

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM
86694 NIEDERSCHÖNENFELD
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„WEIHERWEG III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 701/4 (TF), 702, 703,
717, 718 (TF) UND 743 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG FELDHEIM

ENTWURF VOM 26.11.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 15.04.2019

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

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM
86694 NIEDERSCHÖNENFELD
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„WEIHERWEG III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 701/4 (TF), 702, 703,
717, 718 (TF) UND 743 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG FELDHEIM

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 26.11.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 15.04.2019

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	Anlass der Planaufstellung	3
2	Aufstellungsbeschluss	3
3	Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 4 BauGB.....	3
4	Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB:.....	3
5	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	4
6	Planungsrechtliche Situation	4
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
1	Lage.....	5
2	Größe	5
3	Beschaffenheit, Baugrund	5
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
3	Planstatistik	6
4	Planungs-Varianten	7
4.1	Variantenvergleich.....	7
4.2	Ausgewählte Variante.....	7
D	IMMISSIONSSCHUTZ	7
E	ERSCHLIESSUNG	8
1	Fließender Verkehr	8
2	Ruhender Verkehr	8
3	Abwasser, Wasserversorgung, Löschwasser.....	8
4	Sonstige Versorgungsträger.....	8
F	BESTANDSAUFNAHME	9

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass der Planaufstellung

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

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

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **26.11.2018** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Weiherweg III“ der Gemeinde Niederschönenfeld beauftragt.

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

Der Gesetzgeber hat sich mit der BauGB-Novelle im Jahre 2013 unter anderem das Ziel gesetzt, die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung wurde mit Wirkung vom 20. Sept. 2013 u.a. das BauGB geändert. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bestimmt nun, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

So verfügt die Gemeinde in Feldheim über die benachbarten Bebauungspläne „Weiherweg“ und „Weiherweg 1. Änderung und Erweiterung“. In diesen Plangebieten sind jedoch nahezu alle Bauplätze bereits verkauft und/oder bebaut, sodass im Ort kein weiteres Potenzial zur Verfügung steht. Auch im unweit gelegenen Bebauungsplan „Feldheim Nord II“ sind bereits sämtliche Bauplätze verkauft. Ebenso stehen der Gemeinde weder Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den Bedarf an Bauplätzen über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherweg III“ zu decken.

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

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 12.695m². Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 7.230m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 2.892m² somit unter dem Grenzwert von 10.000m².
2. Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

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

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

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

5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

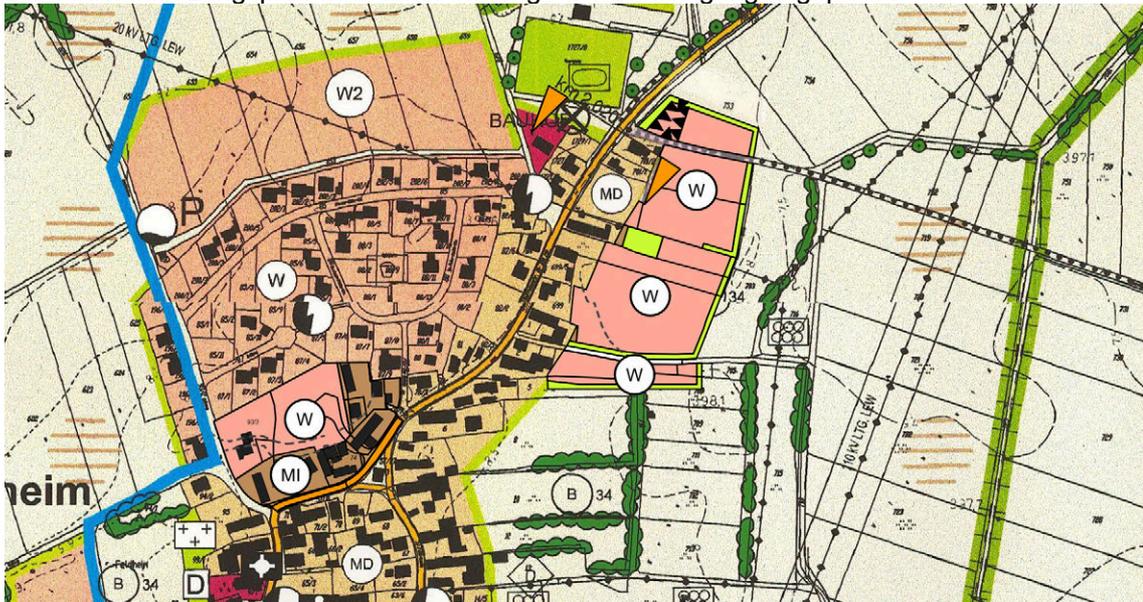
Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Schutzgebiete: Es sind weder Natura 2000- noch anderweitige Schutzgebiete betroffen.
- amtlich Kartierte Biotope: Im Plangebiet befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7231-0034-001 „Hecken um Feldheim“.
- Artenschutzrechtliche Belange:
Das Plangebiet ist überwiegend als Acker intensiv genutzt und hat aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Die umliegenden Freiflächen lassen keinen besonderen Artenreichtum erkennen. Gehölzstrukturen bestehen im östlichen Randbereich sowie im Süden des Plangebietes. Sie dienen in Anbetracht der vorherrschenden Nutzungen vor allem störungsunempfindlichen, ubiquitären Arten als Lebensraum.
Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung ist anzunehmen, dass das Plangebiet nur bedingt als Jagdhabitat für Fledermäuse geeignet ist, da aufgrund der Strukturarmut kein ausreichendes Nahrungsangebot vorherrscht. Allenfalls das direkte Umfeld der Gehölzstruktur sowie weiträumiger gelegene Waldbereiche sind hierfür geeignet, da genügend Potenzial für ein ausreichendes Nahrungsangebot besteht. Das Plangebiet selbst ist vielmehr als potenzieller Flugkorridor einzustufen, der nun durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.
Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Es ist aufgrund des sich verschiebenden Siedlungsrandes (Vertikalkulisse) jedoch nicht auszuschließen, dass planungsrelevante Vogelarten betroffen sind.
- Da nicht auszuschließen ist, dass es zu Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Fledermausarten oder Vogelarten kommt, wurde begleitend ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung angefertigt und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Niederschönenfeld besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Busch- und Baumgruppe“, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.



Maßstab 1:7.500

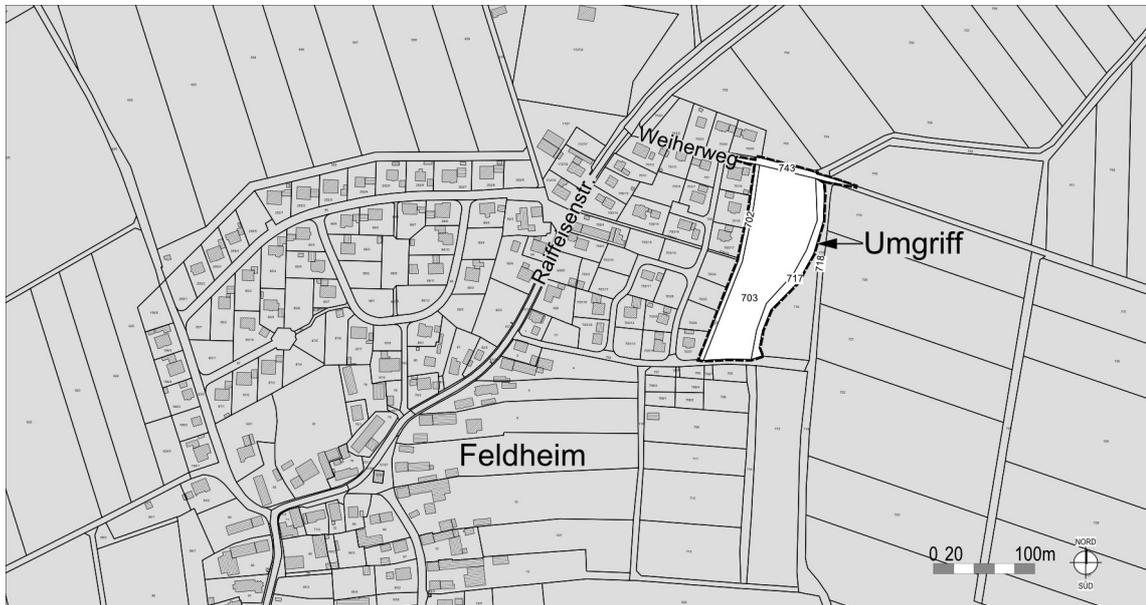
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich befindet sich im Nordosten von Feldheim und grenzt an bestehende Bebauung des Ortes. Bisher wurde das Gebiet überwiegend als Acker genutzt und soll nun mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 753/5 (Wohnen), 753 (Acker), 761 (Wirtschaftsweg), 752 (Acker)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 743 (TF, Weiherweg), 718 (TF, Wirtschaftsweg), 716 (Grünfläche)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 704 (Wirtschaftsweg mit Gehölzen, Übergang zu Krautgartenweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 703/7, 703/6, 703/5, 703/4 (jeweils Wohnen), 700/22 (Grünweg), 700/17, 701/5, 701/4 (TF) (jeweils Wohnen), 743 (TF, Weiherweg) jeweils Gemarkung Feldheim



Maßstab 1:7.500

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 12.695m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt und ist im Wesentlichen eben. Im Osten verläuft eine Gehölzstruktur.

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

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

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

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der Gestaltung des angrenzenden Baugebietes zu entsprechen.

Ein versetztes Pultdach im Sinne dieser Formulierung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

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

Die Höhenlage muss den Geländebeziehungen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

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

3 Planstatistik

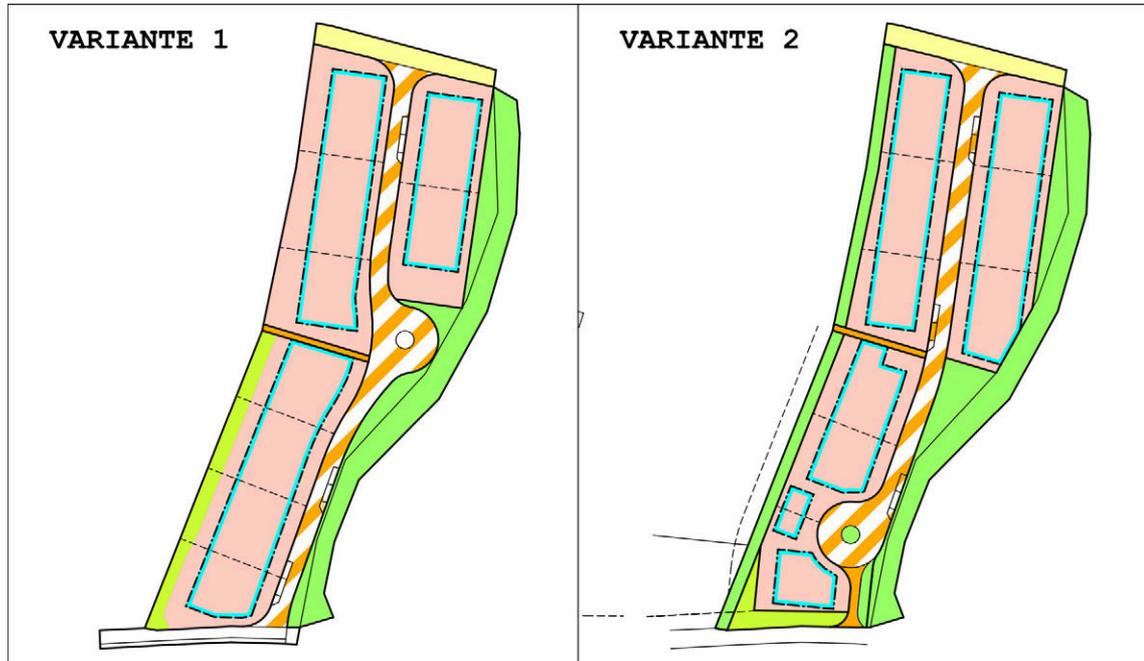
Nettobauland	7.230 qm	56,9%
Allgemeines Wohngebiet	7.230 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	2.165 qm	17,1%
Öffentliche Verkehrsfläche (ohne Sichtfeld)	404 qm	5,6%
Sichtfeld ohne Zuweisung der Nutzungsart	209 qm	9,7%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	157 qm	7,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	1.395 qm	64,4%
Grünflächen	3.300 qm	26,0%
Öffentliche Grünfläche	2.499 qm	75,7%
Grasweg	801 qm	24,3%
Gesamtfläche Geltungsbereich	12.695 qm	100,0%

4 Planungs-Varianten

Aufgrund der bestehenden, zu erhaltenden Gehölzstruktur im Osten, dem schmalen Flurstückszuschnitt und der zu sichernden Leitung im Westen des Plangebietes sind der Planung verschiedene Grenzen gesetzt.

Somit erfolgten die Variantenüberlegungen hauptsächlich hinsichtlich einer optimalen Erschließung und damit bestmöglich vereinbar Grundstückszuschnitte. Hierzu wurden die nachfolgenden Varianten ausgearbeitet.

4.1 Variantenvergleich



Variante 1

sieht eine Haupteerschließungsstraße vor, die im Norden an den Weiherweg und im Süden an den Krautgartenweg anschließt und somit einen Ringschluss herstellt. In der Mitte der Erschließungsstraße besteht eine Wendemöglichkeit, die einen Durchgangsverkehr gering halten soll.

Variante 2

enthält eine Haupteerschließungsstraße, die im Süden in einem Wendehammer endet. Somit wird das Plangebiet ausschließlich über den nördlich verlaufenden Weiherweg erschlossen. Durchgangsverkehr ist nicht möglich. Zudem wird aufgrund der Stichstraßenfunktion die Straßenbreite von 6 auf 6,5m erhöht.

4.2 Ausgewählte Variante

Variante 2 wurde vom Gemeinderat zur weiteren Umsetzung ausgewählt.

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.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet erhält im Norden über den „Weiherweg“ sowie im Süden über einen Gehweg zum „Krautgartenweg“ Anschluss an das bestehende Wegenetz. Im Süden der Erschließungsstraße besteht eine Möglichkeit zu wenden.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Abwasser, Wasserversorgung, Löschwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die zentrale gemeindeeigene Anlage unter Wasserbezug vom Wasserwerk der Stadt Rain.

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 Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln und sicherzustellen.

4 Sonstige Versorgungsträger

Allgemeine Hinweise:

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

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM
86694 NIEDERSCHÖNENFELD
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN „WEIHERWEG III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 701/4 (TF), 702, 703,
717, 718 (TF) UND 743 (TF) JEWEIFS
GEMARKUNG FELDHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 15.04.2019

DATENQUELLE:
LUFTBILD (07/2015) GEODATEN
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2016)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

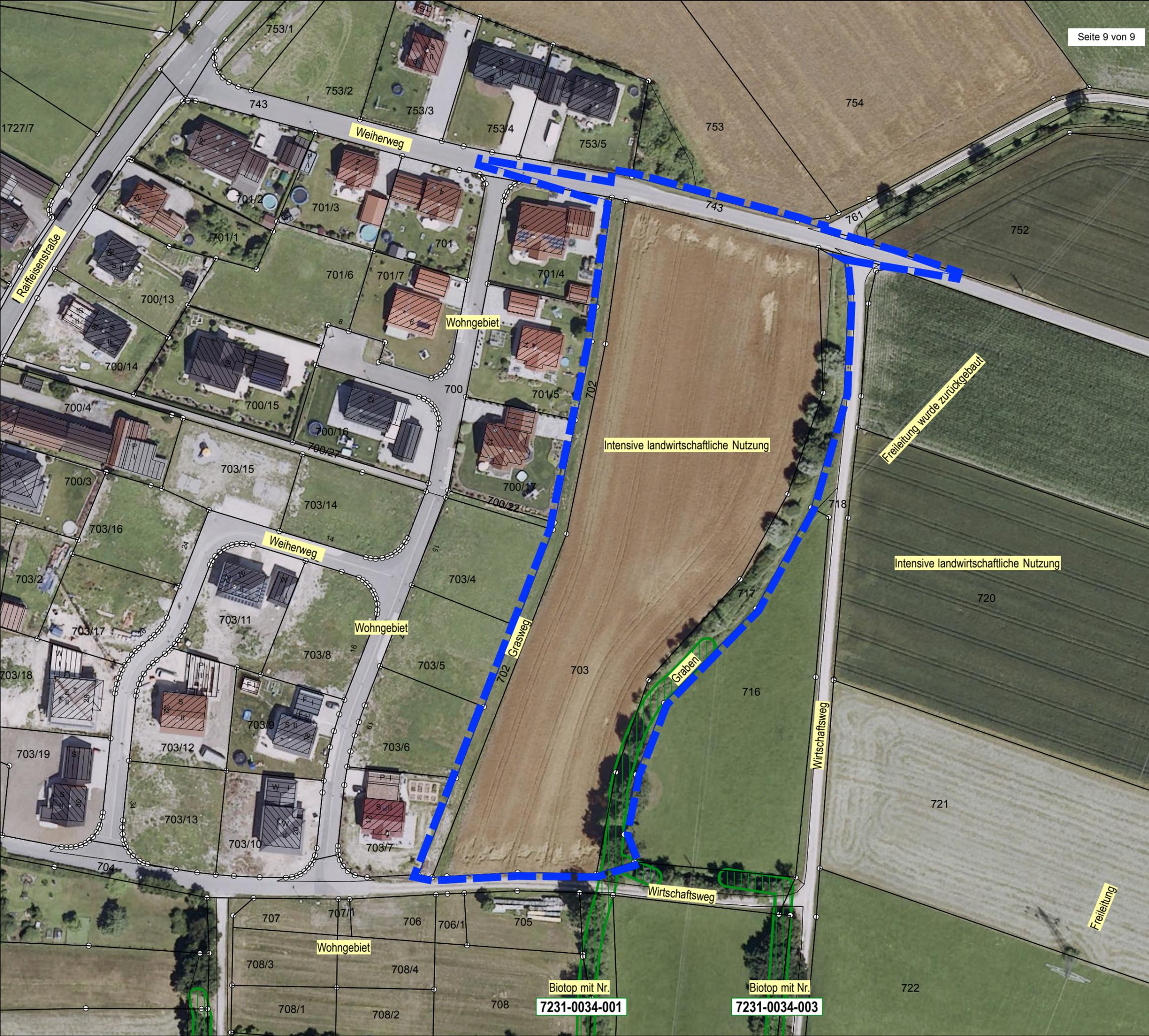
AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG (12/2015)
© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>



Das Plangebiet (12.695m²) wird auf
einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER
JOOST
PLANUNGSBÜRO GODTS
Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de
Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM
86694 NIEDERSCHÖNENFELD
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„WEIHERWEG III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 701/4 (TF), 702, 703,
717, 718 (TF) UND 743 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG FELDHEIM

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

STAND 15.04.2019

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	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	4
1	Baubedingte Wirkungen	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen	5
C	 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	5
1	Vermeidungsmaßnahmen	5
1.1	Gehölzpflanzung.....	5
1.2	Ergänzung des Quartierangebots für Fledermäuse	5
D	 BETROFFENHEIT DER ARTEN	6
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie.....	6
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	7
2	Lageplan: Wirkdistanzen	8
3	Relevanzprüfung	9
3.1	Fledermäuse (Microchiroptera)	10
3.2	Vögel (Aves).....	10
3.3	Ergebnis Fledermäuse	12
3.4	Ergebnis Vögel	12
4	Betroffenheitsabschätzung	13
E	 FAZIT	14
F	 LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	15

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherweg III“ gem. §13b BauGB wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

Aufgrund des Beginns der Planung und der Einleitung des Verfahrens im sich dem Ende neigenden Kalenderjahr sind mit Ausnahme einer Vorortbegehung zur Bestandserfassung des Plangebietes und eigener Ortskenntnisse keine repräsentativen Kartierungen möglich, um das tatsächlich vorkommende Artenspektrum zu ermitteln. Es wird daher in der nachfolgenden Abhandlung eine sogenannte „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Feldheim und grenzt an bestehende Bebauung. Nördlich des Weiherwegs grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten verläuft eine Gehölzstruktur die mit Nr. 7231-0034-001 amtlich biotopkartiert ist.¹Daran Anschließend befinden sich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich des Plangebiets besteht ein lockerer Wechsel aus Gehölzstrukturen und Intensivgrünland. Das Plangebiet selbst ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und dementsprechend überwiegend arten- und strukturarm.

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- eigene Bestandserhebung vor Ort (Biotop- und Nutzungstypen, darauf aufbauend Abschätzung des Artenspektrums)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2018
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2018) für das TK-Blatt 7231 (Genderkingen)
- Daten der Artenschutzkartierung Bayern (Stand 02/2019)
- zur Verfügung gestellte Daten der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Donau-Ries von Erfassungen im Jahr 2015

¹ FIS-Natur Online (FIN-Web): Zugriff am 15.10.2018

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 als worst-case-Szenario (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

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

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

5 Geprüfte Alternativen

Anstelle der Ausweisung neuer Bauplätze könnte vorhandenes Potenzial in der Gemeinde bzw. im Ortsteil genutzt werden, so z.B. in den Bebauungsplänen „Weiherweg“, „Weiherweg 1. Änderung und Erweiterung“ und „Feldheim Nord II“.

In diesen Plangebieten sind jedoch alle Bauplätze bereits bebaut und/oder verkauft, sodass im Ort kein weiteres Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen weder ausreichend Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am nun vorliegenden Standort.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

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

2 Anlagenbedingte Wirkungen

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

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im neuen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Tiere der bestehenden Baugebiete sowie mögliche herrenlose Tiere besteht, die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht. Die notwendige Straßenbeleuchtung bringt ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten. So entfalten sie z.B. nur eine sehr geringe Licht-Streuung bzw. haben sie einen konkret gerichteten Lichtkegel und damit direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums. Dies lockt im Vergleich weitaus weniger Insekten an.² Zudem sind LED-Straßenlaternen im Vergleich zu veralteten Natrium- oder Quecksilber-Lampen weitaus verträglicher für Fledermäuse aufgrund vorgenannter Eigenschaften. Denn gerade lichtscheue Arten profitieren von dieser Beleuchtungsform aufgrund geringerer Außenwirkungen.³ Im konkreten Fall ist die Straßenbeleuchtung im Norden des Baugebietes sogar von Bebauung verdeckt. Des Weiteren wird die Gemeinde die Straßenbeleuchtung auf der Westseite der Straße situieren, sodass ein größtmöglicher Abstand von der Gehölzstruktur im Westen erreicht wird. Dies vermeidet störende Wirkungen auf Fledermäuse sowie eine mögliche Beeinträchtigung/Schädigung der potenziellen Habitate an der Hecke und dem Graben.

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Gehölzpflanzung

Im Süden des Plangebietes wird eine ausreichend breite Heckenstruktur angepflanzt, die künftig als Leitstruktur dienen soll und zudem Lebensraum für Insekten bildet, die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse sind. Auch die bestehende Gehölzstruktur im Osten des Plangebietes wird um einige Baumpflanzungen ergänzt/verstärkt. So wird das Plangebiet zum einen landschaftlich eingebunden und zum anderen wird so die Beeinträchtigung eines potenziellen Flugkorridors für Fledermäuse abgemindert bzw. entstehen so neue Leit- und Verbundstrukturen.

1.2 Ergänzung des Quartierangebots für Fledermäuse

In der Gehölzstruktur im Osten des Plangebietes werden zwei Gruppen mit jeweils fünf Fledermauskästen in unterschiedlichen Höhen (mind. 3m über Gelände) an standfesten Bäumen angebracht. Es muss ein freier Ein- und Ausflug gewährleistet sein (keine Hindernisse durch Äste). Die Ausrichtung der Kästen soll variieren und muss nach Osten, Süden oder Westen erfolgen.⁴ Dies stellt eine sinnvolle Ergänzung des Quartierangebots dar. Die Gemeinde ist für eine dauerhafte Pflege und Wirksamkeit der Fledermauskästen zuständig.

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

³ vgl. Lewanzik D. & Voigt C. C. (2016): White is not white: Pervasive transition from conventional to LED street lighting changes activity of urban bats. Journal of Applied Ecology; 2016

⁴ siehe www.fledermaus-bayern.de

D BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

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.

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7231, in dem sich das Vorhaben befindet, einige Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr) und den Kammolch. Die Arten wurden dabei in der Online-Arbeitshilfe bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Hecken und Gehölze“ gefiltert. Ergänzend wurden von der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Donau-Ries Fledermausvorkommen im Ort sowie im benachbarten Baugebiet festgestellt, welche auch die Artenschutzkartierung in ihre Datenbank aufgenommen hat. Diese werden in der nachfolgenden Relevanzprüfung mit berücksichtigt.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Arten- und Strukturarmut im überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Eignung als Jagdhabitat für **Fledermäuse** nur bedingt gegeben. Allenfalls das Umfeld der Gehölzstruktur im Osten des Plangebietes sowie weiträumiger gelegene Waldbereiche sind hierfür geeignet, da genügend Potenzial für ein ausreichendes Nahrungsangebot besteht. Es ist daher anzunehmen, dass das Plangebiet zum Erreichen der Gehölzstruktur(en) lediglich überflogen wird. Es stellt somit einen potenziellen Flugkorridor dar.

Da seitens der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz im angrenzenden Baugebiet ein Fledermausquartier festgestellt werden konnte und die in der östlichen Gehölzstruktur noch vorhandenen Bäume ebenfalls ein gewisses Quartierpotenzial bieten, kann zudem von einem Quartierverbund bzw. -system unter Einbeziehung der Quartierpotenziale im Ort (an Gebäuden oder alten Bäumen) ausgegangen werden, sodass Fledermausvorkommen im Untersuchungsbereich anzunehmen sind.

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

Vielmehr stört die Bebauung indirekt den Quartierverbund bzw. die Leitfunktion der angrenzenden Gehölzstrukturen sodass die eigentlichen Flugrouten nicht mehr uneingeschränkt nutzbar sind. Eine Betroffenheit kann daher nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die einzelnen Fledermausarten werden in der nachfolgenden Relevanzprüfung weiter betrachtet.

Für den **Kammolch** ist keine ausreichende Lebensraumausstattung gegeben (fehlende Kleingewässer), sodass ein Vorkommen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7231, in dem sich das Vorhaben befindet. Diese wurden bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Hecken und Gehölze“ gefiltert.

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

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Plangebiet theoretisch für **Bodenbrüter** eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Gehölze, Wohngebäude, bestehende Freileitungen), die eine ideale Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer sind, stellen das Plangebiet und seine nähere Umgebung jedoch **keinen geeigneten Lebensraum** dar, da von Bodenbrütern/ Offenlandarten ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann.

Durch das neue Baugebiet kommt nun eine weitere Vertikalkulisse hinzu, die aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes und dessen Umgebung jedoch **nicht** auf bisher ungestörte Bereiche wirkt.

Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen beeinträchtigten Bereiche im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

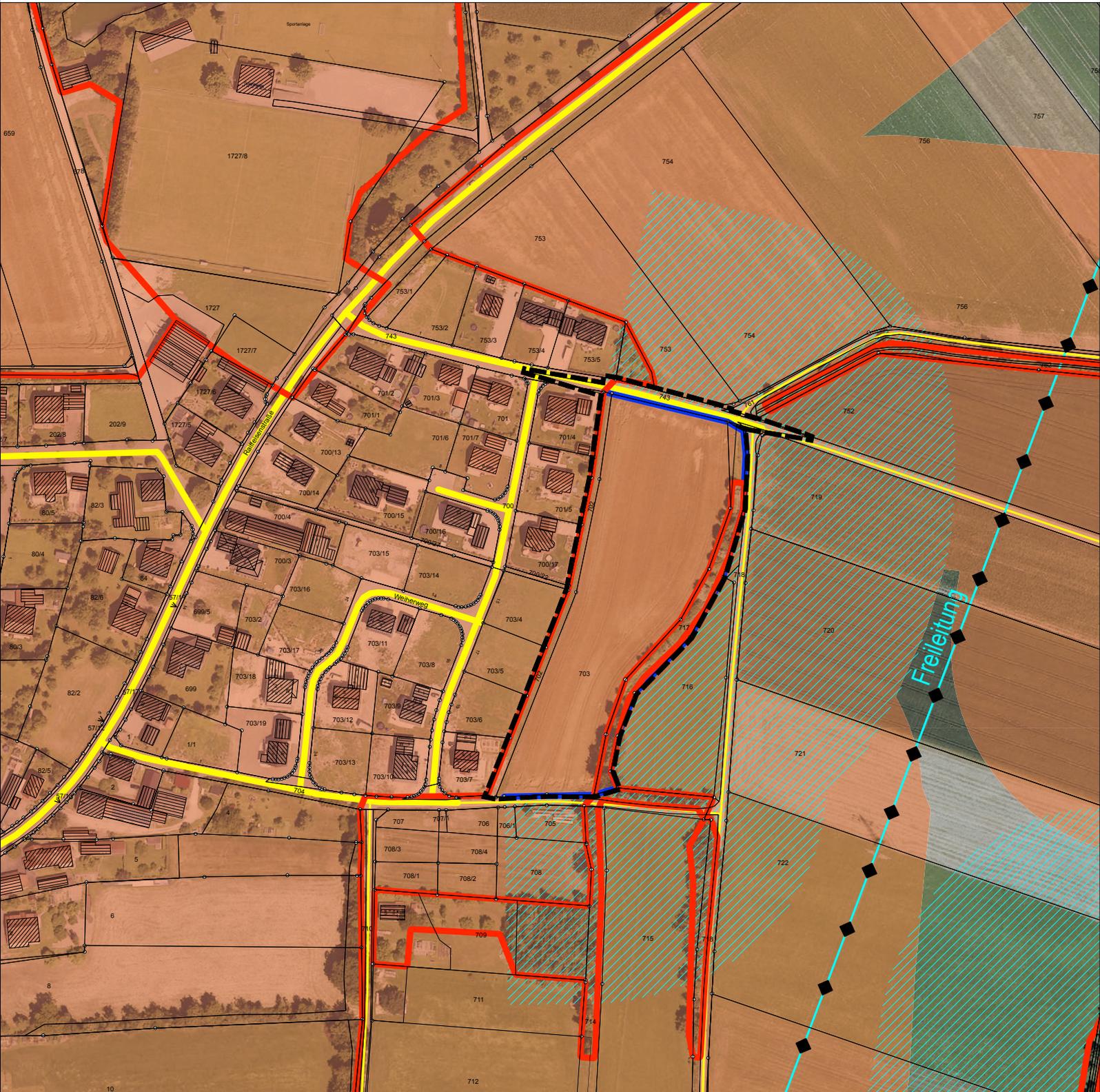
Die Heckenstruktur im Osten dient vor allem **Gehölzbrütern** als Lebensraum.

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

2 Lageplan: Wirkdistanzen

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2016 (M 1:2500) SÜD

0 25 125m



 Plangebiet

 bestehende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

 hinzukommende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

 sonstiger Wirkfaktor
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10m

Stand 15.04.2019

3 Relevanzprüfung

Entsprechend der zuvor erfolgten, überschlägigen Abschätzung einer möglichen Betroffenheit ergibt sich die Notwendigkeit einer Relevanzprüfung für die im TK-Blatt vorkommenden Arten, welche nachfolgend abgehandelt wird.

Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Filter-Funktion der Internet-Arbeitshilfe des LfU. Diese bietet die Möglichkeit ausschließlich Arten eines bestimmten Lebensraumspektrums aufzulisten.

So können die planungsrelevanten Arten im Vorfeld der Relevanzprüfung bereits konkret auf die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gegebenheiten begrenzt werden (in konkreten Fall „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Hecken und Gehölze“).

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

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

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

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

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RLB= rote Liste Bayern

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

D= Daten defizitär

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

3.1 Fledermäuse (Microchiroptera)

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

3.2 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	X	0	0	X	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Ardea alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cyngus cyngus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cyngus olor</i>	Höckerschwan			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	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	X	0	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke			
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
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	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
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 fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V		
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen			X
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	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	X	0	0	X	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	X	0	0	X	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

3.3 Ergebnis Fledermäuse

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der spezifischen Lebensweise einiger Arten in Verbindung mit den Wirkungen der Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst werden können. Insbesondere sind Störungen im potenziellen Quartierverbund/-system zu erwarten sowie durch die indirekte Beeinträchtigung von Leitstrukturen aufgrund der zu erwartenden Bebauung.

Es wird daher nachfolgend zusammenfassend für die Gruppe der Fledermäuse eine Betroffenheitsabschätzung durchgeführt.
Diese kann auch als übertragbar auf potenziell vorkommende, nicht saP-relevante Arten angesehen werden.

3.4 Ergebnis Vögel

Entsprechend der Relevanzprüfung und in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Punkt 1.3 sowie Lageplan „Wirkdistanzen“) ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten saP-relevanten Arten ausgelöst werden. Zwar ist die Lebensraumausstattung für einige Arten zutreffend, jedoch führen die übrigen Rahmenbedingungen dazu, dass das Plangebiet und seine angrenzenden Flächen für die Arten ungeeignet für eine Besiedlung sind.

Vor allem Bodenbrüter, wie z.B. die Feldlerche (*Alauda arvensis*), finden hier aufgrund der bestehenden Vertikalkulissen und deren Wirkradius von im Schnitt 100m keine geeigneten, ungestörten Flächen zur Ansiedlung/ Revierbildung. Die neue Vertikalkulisse der hinzukommenden Siedlungsstrukturen wirkt sich hierbei nicht auf bisher ungestörte Bereiche aus, da diesen bereits die Baum-Gehölz-Struktur im Osten des Plangebietes sowie weiter östlich eine Hochspannungs-Freileitung vorgelagert ist. Die angenommene Wirkdistanz von 100m durch die geplante Bebauung erstreckt sich somit auf bereits vorbelastete Bereiche.

Auch die Gehölzbrüter sind nicht nachteilig von der Planung betroffen, da 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.

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.

4 Betroffenheitsabschätzung

Prüfung der Beeinträchtigung – Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhaufledermaus, Graues Langohr)

1 Grundinformationen

Rote-Liste-Status Deutschland: siehe D 3.1 **Rote-Liste-Status Bayern:** siehe D 3.1

Art im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der **kontinentalen biogeographischen Region**

günstig ungünstig/unzureichend ungünstig/schlecht

Die Arten sind in Bayernweit bis flächendeckend verbreitet.

Sie jagen in offenen bis halboffenen Landschaften sowie in gut gegliederten/gehölzreichen Siedlungsbereichen, seltener in Wäldern. Flugrouten orientieren sich oftmals an Leitstrukturen, wie z.B. Hecken, die zugleich ein Nahrungsangebot aufweisen. Als Quartiere werden zumeist Baumhöhlen oder Verstecke in und an Gebäuden bevorzugt (hinter Wandverkleidungen, im Dachbereich, Wandspalten etc.) bevorzugt. Die Flughöhe bei der Jagd ist dabei artspezifisch verschieden und liegt in einem Bereich von ca. 5m bis 20m.

Lokale Population:

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** wird demnach bewertet mit:

hervorragend (A) gut (B) mittel – schlecht (C)

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach §44 Abs.1 Nr.3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG

Es werden durch die Planung keine für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeigneten Flächen auf direktem Wege geschädigt oder zerstört, da dies auf bereits vorbelasteten Flächen stattfindet. Der direkt durch eine Bebauung beanspruchte Bereich fungiert hauptsächlich als potenzieller Flugkorridor im Quartierzusammengang/-system. Da jedoch im Rahmen der gemeindlichen Gehölzpflege Bäume innerhalb der Gehölzstruktur im Osten weichen mussten und damit das Quartierpotenzial im Planungsumfeld reduziert wurde, soll ein ergänzendes Angebot geschaffen werden, um eine generelle Optimierung der Lebensraum- und Quartierbedingungen für die Arten zu erwirken.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Beschreibung siehe C 1.2

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.2 Prognose des Störungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.2 i. V. m. Abs.5 BNatSchG

Es sind Störungen durch den Verbau der Freifläche zu erwarten, die bisher eine Verbundfunktion zwischen bekannten und potenziellen Quartieren wahrnahm. Zwar können die äußerst wendigen Tiere der Bebauung problemlos ausweichen, jedoch fehlt es an geeigneten Leit- und Nahrungsstrukturen innerhalb des Baugebietes, an denen sich die Tiere weiterhin orientieren können.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Beschreibung siehe C 1.1

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose des Tötungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG

Aufgrund der hervorragenden Mobilität der Arten ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen oder durch die Planung selbst Individuen getötet werden. Die hervorragenden Flieger können sowohl Gebäuden als auch Baumaschinen (welche nachts nicht in Betrieb sind) ungehindert ausweichen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

E FAZIT

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Feldheim, angrenzend an bestehende Bebauung. Es unterliegt überwiegend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut auf. Im Osten verläuft eine Heckenstruktur.

Gemäß Arteninformation des LfU sind Vorkommen einiger Fledermausarten, diverser Vogelarten und des Kammmolchs möglich.

Ein Vorhandensein und eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann aufgrund der bisherigen Nutzung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermausvorkommen sowie ein Quartier im angrenzenden Wohngebiet konnten ergänzend zu den Informationen des LfU z.T. durch die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz nachgewiesen werden.

So kann davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse im Umfeld der vorhandenen Gehölzstruktur jagen und das Plangebiet als womöglich Flugkorridor nutzen.

Dieser geht nun durch die geplante Bebauung verloren, sodass entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Dies geschieht durch die Anlage einer ausreichend breiten Heckenstruktur im Süden des Plangebietes, die als neue Leitstruktur dienen soll und zudem Nahrung in Form von Insekten bieten wird. Weiterhin wird die Gehölzstruktur im Osten durch weitere Baumpflanzungen ergänzt/verstärkt.

In Ergänzung zum durch die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz festgestellten Quartier im benachbarten Baugebiet sowie zum Ausgleich zweier im Rahmen der üblichen gemeindlichen Gehölzpflege entfernten, potenziellen Quartierbäumen werden zudem Fledermausnistkästen in der Gehölzstruktur im Osten angebracht.

Bei der Gruppe der Vögel ist das Plangebiet aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage theoretisch vor allem für Bodenbrüter und Gehölzbrüter von Bedeutung.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine geschützten, planungsrelevanten Vogelarten betroffen sind, da zum einen die konkreten Gegebenheiten nicht den spezifischen Lebensraumansprüchen der meisten Arten entsprechen oder zum anderen die Wirkungsempfindlichkeit der Arten projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

So ergab die Relevanzprüfung, dass keine potenziellen Lebensraumflächen für Bodenbrüter beeinträchtigt werden, da diese aufgrund bestehender Vertikalkulissen im näheren Umfeld (Wirk- und Meidungsradius vom im Schnitt 100m) derart vorbelastet sind, dass eine Eignung als Lebensraum nicht gegeben ist. Auch die neue Siedlungskulisse wirkt sich nicht zusätzlich negativ aus (vgl. Lageplan Wirkdistanzen).

Gehölzbrütende Arten werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die Gehölzstrukturen im Osten erhalten bleiben und von der Wohngebietsnutzung keine Störwirkungen auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen zu erwarten sind.

Mit Beachtung und Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände bestehen.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

ARBEITSGEMEINSCHAFT FLEDERMAUSSCHUTZ DONAU-RIES (2019): Stellungnahme zum Bebauungsplan „Weiherweg III“ vom 14.01.2019 mit Angaben zu regionalen Fledermausvorkommen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (02/2019): Artenschutzkartierung (Ortsbezogene Nachweise), Kurzliste für das TK25-Blatt 7231

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

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

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

GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

SCHULWEG 1, FELDHEIM
86694 NIEDERSCHÖNENFELD
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„WEIHERWEG III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 701/4 (TF), 702, 703,
717, 718 (TF) UND 743 (TF) JEWEILS
GEMARKUNG FELDHEIM

SATZUNG

ENTWURF VOM 26.11.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 15.04.2019

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
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)	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.....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen.....	6
4	Bauweise, Baugrenzen.....	6
4.1	Bauweise	6
4.2	Baugrenze	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	7
6	Versorgungsleitungen.....	7
7	Sichtfeld mit Maßzahlen	7
8	Verkehrsflächen.....	7
9	Grünordnung	7
9.1	Pflanzbindung für Gehölze	7
9.2	Allgemeine Hinweise	7
9.3	Artenliste.....	8
9.4	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen.....	8
9.5	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	8
10	Vermeidungsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	10
2.1	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung.....	10
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude.....	10
2.3	Solaranlagen	10
2.4	Gestaltung der Gebäude	10
2.5	Gestaltung der unbebauten Flächen	11
2.6	Flächenbefestigung	11
2.7	Außenbeleuchtung	11
3	Stellplatzrichtzahlen.....	11
4	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	11
D	HINWEISE	12
1	Altlagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	12
2	Bodenschutz	12
3	Denkmalschutz	12
4	Brandschutz.....	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
6	Immissionen	14
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	14
E	VERFAHRENSVERMERKE	15
1	Aufstellungsbeschluss	15

2	Auslegung (Offenlegung).....	15
3	Erneute Auslegung	15
4	Satzungsbeschluss.....	15
5	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	15
6	In-Kraft-Treten	16

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Niederschönenfeld erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Weiherweg III“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **26.11.2018**, **zuletzt geändert am 18.02.2019** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Weiherweg III“ bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

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

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind:

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind:

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

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

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

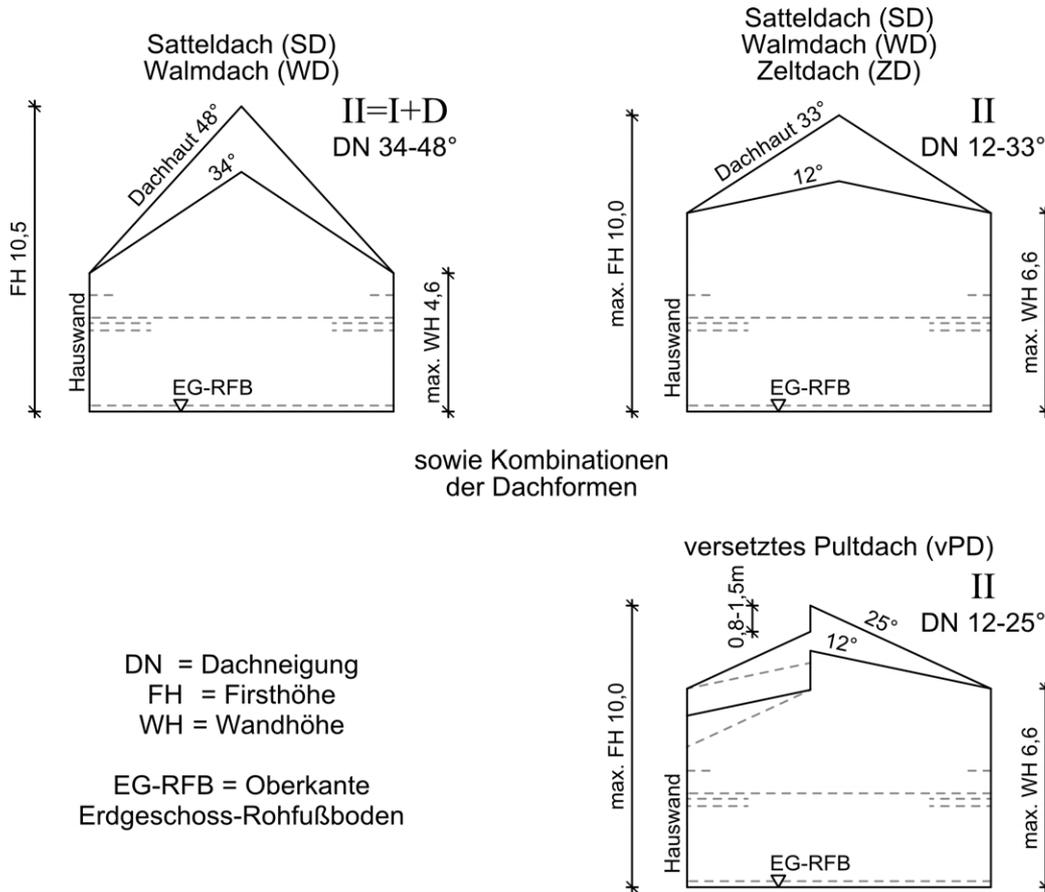
bei Wohngebäuden

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

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

- höchstens 3m im Mittel betragen.

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



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt.

Dieser darf wahlweise entweder

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 45cm über dem bestehenden Gelände oder
- maximal 15cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

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

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

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

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

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

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

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

6 Versorgungsleitungen

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

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

7 Sichtfeld mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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

8 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

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

9 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

9.1 Pflanzbindung für Gehölze

Die bestehenden Gehölze im Osten des Plangebietes sind zwingend zu erhalten.

Sie sind vor und während der Bauarbeiten wirksam vor Schäden zu schützen.

Ist ein Verlust oder eine Schädigung nicht zu vermeiden, so ist ein entsprechender Ersatz durch Nachpflanzung standortgerechter, heimischer Arten zu leisten.

9.2 Allgemeine Hinweise

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

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

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

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

9.3 Artenliste

Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang in 1m Höhe 16-18cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

<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 in 1m Höhe)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

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

Sträucher

Mindestpflanzqualität : 2xv, Höhe 60-100cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

9.4 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Erst-Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

9.5 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

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

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.

10 Vermeidungsmaßnahme: Anbringen von Fledermauskästen

Auf Fl.-Nr. 717, Gemarkung Feldheim sind zwei Gruppen mit jeweils fünf Fledermauskästen (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und/oder dem Fledermausbeauftragten des Landkreises Donau-Ries) in unterschiedlichen Höhen (mind. 3m über Gelände) an standfesten Bäumen anzubringen. Es muss ein freier Ein- und Ausflug gewährleistet sein (keine Hindernisse durch Äste). Die Ausrichtung der Kästen soll variieren und muss nach Osten, Süden oder Westen erfolgen.¹

Die Gemeinde ist für eine dauerhafte Pflege und Wirksamkeit der Fledermauskästen zuständig.

¹ siehe www.fledermaus-bayern.de

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

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

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben ist eine Dachneigung von 30° bis 48° einzuhalten.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten. Sie werden nicht auf die vorgenannte Gesamtbreite der Gauben angerechnet.

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

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

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

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

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

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur bis maximal 1m zulässig.

2.6 Flächenbefestigung

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

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

2.7 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel und geringer Lichtstreuung, d.h. fokussiertem Beleuchtungsradius zu verwenden. Die Straßenbeleuchtung ist an der Westseite der Straße zu situieren.

3 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

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

4 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

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

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

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Grellfarbene Anstriche und Materialien sind unzulässig.

Stellflächen und Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2 Bodenschutz

Mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), §12, in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

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

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern 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 Bodendenkmälern 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 Bodendenkmälern 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 DSchG:

Wer Bodendenkmälern 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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Brandschutz

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

5 Wasserwirtschaftliche BelangeDrainagen

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.

Hochwassergefahrenfläche/Grundwasser/Schichtenwasser

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Lechs kann es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk kommen, feuchtes Mauerwerk neigt zu Schimmel- und Hausschwammbildung. Bei solchen Bauten kann es zu schweren Schäden für die Gesundheit, das Eigentum und den Besitz der Bewohner und Besitzer führen.

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

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

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

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

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

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

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 zu beachten.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Niederschönenfeld hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **26.11.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **29.11.2018 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **26.11.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **10.12.2018 bis einschließlich 18.01.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **29.11.2018 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **26.11.2018, zuletzt geändert am 18.02.2019** wurde mit Satzung und Begründung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **04.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.02.2019 durch Aushang an den Amtstafeln** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **26.11.2018, zuletzt geändert am 15.04.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **15.04.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Niederschönenfeld, den 16.04.2019



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5 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 **15.04.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Niederschönenfeld, den 16.04.2019



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **18.04.2019** 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 Satzung, Begründung und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den 18.04.2019



Peter Mahl, 1. Bürgermeister



(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

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

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch
Pflanzbindung für Laubbäume/Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Pflanzgebot für Laubbäume 1. Ordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vermaßungslinie in m
Sichtdreieck Annäherungssicht (AS) = 3m und Schenkellängen (L) = 70m

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

WA II=I+D=34-48° II=12-33°
0,4 0,6
SD ZD WD VPD

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
Bestehende Haupt- & Nebengebäude
Vorschlag Grundstückseinteilung
Gebäudevorschlag
Unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen
Bestehende Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Bauplatznummer Größe der Bauplatzfläche (ungefähr) davon 82m² Grünfl. davon anteilig Grünfläche
Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer 7231-0034-001

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.04.2019 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 Satzung, Begründung und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Niederschönenfeld sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Niederschönenfeld, den 18.04.2019

P. Mahl
Peter Mahl, 1. Bürgermeister



GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD
SCHULWEG 1, FELDHEIM
86694 NIEDERSCHÖNENFELD
KREIS: DONAU-RIES
LAND: FREISTAAT BAYERN



VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN „WEIHERWEG III“

EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 701/4 (TF), 702, 703, 717, 718 (TF) UND 743 (TF) JEWEILS GEMARKUNG FELDHEIM

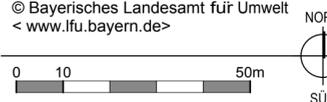
BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 26.11.2018
ZULETZT GEÄNDERT AM 15.04.2019

DATENQUELLE:

AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2016)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG (12/2015)
© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>



ÜBERSICHTSPLAN M 1:100.000



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