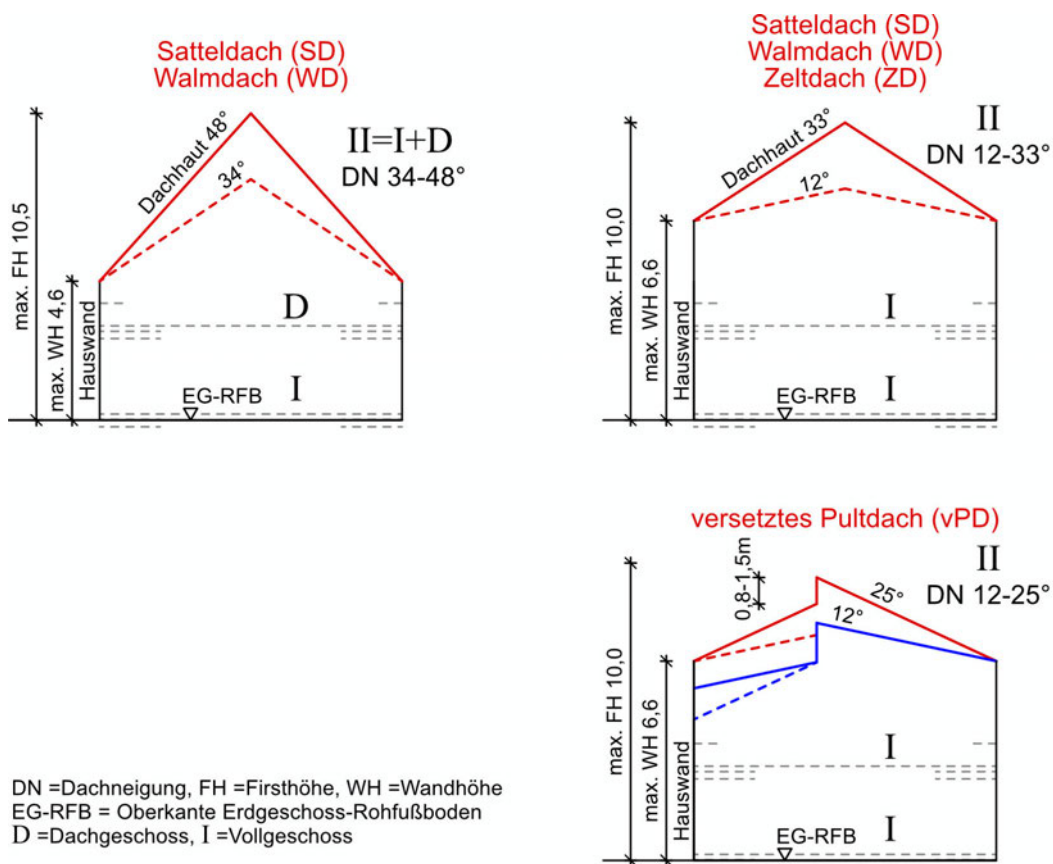
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf **bei Hauptgebäuden**

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

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und wird im nachfolgenden Systemschnitt festgelegt.

Für Nebengebäude von Nutzungen nach §5a Abs. 2 Nrn. 2, 4, 5, 6 und 7 BauNVO beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 5,0 m.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei 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 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf bergseits nicht höher als 1,5m über dem bestehenden Gelände liegen.

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Zusätzlich sind mit den zulässigen Nutzungen konforme Nebengebäude in offener Bauweise zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

7 Verkehrsflächen; Flächen/Anlagen zur Ver- und Entsorgung

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

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

Anlagen/Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen/Anschlüsse kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Gemeinde zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

8 Wasserwirtschaftliche Belange

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

9 Immissionsschutz

Stationär betriebene haustechnische Anlagen¹

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.

10 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

10.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- wirksam vor Verbiss zu schützen (z.B. mittels Drahtgeflecht an Pfahl oder für Kleintiere passierbarer Schutzzaun um Gehölze)
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

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

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

10.2 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Eine etwaige Entfernung von Gehölzen hat zwingen außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

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

10.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen (siehe Planzeichnung)

Die Bepflanzung ist im Bereich der dargestellten Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen.

Für die Pflanzung der Hecke sind mindestens 5 verschiedene Strauch-Arten aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mindestens 2-reihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den versetzten Reihen auszuführen. Die Gehölze sind freiwachsend und biotoprägend zu pflanzen/zu unterhalten.

Die Baum-Arten sind ebenfalls aus der nachfolgenden Liste zu wählen.

Die Bepflanzung in der öffentlichen Grünfläche ist von der Kommune in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Innerhalb der privaten Grünfläche hat dies vom Grundstückseigentümer zu erfolgen.

Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste gleichartig und gleichwertig 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, soweit dies nicht im Konflikt mit der Andienung des Grundstückes (Zufahrt zu Garage) steht.

10.5 ArtenlisteMittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

<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

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

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

11.1 Fl.-Nrn. 114/1 (TF) und 442 (TF) Gemarkung Pessenburgheim

Der erforderliche Ausgleich wird extern auf Teilflächen der Fl.-Nr. 114/1 und 442, jeweils Gemarkung Pessenburgheim festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. In den Planbereichen 2 und 3 „Ausgleichsfläche“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und jegliche Düngung
- Öffnen der Grasnarbe nach vorheriger Mahd mittels Fräsen oder Grubbern (nicht pflügen!) und liegen lassen - dieser Vorgang ist nach Aufkeimung des vorhandenen Samendepots (ca. 2 Wochen) zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung (zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde) Umgebung im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst
 - alternativ, wenn keine geeignete Spenderfläche vorliegt: Einsaat der Fläche im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Mitte bis Ende April durchzuführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- alternativ ist die Pflege über eine extensive Beweidung zulässig. Das Beweidungsregime ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

Hinweise:

- Die Fläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

11.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten müssen alle oben genannten Erstgestaltungsmaßnahmen durchgeführt und abgeschlossen sein.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 442 Gemarkung Pessenburgheim und deren Umsetzung ist nicht erforderlich, da sich das Flurstück im Eigentum der Gemeinde Holzheim befindet.

Für die Ausgleichsmaßnahme auf Fl.-Nr. 114/1 Gemarkung Pessenburgheim und deren Umsetzung hat eine dingliche Sicherung mittels Grundbucheintrag zu erfolgen.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 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 zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

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 75m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen und deren Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhauseanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° 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 zulässig, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes.

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

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

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Photovoltaikanlagen

Es sind nur Photovoltaikanlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche oder Wandfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,0 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, 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

Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind nur zulässig, soweit dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

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 / Anforderungen an Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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 jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein welche freizuhalten sind. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten

Einfriedungen auf den rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5 m über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

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

Die Zu- und Abfahrt zur Garage oder zum Stellplatz darf frühestens ab einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Erschließungsstraße bzw. vom Gehweg, ein Tor haben.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

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.

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

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

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

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

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

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

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 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

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 Feuerwehzufahrt 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

5.1 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.

5.2 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).

Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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.

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen 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 Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 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 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier 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.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.12.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.01.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Holzheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **14.12.2021** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **10.01.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Holzheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **17.01.2022 bis einschließlich 18.02.2022** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat am **08.03.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.03.2022** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Gemeinderat Holzheim hat in der Sitzung vom **08.03.2022** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.03.2022** wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.04.2022 bis einschließlich 12.05.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.03.2022** 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.

6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **08.03.2022, zuletzt geändert am 31.05.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **31.05.2022** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Holzheim, den **01.06.2022**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



7 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 **31.05.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Holzheim, den **01.06.2022**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **15.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den **17.06.2022**



Josef Schmidberger, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„FINKENWEG-SÜD“
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i.d.F. vom 14.12.2021
Entwurf i.d.f. vom 08.03.2022
zuletzt geändert am 31.05.2022

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/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs	10
3	Planungsrechtliche Situation.....	11
4	Umweltprüfung	11
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	12
1	Lage	12
2	Größe	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	13
1	Art der baulichen Nutzung	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.1	Grundflächenzahl	13
2.2	Geschossflächenzahl	13
2.3	Höhenlage	13
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4	Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.1	Dachformen.....	14
4.2	Schottergärten.....	14
5	Planstatistik.....	14
D	IMMISSIONSSCHUTZ	15
E	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	16
1	Einleitung	16
2	Verfahren	16
3	Bestand.....	16
4	Auswirkungen	16
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	17
6	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors	17
7	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	17
8	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	17
F	ERSCHLIESSUNG	18
1	Fließender Verkehr	18
2	Ruhender Verkehr.....	18
3	Ver- und Entsorgung.....	18
G	PLÄNE	19
1	Grünordnungsplan, Bestandsübersicht.....	19
2	Grünordnungsplan, Eingriff / Konflikte	20
3	Grünordnungsplan, Maßnahmen	21

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/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Holzheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Finkenweg-Süd“ dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

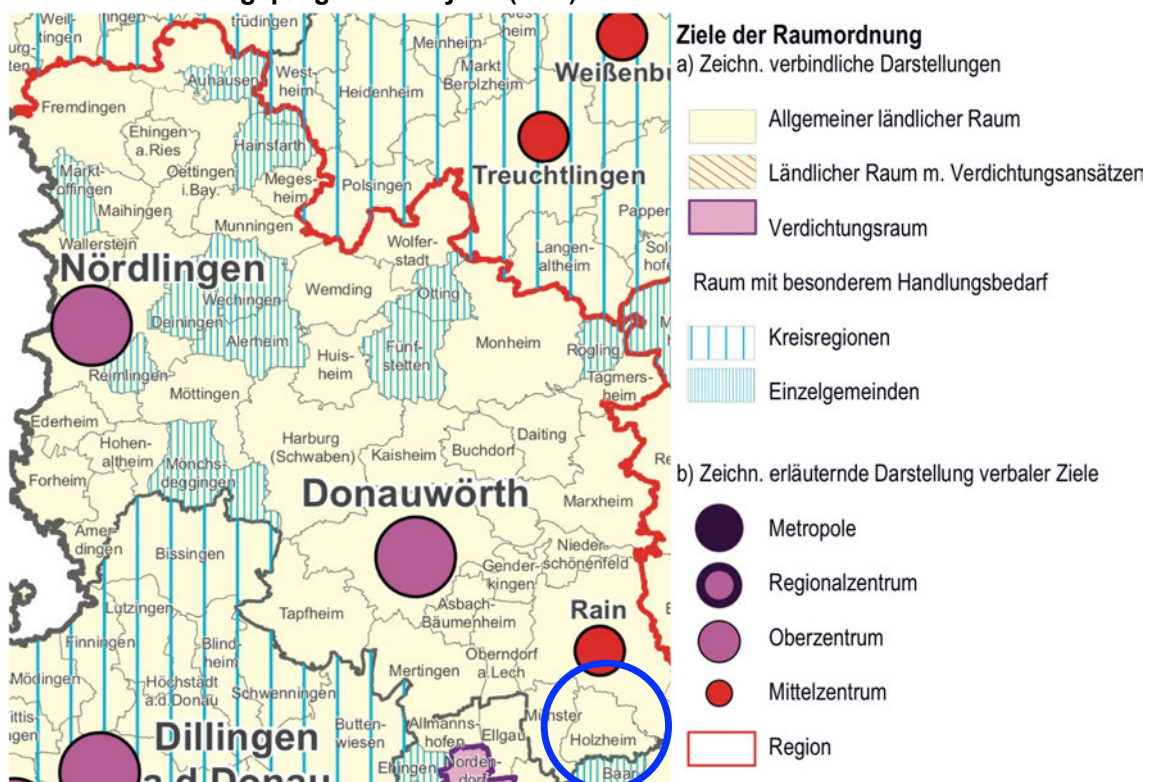
Weiterhin werden aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzungen und weitere mit der dörflichen Struktur des Ortes vereinbare Nutzungen ermöglicht.

Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Finkenweg-Süd“.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs liegt die Gemeinde Holzheim im allgemeinen ländlichen Raum. Besondere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

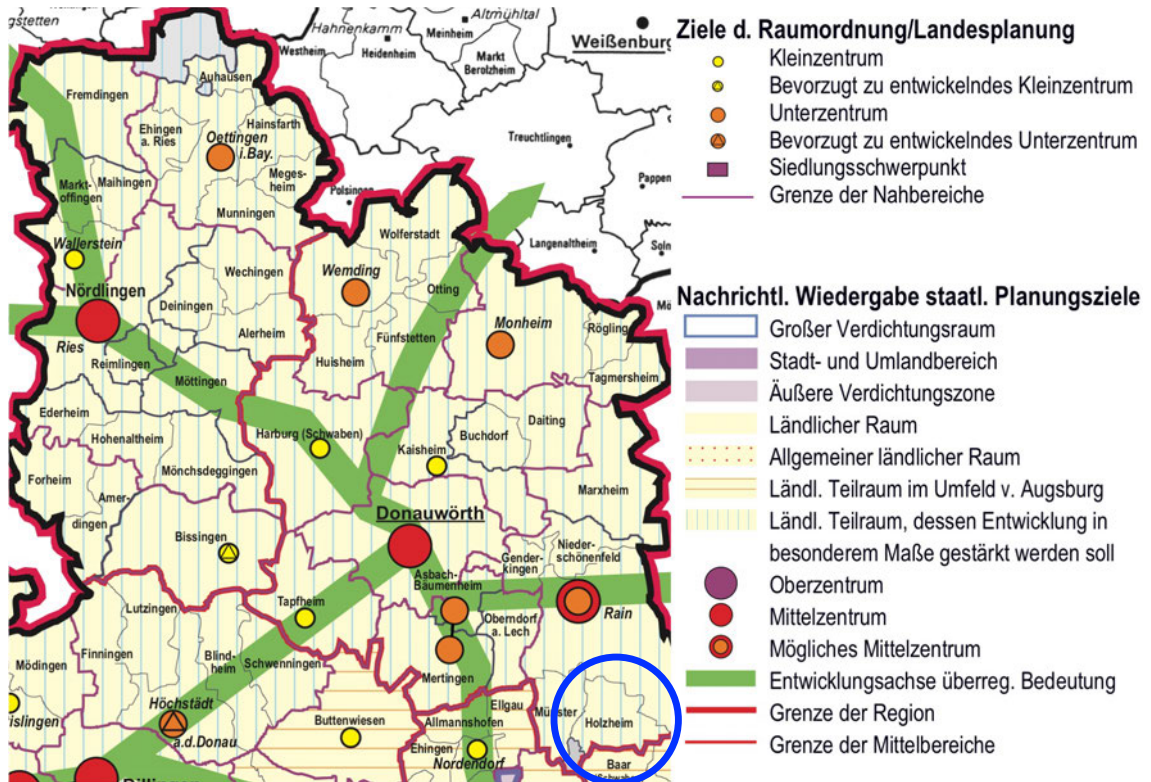
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Baufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Holzheim auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Holzheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Mit der vorliegenden Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

2.3 Strukturdaten

Auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hat die Gemeinde Holzheim zunächst die Strukturdaten ermittelt.

2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Holzheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Holzheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

2.3.2 Einwohnerzahl der Kommune

In Holzheim wohnen und leben derzeit 1.155 Einwohner (Stand: 31.12.2020 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Holzheim ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen, wie auch die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2020¹ belegt:

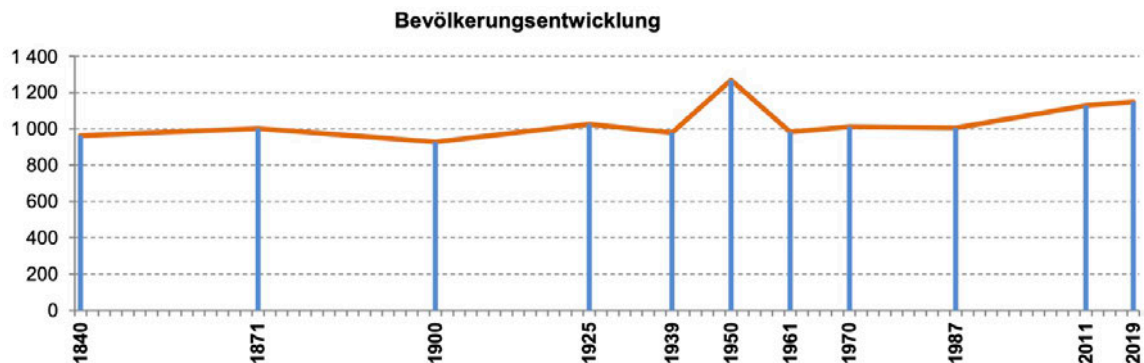


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Holzheim gemäß Statistik kommunal 2020

Einwohnerzahl in Holzheim in den letzten 10 Jahren

- 2011: 1.118 Einwohner (Stand: 31.12.2011)
- 2012: 1.130 Einwohner (Stand: 31.12.2012)
- 2013: 1.151 Einwohner (Stand: 31.12.2013)
- 2014: 1.134 Einwohner (Stand: 31.12.2014)
- 2015: 1.147 Einwohner (Stand: 31.12.2015)
- 2016: 1.161 Einwohner (Stand: 31.12.2016)
- 2017: 1.180 Einwohner (Stand: 31.12.2017)
- 2018: 1.159 Einwohner (Stand: 31.12.2018)
- 2019: 1.150 Einwohner (Stand: 31.12.2019)
- 2020: 1.155 Einwohner (Stand: 31.12.2020)

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt eine gewisse Kontinuität.

Es kann jedoch erwartet werden, dass die Bevölkerungszahlen aufgrund jüngster Neuausweisungen, den weiterhin hohen Nachfragen nach Bauplätzen und nicht zuletzt auch aufgrund der nach wie vor sehr guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Kommune und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen weiter ansteigen wird.

Ohne jedoch ein entsprechendes Angebot bereitzustellen, kann ein Ort nicht wachsen.

¹ Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Gemeinde Holzheim 09 779 163, hrsg.06/2021

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Holzheim² für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.



Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern

Für Holzheim konkret wird anhand der Karte ebenfalls ein moderates Entwicklungspotenzial von bis zu 2,5 % prognostiziert.

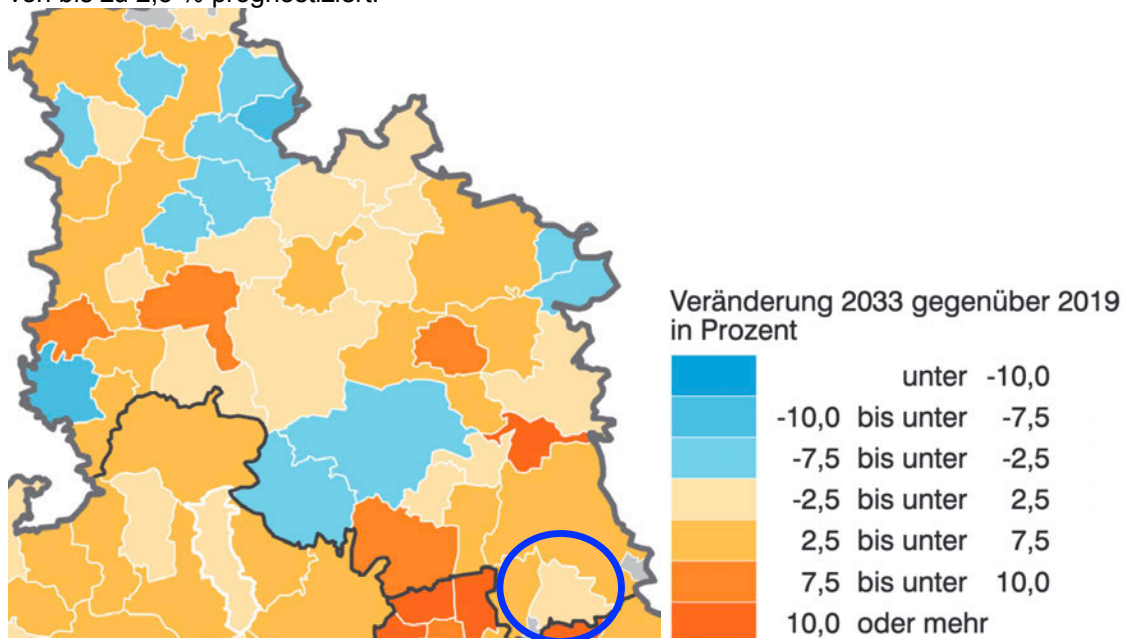


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern

² Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Holzheim, Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021

Das Bay. Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

Datenblatt 09 779 163 Holzheim

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 150	187	758	205
2020	1 150	190	760	210
2021	1 150	190	740	220
2022	1 150	190	730	220
2023	1 140	200	710	230
2024	1 140	200	690	250
2025	1 140	210	680	250
2026	1 140	210	670	260
2027	1 140	210	660	270
2028	1 140	210	650	280
2029	1 150	220	640	290
2030	1 150	220	630	300
2031	1 150	210	630	310
2032	1 150	210	620	320
2033	1 150	210	620	330

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Holzheim gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Die in der Tabelle angegebenen prognostizierten etwa gleichbleibende bis minimal rückläufige Bevölkerungszahlen, was jedoch nicht zwangsläufig bedeutet, dass diese Entwicklung so eintritt. Denn die o.g. Bevölkerungsvorausberechnung ist als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen vielmehr, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. (vgl. Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Holzheim, Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021). Somit stellt die Vorausberechnung grundsätzlich nur einen bedingt geeigneten Anhaltspunkt für die Bedarfsermittlung dar.

Unter Hinzuziehung der wirtschaftlichen Lage und den neuerlichen Anreizen für ein gemeindliches Wachstum durch den benachbarten Bebauungsplan „Mitterheid“, kann als davon ausgegangen werden, dass entgegen der Prognose mit einem Anstieg der Bevölkerungszahlen zu rechnen ist.

2.3.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Holzheim bei aktuell 1.155 Einwohnern und 444 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2020 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank) bei 2,6 Personen je Haushalt. Der Bayerische Durchschnitt liegt laut „Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019“ des Bay. Landesamtes für Statistik bei 2,03 Personen pro Haushalt. Ein entsprechender Auflockerungsbedarf ist somit gegeben.

Um für diese Entwicklungen ausreichend Bauland in einem angemessenen Umfang auch in den Ortsteilen vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg zu entsprechen.

2.3.6 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Sowohl Holzheim als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre ein wirtschaftliches Wachstum (Stand: 12.11.2021 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank).

Nachfolgende tabellarische Übersichten veranschaulichen dies.

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Holzheim				Gewerbesteuerstatistik Kreise: Donau-Ries (Lkr)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen			Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten				Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag		Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR		Anzahl	Anzahl	EUR
2010	78	37	160 209	2010	5 846	2 738	16 040 344
2011	83	42	167 752	2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	88	40	185 316	2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	98	46	250 556	2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	95	42	252 326	2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	98	41	257 472	2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	101	43	362 018	2016	7 012	3 491	27 822 528

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363
2011	89 822	42 974	202 207 445
2012	93 769	44 224	212 104 488
2013	97 875	45 100	224 938 500
2014	101 112	46 185	248 841 069
2015	104 798	48 015	268 153 771
2016	108 207	49 388	280 402 722

Eine starke Wirtschaft bringt auch immer einen entsprechenden Bedarf und einen Zuzug an Arbeitskräften mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen, die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Holzheim auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

2.3.7 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Holzheim wird von der Kreisstraße DON33 durchzogen. Diese geht südlich des Hauptortes in die Staatsstraße 2047 über und führt nördlich weiter in Richtung Rain. Westlich in 8km Luftlinie verläuft die Bundesstraße B 2. Die nächstgelegene Bahnhaltestelle befindet sich in Rain. Die Autobahn A8 befindet sich südlich in ca. 20 km Luftlinie entfernt.

2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in §1 Abs. 5 und §1a Abs.2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

Auch nach der Auslegungshilfe zur Flächensparoffensive sind vorrangig die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Zu diesen Flächenpotentialen zählen

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

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

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- grundsätzlich stetige Kontaktaufnahme seitens des Bürgermeisters mit Grundstückseigentümern bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken
- Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen (aus Datenschutzgründen wird an dieser Stelle von einer Auflistung von Flurnummern oder Eigentumsverhältnissen abgesehen)
 - o Zwar erlangte im Jahr 2020 der benachbarte Bebauungsplan „Mitterheid“ Rechtskraft, jedoch sind hier binnen kürzester Zeit alle verfügbaren Bauplätze veräußert worden. So verhält es sich auch mit den übrigen Bauplätzen in Bebauungsplänen in der Gemeinde.
Ebenso besteht derzeit kein Zugriff auf anderweitig unbebaute Grundstücke (bspw. für eine Erschließung weiterer Flächen), sodass kein weiteres Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen der Gemeinde weder Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten.
Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht im erforderlichen Maße. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Gemeinde Holzheim von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine Innenentwicklung zu stärken:

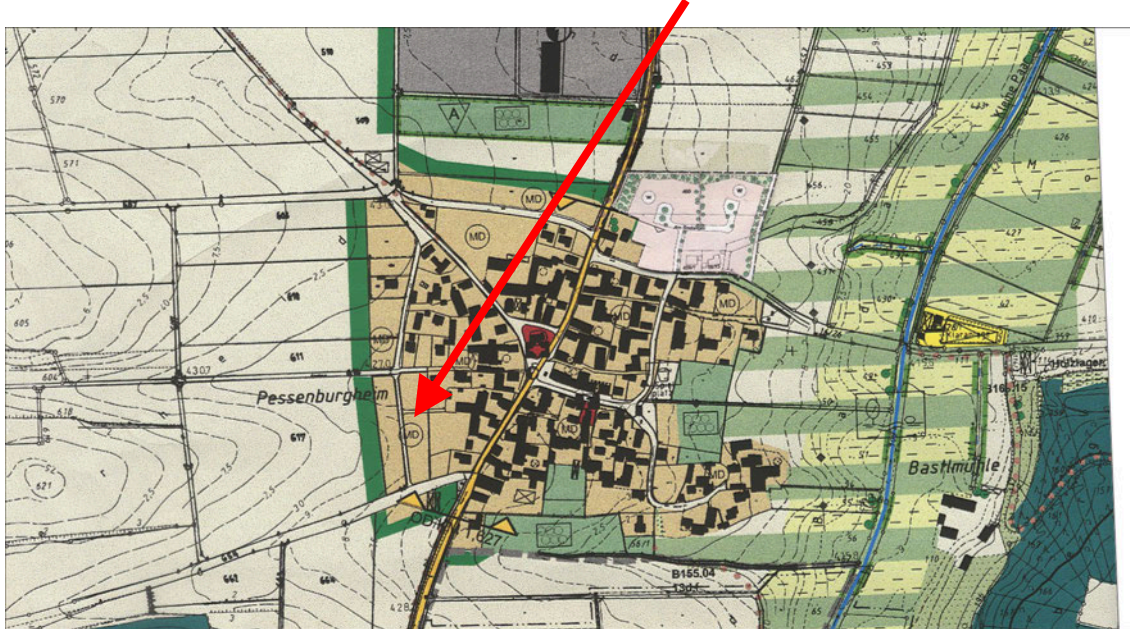
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen analog den bereits durchgeführten o.g. Maßnahmen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Gemeinde im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern.

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Die Strukturdaten legen einen entsprechenden Auflockerungsbedarf der Haushaltsgrößen dar. Ferner bestehen weiterhin trotz Ausweisung von Baugebieten in jüngster Vergangenheit Anfragen bei der Gemeinde. Um also entsprechend Bauland in einem angemessenen Umfang vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg zu entsprechen. Das Baugebiet soll dabei den kurzfristig zu erwartenden Bedarf abdecken. Die bisherigen Bauflächen sind nachzeitigem Kenntnisstand überwiegend bebaut oder bereits veräußert. Auf weitere Flächen besteht für die Gemeinde kein Zugriff bzw. befinden sich diese nicht im Eigentum der Gemeinde. Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht im erforderlichen Maße. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Gemeinde Auhausen von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet „Dorfgebiete“ (MD) sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan ist daher in der nächsten Fortschreibung anzupassen. Grundsätzlich steht die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes der städtebaulichen Zielsetzung jedoch nicht entgegen, da es sich ebenfalls um einen Gebietstypus der gemischten Bauflächen handelt.



Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

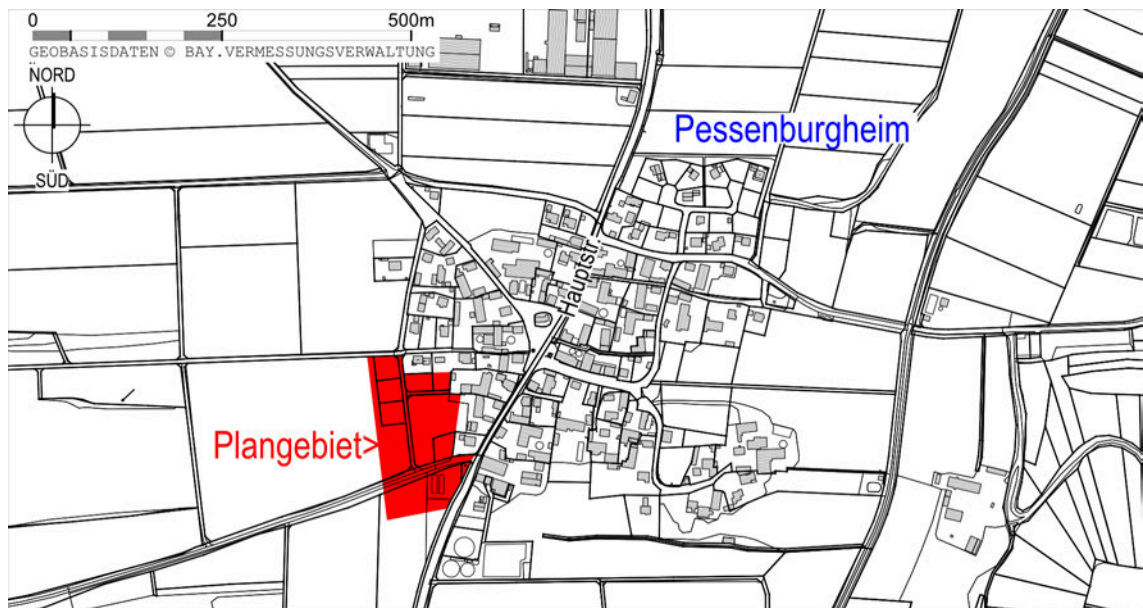
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Pessenburgheim und grenzt an die bestehende Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 614 (Wirtschaftsweg/Drosselgasse), 615/1 (Wohnen) 5 (TF, Wohnen)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 4 (TF, Hofstelle), 3 (TF, Hofstelle), 3/2 (Wohnen), 654 (TF, Weg), 666/1 (Weg)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 665 (TF, Grünfläche und Acker)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 665 (TF, Acker), 654 (TF, Wirtschaftsweg), 617 (TF, Acker) jeweils Gemarkung Pessenburgheim



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 19.691m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird überwiegend als Acker und Grünland genutzt. Im Süden befinden sich einige Einzelbäume und Lagernutzungen.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten.

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 dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen und gleichzeitig zusätzliche mit der dörflichen Lage vereinbare Nutzungen ermöglichen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im auf 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem Wert des §17 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) dennoch eine optimale Flächennutzung 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)

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt und hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO.

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

2.3 Höhenlage

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 Wand- bzw. Firsthöhe 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 wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der zugeordneten Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Dies trägt der entsprechenden Nachfrage und dem Bedarf an Wohnraum in angemessenem Umfang Rechnung und bewahrt dabei zugleich die dörfliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

Weiterhin sind Nebengebäude in offener Bauweise möglich, die mit den zulässigen Nutzungen eines dörflichen Wohngebietes konform sind, um dem Charakter der bestehenden Ortsbebauung zu entsprechen.

Mit der Festsetzung zum Vorplatz (Zufahrt) von Garagen und Carports wird bauplanungsrechtlich eine verkehrssichere Situierung der Garagen und Carports gesichert.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachformen

Es sind Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten in der Gemeinde allgemein zulässig. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

4.2 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Grundflächenzahl sollen auch flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.³ Es soll jedoch in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

5 Planstatistik

Nettobauland	13.362 qm	67,9%
Dörfliches Wohngebiet	13.362 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	2.331 qm	11,8%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.449 qm	62,2%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	443 qm	19,0%
Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"	439 qm	18,8%
Grünflächen	3.999 qm	20,3%
Öffentliche Grünfläche	1.314 qm	32,9%
Verkehrsgrün	690 qm	17,3%
Private Grünfläche	1.995 qm	49,9%
Gesamtfläche Geltungsbereich	19.691 qm	100,0%

³ Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611.113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021

D IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

In Teilen des Plangebietes ist entsprechend den Berechnungen der Fa. iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Geruchsgutachten Stand 09.07.2021, Projekt-Nr. 21-03-17-FR) aufgrund höherer Geruchsstundenhäufigkeiten von unweit gelegenen, genehmigten Tierhaltungen eine Wohnnutzung unzulässig. Dies wird planzeichnerisch entsprechend gekennzeichnet.

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. Gemäß frei zugänglichen Zweifelsfragen zur GIRL sind im Übergangsbereich zum Außenbereich erhöhte Geruchsimmissionen bis zu 20 % zulässig.

In vorliegendem Fall grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden und Westen an den Außenbereich an. Im Norden befindet sich der Bebauungsplan „Mitterheid“. 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 dörfliche Wohngebiet soll somit in einem Übergangsbereich zwischen dem Außenbereich, in dem die landwirtschaftliche Produktion privilegiert ist und deutlich höhere Geruchsimmissionen zulässig sind, und einem bestehenden Dorfgebiet, in dem aktive landwirtschaftliche Betriebe ansässig sind und ebenfalls höhere Geruchsimmissionen auftreten können, entstehen.

Vor diesem Hintergrund wird im geplanten dörflichen Wohngebiet ein höheres Maß an Geruchseinwirkungen als zumutbar angesehen.

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind §1a BauGB, Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie §15 BNatschG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003⁴ bewertet. Eine Bewertung nach dem neuen Leitfaden des Jahres 2021 soll nicht erfolgen, da die Anwendung gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021⁵ der Kommune freigestellt wird und die Gemeinde daher abwarten möchte, bis dieser Leitfaden abschließend evaluiert wurde.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- Auswahl geeigneter Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet erstreckt sich über intensiv genutzte Acker- und Grünflächen sowie eine kleine Teilfläche mit Einzelbäumen und Lagernutzung.

Bewertung

Kategorie I = Gebiete *geringer* Bedeutung

4 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche im Bereich der Fl.-Nrn. 665 und 667 Gmk. Pessenburgheim beträgt 1.560m². Die Eingriffsfläche im übrigen Geltungsbereich nördlich der beiden genannten Flurstücke beträgt 11.821m². Dies entspricht insgesamt 65% des Geltungsbereiches. Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

⁴ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage

⁵ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND UMWELT: Schreiben vom 15.12.2021 betreffend: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Einführung des neuen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. Dies dient als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild, Schaffung neuer Lebensraumstrukturen für Gehölzbrüter).

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze etc. sowie die Einschränkung der Anlage von Schottergärten mindert Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sowie auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Ausgleich

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 114/1 Gemarkung Pessenburgheim sowie auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 442 Gemarkung Pessenburgheim festgesetzt. Hier wird intensiv genutztes Grünland in extensiv genutztes Extensivgrünland überführt.

6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors

Das betroffene Gebiet wird aufgrund seiner intensiven Nutzung eingestuft in Kategorie I. Der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland ist gemäß Leitfaden mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von > 0,35 vorgesehen ist. Somit ergibt sich eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Es wird zunächst der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden (siehe vorstehender Punkt), desto niedriger wird der Kompensationsfaktor. Dadurch kann der Faktor schrittweise um je 0,05 reduziert werden.

Es wird somit ein **Kompensationsfaktor von 0,45** angesetzt.

7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gemäß der Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des gewählten Kompensationsfaktors ergibt sich folgende Aufschlüsselung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Es ergibt sich somit folgender Ausgleichsbedarf:

Bereich Fl.-Nrn. 665 und 667 Gmk. Pessenburgheim:

Eingriffsfläche **1.560m²** multipliziert mit **Faktor 0,45** ergibt **702m² Ausgleichsbedarf**.

Bereich im übrigen Geltungsbereich nördlich der beiden genannten Flurstücke:

Eingriffsfläche **11.821m²** multipliziert mit **Faktor 0,45** ergibt **5.319m² Ausgleichsbedarf**.

8 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche für den Eingriff im Bereich der Fl.-Nrn. 665 und 667 Gmk. Pessenburgheim wird extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 114/1 Gemarkung Pessenburgheim erbracht.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche für den Eingriff im Bereich des übrigen Geltungsbereichs nördlich der beiden genannten Flurstücke wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 442 Gemarkung Pessenburgheim umgesetzt.

Die externen Ausgleichsflächen sind in den Planbereichen 2 und 3 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Maßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

F ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Finkenweg im Norden und die Hauptstraße im Osten erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Thierhauptener Gruppe.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

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

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

610

Baugebiet in Umsetzung

Wohnen

613/3

613/2

613/1

Rinderhaltung

Seite 19 von 21

GEMEINDE HOLZHEIM

Kirchplatz 6, 86684 Holzheim
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR.7 "FINKENWEG-SÜD" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 31.05.2022

NORD



SÜD



-  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 19.691m²
-  Siedlungsbereiche inkl. typische Freiräume
-  Verkehrsflächen, versiegelt
-  Landwirtschaftliche Lager- und Fahrfläche
-  Grünflächen entlang von Verkehrsflächen
-  Intensiv bewirtschaftete Äcker
-  Intensivgrünland
-  Streuobstbestände mit Intensivgrünland

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

614

617/1

617/2

617/3

617

Finkenweg

Drosselgasse

615/1

615

612/1

616

Flächen mit "geringer Bedeutung"
für Natur und Landschaft

Keine kartierten Biotope

angrenzend an die
bestehende Bebauung

3

3/1

3/2

654

Fahrsilo

Erhalt von
Grünstrukturen

667

Rinderhaltung

1

1/3

664

665

666

666/1

1/4

Biogasanlage

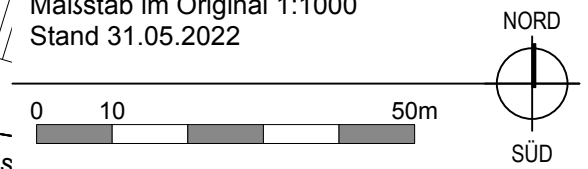
Hauptstr.





St. Willibald

Bauerngas

**BEBAUUNGSPLAN NR.7
 "FINKENWEG-SÜD"
 MIT INTEGRIERTEM
 GRÜNORDNUNGSPLAN**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
 EINGRIFF / KONFLIKTE**
 Maßstab im Original 1:1000
 Stand 31.05.2022



-  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 19.691m²
-  13.163m² Nettobauland
Typ A und Kategorie I (Faktor 0,3 bis 0,6)
gewählter Faktor 0,45 (Begründung siehe Textteil)
-  218m² Verkehrsflächen
Typ A und Kategorie I (Faktor 0,3 bis 0,6)
gewählter Faktor 0,45 (Begründung siehe Textteil)
-  6.307m² Ohne erneuten Eingriff

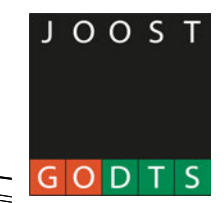
Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
 Nettobauland / Verkehrsflächen 13.381m²,
 ca. 65% des Geltungsbereiches

Eingriffsschwere:
 Eingriffstyp A GRZ > 0,35
 Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:
 Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - amtliche digitale Flurkarte (01/2021)

VERFASSER

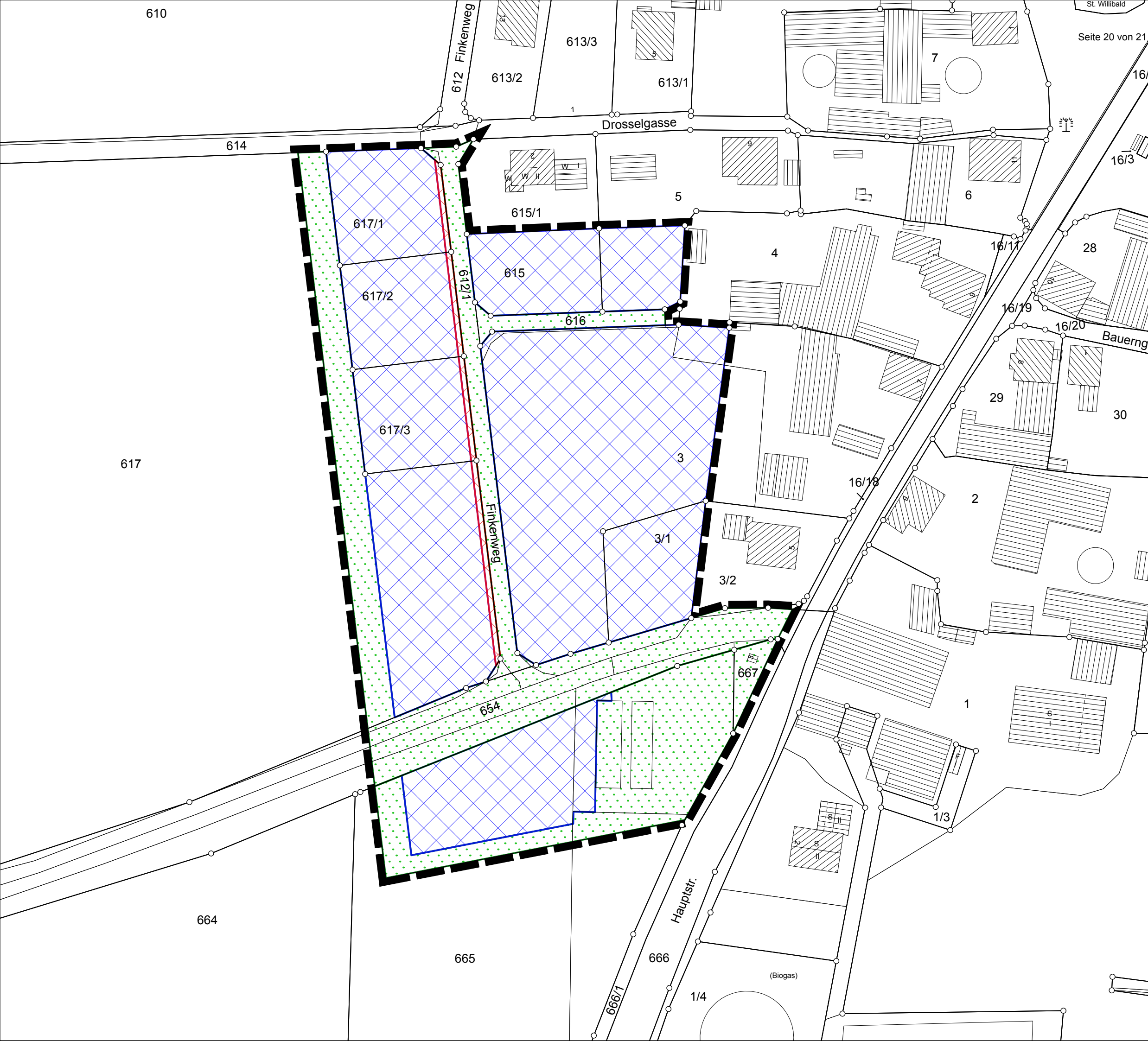


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

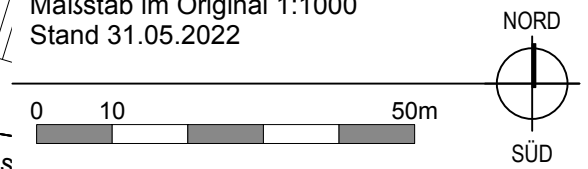
Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN NR.7
"FINKENWEG-SÜD"
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN
MASSNAHMEN
Maßstab im Original 1:1000
Stand 31.05.2022



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Maßnahmen:
Pflanzgebot für Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Pflanzbindung für Laubbäume

Hinweis: Ableitung der Beeinträchtigungsintensität /
Kompensationsfaktors und Ermittlung des
Ausgleichsbedarfs siehe Begründungstext

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)

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



Eingrünung >

Pflanzung von Gehölzen und
Laubbaumhochstämmen

< Erhaltung

Eingrünung >

GEMEINDE HOLZHEIM

Kirchplatz 6, 86684 Holzheim
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „FINKENWEG-SÜD“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf i.d.F. vom 14.12.2021

Entwurf i.d.F. vom 08.03.2022

zuletzt geändert am 31.05.2022

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	EINLEITUNG	4
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	4
4	Naturräumliche Gegebenheiten ¹	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	5
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
1	Schutzgut Menschen	6
1.1	Beschreibung	6
1.2	Auswirkungen	6
1.3	Ergebnis	6
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.1	Beschreibung	6
2.2	Auswirkungen	6
2.3	Ergebnis	6
3	Schutzgut Boden	7
3.1	Beschreibung	7
3.2	Auswirkungen	7
3.3	Ergebnis	7
4	Schutzgut Wasser	7
4.1	Beschreibung	7
4.2	Auswirkungen	7
4.3	Ergebnis	7
5	Schutzgut Klima und Luft	8
5.1	Beschreibung	8
5.2	Auswirkungen	8
5.3	Ergebnis	8
6	Schutzgut Landschaft	8
6.1	Beschreibung	8
6.2	Auswirkungen	8
6.3	Ergebnis	8
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	9
7.1	Beschreibung	9
7.2	Auswirkungen	9
7.3	Ergebnis	9
8	Wechselwirkungen	9
8.1	Beschreibung	9
8.2	Auswirkungen	9
8.3	Ergebnis	9
C	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
D	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	10
1	Vermeidung und Minderung	10
2	Ausgleich	10

E	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
F	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	10
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	10
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	11
G	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

A EINLEITUNG

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

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Holzheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Finkenweg-Süd“ dient unter anderem der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Weiterhin werden aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzungen und weitere mit der dörflichen Struktur des Ortes vereinbare Nutzungen ermöglicht.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das LEP:

- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Dem Regionalplan der Region Augsburg sind keine auf das Plangebiet zutreffenden umweltbezogenen Zielvorgaben zu entnehmen.

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird. Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)¹

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände

2.3 Flächennutzungsplan²

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

3 Schutzgebiete und -ausweisungen^{3,4}

Im Plangebiet befinden sich weder Schutzgebiete, Schutzausweisungen noch amtlich kartierte Biotope.

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

² GEMEINDE HOLZHEIM, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (04/2000), Verfasser: Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Augsburg sowie Büro für Landschaftsarchitektur Möhrle + Prechter, Augsburg

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 14.12.2021

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 14.12.2021

4 Naturräumliche Gegebenheiten¹

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 048 „Aindlinger Terrassentreppe“. Die Aindlinger Terrassentreppe gehört insgesamt zu den stärker bewaldeten Naturräumen Bayerns. Der Landkreis hat jedoch großen Anteil an den lößbedeckten Hochflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Größere Waldflächen bedecken nur den Rücken zwischen Haselbach und Siegenbach und den Unteren Deckenschotter am Lechtalrand. Forstlich dominiert die Fichte. Auf lehmmarmen Schotter- und Sandböden wird auch die Kiefer kultiviert. Größere Laubmisch- und Mischwaldbestände befinden sich im Esterholz. Seit mehreren Jahren werden jedoch insbesondere im Staatsforst die Fichtenmonokulturen sukzessive auf standortgerechte stabile Mischbestände verjüngt..

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert⁵

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Übergang der Vegetationsgebiete 30t „Waldmeister-Tannen-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*), Hügelland-Form, Tertiärhügelland-Rasse“ und 38 „Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*)“.



Nr. 30t – Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

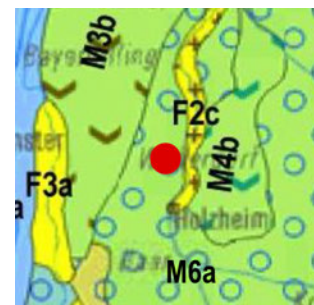
Fagus sylvatica, Abies alba, Quercus robur, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Ulmus glabra, Sorbus aucuparia, Salix caprea, Picea abies, Crataegus monogyna, Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Euonymus europaeus, Cornus sanguinea

Nr. 38 – Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

Fraxinus excelsior, Ainus glutinosa, Prunus padus, Ulmus laevis, U. minor, Quercus robur, Carpinus betulus, Ainus incana, Betula pendula, Salix alba, S. triandra, im Circaeo-Alnetum auch Picea abies, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Crataegus laevigata, C. monogyna, Rhamnus frangula, Sambucus nigra, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Daphne mezereum, Ribes nigrum, R. rubrum, Rhamnus cathartica, Humulus lupulus

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU⁶

Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altleistozän des Alpenvorlandes.

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nasstandorte

⁵ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

⁶ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering/mittel/hoch.

1 Schutzgut Menschen

1.1 Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Pessenburgheim, angrenzend zu bestehender Bebauung. Die Fläche wird überwiegend intensiv als Acker und Grünland genutzt. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger der Gemeinde Holzheim auf. In der Nähe des Plangebietes bestehen aktive landwirtschaftlich Nutzungen mit Tierhaltung.

1.2 Auswirkungen

Das Plangebiet wird die vorhandene Bebauung des Ortes in einem verträglichen Maß ergänzen. Die zugelassenen Nutzungen lassen hier aufgrund der ländlichen Prägung des Ortes kein Konfliktpotenzial mit den umliegenden Nutzungen erkennen. Aufgrund der Nähe zu Tierhaltungen besteht jedoch immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial in Teilbereichen des Plangebietes. Zur Vermeidung derartiger Konfliktlagen werden daher basierend auf einem Geruchsgutachten der Fa. iMa Richter & Röckle GmbH & Co. KG (Stand 09.07.2021, Projekt-Nr. 21-03-17-FR) in der Planzeichnung Bereiche festgesetzt, in denen eine Wohnnutzung unzulässig ist.

1.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind unter Beachtung der für Wohnbebauung unzulässigen Bereiche Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Das Plangebiet umfasst intensiv genutzte Acker- und Grünflächen. In den Randbereichen finden sich wenige Einzelbäume und Lagernutzungen. Aufgrund der Strukturierung kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet insbesondere von verschiedenen **Vogelarten** und ggf. auch **Fledermäusen** als Lebensraum genutzt wird. Für **Reptilien** und **Amphibien** wird hingegen kein Lebensraumpotenzial gesehen, da es an trocken-warmen Strukturen (Reptilien) und Gewässerstrukturen (Amphibien) fehlt.

2.2 Auswirkungen

Die genannten Artengruppen wurden im Rahmen eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. In die Beurteilung mit eingeflossen sind die Kartierungsergebnisse zum benachbarten Bebauungsplan „Mitterheid“ aus dem Jahr 2019, da dessen Untersuchungsgebiet auch den vorliegenden Geltungsbereich und dessen Umfeld mit abdeckt. Im Ergebnis ist für keine der Artengruppen eine nennenswerte Beeinträchtigung zu ermitteln, da entweder keine Vorkommen verzeichnet wurden oder keine genutzten Lebensraumstrukturen beeinträchtigt werden. Nähere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Für die zu erwartende Bebauung ergibt sich gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Maßnahmenbedarf von insgesamt 6.021m² (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“).

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile in diesem Bereich durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

Im Bereich mit Grünlandnutzung ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt.

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden in einer Ausdehnung von 13.381m² durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

Durch die flächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁷

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der moderaten Plangebietsgröße und der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch eine Entsprechende Grundflächenzahl Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen, da aufgrund der un bebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig versickern kann.

4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung merklich reduziert. Ferner kann bei Regenereignissen aufgrund des bestehenden Geländegefälles eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Von außen kommendes Oberflächenwasser kann durch die vorgelagerte Eingrünung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den un bebauten Grundstücksteilen (z.B. Hausgarten) versickern.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁷Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen, da sie stärkeren Aufheizungseffekten unterliegen.⁸ Das Plangebiet ist eine als Acker und Grünland genutzte Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Die angrenzende Ortschaft stellt eine Wärmeinsel dar.

5.2 Auswirkungen

Durch die Bebauung verliert der Geltungsbereich seine Kaltluftentstehungsfunktion und wird aufgrund der Lage angrenzend zur bestehenden Bebauung Teil der vorhandenen Wärmeinsel. Aufgrund der begrenzten Flächengröße und der somit kleinklimatisch untergeordneten Funktion des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen jedoch nicht erheblich. Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird zudem im Westen eine Heckenpflanzung vorgesehen, die mittelfristig wieder eine kleinräumig ausgleichende Funktion wahrnimmt (Schatten, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von der angrenzenden Bebauung Pessenburgheims sowie von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen um den Ort. Strukturebende Elemente bestehen nur äußerst vereinzelt in Form von Gehölzstrukturen entlang von Wirtschaftswegen oder Höhengsprüngen im Gelände. Insgesamt ist also bereits eine anthropogene⁹ Vorprägung gegeben.

6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen aus südlicher und westlicher Blickrichtung. Um diese abzumildern und das Plangebiet landschaftlich einzubinden, wird eine Randeingrünung mit heimischen Gehölzen festgesetzt. Dies unterbindet mittel- und langfristig effektiv die Fernwirkungen durch das Plangebiet. Somit wird davon ausgegangen, dass die Planung bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Eingrünung nicht erheblich auf das Landschaftsbild wirkt.

6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁸ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

⁹ durch den Menschen beeinflusst, verursacht

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

Auf den Flächen des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

7.2 Auswirkungen

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen.

Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Dokument „Textliche Festsetzungen, Kapitel D, Punkt „Denkmalschutz“).

7.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

8.2 Auswirkungen

Auch durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die großflächige Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

8.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv als Acker bzw. als Grünfläche genutzt werden.

Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung.
- Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrtsbereiche ermöglichen weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
- Einschränkung von Schottergärten und dgl. gewährleisten einen Erhalt unverbaubarer Grünflächen in den Grundstücken

2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 114/1 Gemarkung Pessenburgheim sowie auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 442, Gemarkung Pessenburgheim. Hierbei wird Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland überführt.

E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim sieht für Pessenburgheim weitere Bauflächen im Norden vor. Hier besteht jedoch derzeit kein Zugriff auf die entsprechenden Flurstücke. Auch besteht dort aufgrund des unweit gelegenen Gewerbegebietes ein erhöhtes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Östlich und Südlich von Pessenburgheim bestehen ebenfalls keine geeigneten Flächen da hier Konflikte mit landwirtschaftlichen Nutzungen zu erwarten sind.

Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Größe eine verträgliche Abrundung der vorhandenen Bebauung darstellt, wird der vorliegende Standort bevorzugt.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der Bauflächen am nun vorliegenden Standort, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen mit sich bringt.

F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur mäßige Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

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

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Die vorgesehene Nutzung als dörfliches Wohngebiet lässt keine Immissionen, störende Betriebsabläufe oder andere erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung erwarten. Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Bepflanzung am Rande des Plangebietes wirksam umgesetzt wurde.

Fortlaufend ist in regelmäßigen Abständen (etwa alle 3-5 Jahre) zu überprüfen, ob die planzeichnerischen Gehölzpflanzungen und Pflanzbindungen stetig biotopprägend gepflegt und erhalten werden. Auch ist die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im regelmäßigen Turnus zu überprüfen.

Ist festzustellen, dass sich der Zustand der Gehölze oder der Ausgleichsfläche nicht wie gewünscht entwickelt, so sind entsprechende unterstützende Maßnahmen (z.B. Wiederholung der Anpflanzung) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Finkenweg-Süd“ befindet im Westen von Pessenburgheim. Der Geltungsbereich erstreckt sich über Acker- und Grünflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Schutzgebiete noch biotopkartierte Flächen.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein dörfliches Wohngebiet kommt es zu Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Insgesamt wird eine Fläche von 19.691m² überplant. Die Eingriffsfläche beträgt 13.381m². Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 6.021m².

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit. Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein.

Der verbleibende Eingriff wird extern auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 114/1 und 442 Gemarkung Pessenburgheim ausgeglichen. Beide Bereiche werden aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und in Extensivgrünland umgewandelt.

GEMEINDE HOLZHEIM
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim
Landkreis Donau-Ries, Freistaat Bayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„FINKENWEG-SÜD“
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

E) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG

Vorentwurf i.d.F. vom 14.12.2021
Entwurf i.d.F. vom 08.03.2022
zuletzt geändert am 31.05.2022

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	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	Fledermäuse	9
2.2	Reptilien und Amphibien	9
2.3	Vögel	10
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	12
E	FAZIT	12
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	13
G	LAGEPLAN: WIRKDISTANZEN (M 1:1500)	14

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Holzheim beabsichtigt die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes durch den Bebauungsplan „Finkenweg-Süd“ angrenzend zur bereits bestehenden Bebauung von Pessenburgheim.

Dabei wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche notwendig. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, 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 Kommune jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Finkenweg-Süd“ sowie die hauptsächlich westlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf intensive Ackerflächen mit Wirtschaftswegen, Teilbereiche des Finkenwegs und Intensivgrünland am westlichen Ortsrand von Pessenburgheim. Im südwestlichen UG befinden sich Waldbereiche und weitere Ackerflächen. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich im Ort, in Form von Hausgärten, Hecken und Baumreihen. Im Norden des Untersuchungsgebietes befindet sich der Bebauungsplan „Mitterheid“.

Es sind weder amtlich kartierte Biotope noch Schutzgebiete im UG verzeichnet.



Abbildung 1: Blick auf den Geltungsbereich von Nordwesten nach Südosten

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Erkenntnisse der Kartierung zum benachbarten Bebauungsplan „Mitterheid“ gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2019
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2021
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand 2021) für das TK-Blatt 7331

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) im Rahmen einer worst-case-Betrachtung 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).

5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim sieht für Pessenburgheim weitere Bauflächen im Norden vor. Hier besteht jedoch derzeit kein Zugriff auf die entsprechenden Flurstücke. Auch besteht dort aufgrund des unweit gelegenen Gewerbegebietes ein erhöhtes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Östlich und Südlich von Pessenburgheim bestehen ebenfalls keine geeigneten Flächen da hier Konflikte mit landwirtschaftlichen Nutzungen zu erwarten sind.

Da das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Größe eine verträgliche Abrundung der vorhandenen Bebauung darstellt, wird der vorliegende Standort bevorzugt.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der Bauflächen am nun vorliegenden Standort, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen mit sich bringt.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize während der Bauausführung
- 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

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Das dörfliche Wohngebiet greift in seiner Charakterisierung die bereits bestehende Ortsbebauung auf (Wohnen und landwirtschaftliche Nutzungen in verträglichem Nebeneinander).

Eine Wohnnutzung lässt zumeist keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch künftig freilaufende oder streunende Haustiere im potenziellen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine nachgewiesene erhebliche Vorbelastung durch Tiere aus dem bestehenden Siedlungsraum sowie mögliche herrenlose Tiere besteht und die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht. Ebenso lassen sich keine erheblichen Wirkungen durch mögliche landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb erkennen, da hierdurch keine neuartigen Störreize hervorgerufen werden.

Die notwendige Straßen-/Außenbeleuchtung bringt bei korrekter Einstellung ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an).¹

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>> sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>>

C 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. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage auf landwirtschaftlichen Flächen und angrenzend zu Siedlungsstrukturen 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 FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.
Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

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 online abrufbaren Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7331 einige Fledermausarten. Diese sind die Bechsteinfledermaus, Brandtfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zweifarbflodermas.

Weiterhin sind die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse verzeichnet.

Da Vorkommen dieser Arten nicht gänzlich auszuschließen sind werden diese in der Relevanzprüfung näher betrachtet.

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 diverse saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7331. 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 dahingehend abgehandelt, ob und für welche vorkommenden, saP-relevanten Arten eine Betroffenheitsabschätzung erforderlich wird.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Untersuchungsgebiet vor allem im Westen aufgrund der Ackerflächen für Bodenbrüter/Offenlandarten eine Bedeutung. In Anbetracht bestehender Vertikalkulissen, die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten bereits deutlich reduziert. Ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz kann im Schnitt von bis zu 100m angenommen werden. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen und Wirtschaftswege beeinträchtigten Bereiche im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

Durch den sich im Falle einer Bebauung der Fläche verschiebenden Siedlungsrand sind daher nun auch Bereiche betroffen, die bisher einen geeigneten Lebensraum für besagte Offenlandarten (Feldlerche) darstellen.

Die Vogelarten werden insgesamt im Rahmen der Relevanzprüfung näher betrachtet.

2 Relevanzprüfung

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Liste der nachgewiesenen Arten des TK-Blattes 7331 der Internet-Arbeitshilfe des LfU. Diese bietet die Möglichkeit 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 UG vorhandenen Gegebenheiten begrenzt werden.

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.

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-Grobfilter 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 **G=** Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

RLD= rote Liste Deutschland **R=** extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

sg= streng geschützt (X= ja) **V=** Arten der Vorwarnliste

1= vom Aussterben bedroht **D=** Daten defizitär

2= stark gefährdet

3= gefährdet

2.1 Fledermäuse

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus	2		X
X	X	0	0	X	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	2	V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V		X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1	X
X	X	0	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermäus	2	D	X

Aufgrund der weiträumig strukturarmen Landwirtschaftsflächen im Untersuchungsgebiet ist die Eignung als Lebensraum für Fledermäuse insbesondere auf den intensiven Ackerflächen kaum gegeben. Etwas mehr nutzbare Strukturen zur Nahrungssuche sowie zur Orientierung bestehen im Siedlungsraum von Pessenburgheim in Form von Hausgärten.

Es werden durch das Vorhaben keine für Fledermäuse als Quartier (Höhlen und Spalten) nutzbaren Gehölze beansprucht.

Potentielle Quartiere liegen im UG erwartungsgemäß im Siedlungsraum an und in Gebäuden (Spaltenquartiere). Weitaus günstigere Bedingungen in Bezug auf die Nahrungsverfügbarkeit und das Quartierpotential, liegen für Fledermäuse außerhalb des UG, in den umliegenden Waldbereichen von Pessenburgheim. Die Planung erfolgt somit in einem Bereich, der für Fledermäuse von hauptsächlich untergeordneter Bedeutung ist. Die zu erwartende Bebauung (siehe auch „betriebsbedingte Wirkungen“) sowie der damit einhergehende Baustellenbetrieb lassen aufgrund der hervorragenden Manövrierfähigkeit von Fledermäusen keine nachteilige Beeinträchtigung oder Anhaltspunkte einer Schädigung oder Tötung von Individuen erkennen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermausarten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

2.2 Reptilien und Amphibien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	X
X	0	0			<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	X

Das UG weist aufgrund der weiträumigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung für die Zauneidechse oder die Schlingnatter auf, da diese nicht den benötigten Bedingungen der Reptilienarten (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze etc.) entspricht. Es mangelt zudem an Eiablageplätzen für die Zauneidechse, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und Überwinterung. Insbesondere fehlt für die Schlingnatter für die erfolgreiche Reproduktion eine geeignet große Population an Reptilien (Waldeidechse, Zauneidechsen bzw. Blindschleiche), da insbesondere die Jungtiere auf Reptilien geeigneter Größe als Nahrung angewiesen sind. Geeignete Lebensraumstrukturen kommen im Geltungsbereich oder in angrenzenden Flächen nicht vor.

Eine Betroffenheit der Zauneidechse und der Schlingnatter kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

2.3 Vögel

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	V	
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	V	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	3	
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			
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	V	
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	2	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	
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	V	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
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 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 lediglich 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.

Ebenso sind die Gehölzbrüter 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 oder Mäusebussard darstellen, durch die Kartierung konnten jedoch keine essentiellen Nahrungshabitate 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.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung unter Berücksichtigung der Kartierungsergebnisse zum benachbarten Bebauungsplan „Mitterheid“ aus dem Jahre 2019 besteht kein Erfordernis zur Ergreifung artspezifischer Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen.

E FAZIT

Aufgrund der bisherigen überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des UG kann eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (nach Anhang IV FFH-Richtlinie) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Reptilien und Fledermäuse besitzen im Geltungsbereich keine nutzbaren Ruhe- und Lebensstätten, welche durch die zu erwartende Bebauung berührt werden, sodass auch hier keine Betroffenheit anzunehmen ist.

Gehölzbrütende Vogelarten bzw. Waldarten und Siedlungsarten (Gebäudebrüter) werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da keine Gehölzstrukturen im Planungsumfeld betroffen sind. Für Greifvögel wie den Turmfalken, 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. Aufgrund des Geltungsbereichs am Siedlungsrand besteht auch für Offenlandarten wie die Feldlerche geringes Lebensraumpotential, wie auch durch die Kartierungsergebnisse bestätigt wurde. Geeignete Lebensstätten befinden sich für diese Artengruppen nicht im Geltungsbereich oder in angrenzenden Flächen, sodass sich keine erheblichen vorhabenbedingten Wirkungen ergeben. Es werden somit keine Anhaltspunkte für die Auslösung von Verbotstatbeständen gesehen.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>>

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Rote Liste der Säugetiere

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Rote Liste der Reptilien

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Rote Liste der Amphibien

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2011): Rote Liste Tagfalter

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2018): Rote Liste Farn- und Blütenpflanzen

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 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021

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

**BEBAUUNGSPLAN NR.7
"FINKENWEG-SÜD"
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**LAGEPLAN
WIRKDISTANZEN**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 31.05.2022



-  bestehende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 50 bis 100 m
-  hinzukommende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 50 m
-  sonstiger Wirkfaktor Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10 m

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

- © Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

