



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„KREUZWIESEN IV“

OT HAFENREUT

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 77/31 (TF) UND 78 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG HAFENREUT

ENTWURF VOM 19.05.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 22.09.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„KREUZWIESEN IV“

OT HAFENREUT

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 77/31 (TF) UND 78 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG HAFENREUT

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 19.05.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 22.09.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/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	Prüfung innerörtlicher Potenziale / Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 1 und 4 BauGB	6
2.4	Ermittlung des Bedarfs	6
2.5	Wahl des Verfahrens	8
3	Planungsrechtliche Situation	9
4	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG	9
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	10
1	Lage	10
2	Größe	10
3	Beschaffenheit, Baugrund	10
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	11
1	Art der baulichen Nutzung	11
2	Maß der baulichen Nutzung	11
3	Planstatistik	11
D	IMMISSIONSSCHUTZ	12
E	ERSCHLIESSUNG	12
1	Fließender Verkehr	12
2	Ruhender Verkehr	12
3	Ver- und Entsorgung	12
4	Sonstige Versorgungsträger	12
F	BESTANDSÜBERSICHT	13

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

Der Markt Kaisheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der ungebrochen hohen und konkret bestehenden Nachfrage zu entsprechen. Um weiterhin konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben und auch in den Ortsteilen ein entsprechendes Bauplatzangebot vorhalten zu können, erachtet es die Marktgemeinde für erforderlich, diesen Bedarf durch den vorliegenden Bebauungsplan zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzwiesen IV“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und dementsprechend Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen sind.

Beschluss: Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Marktgemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen IV“.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

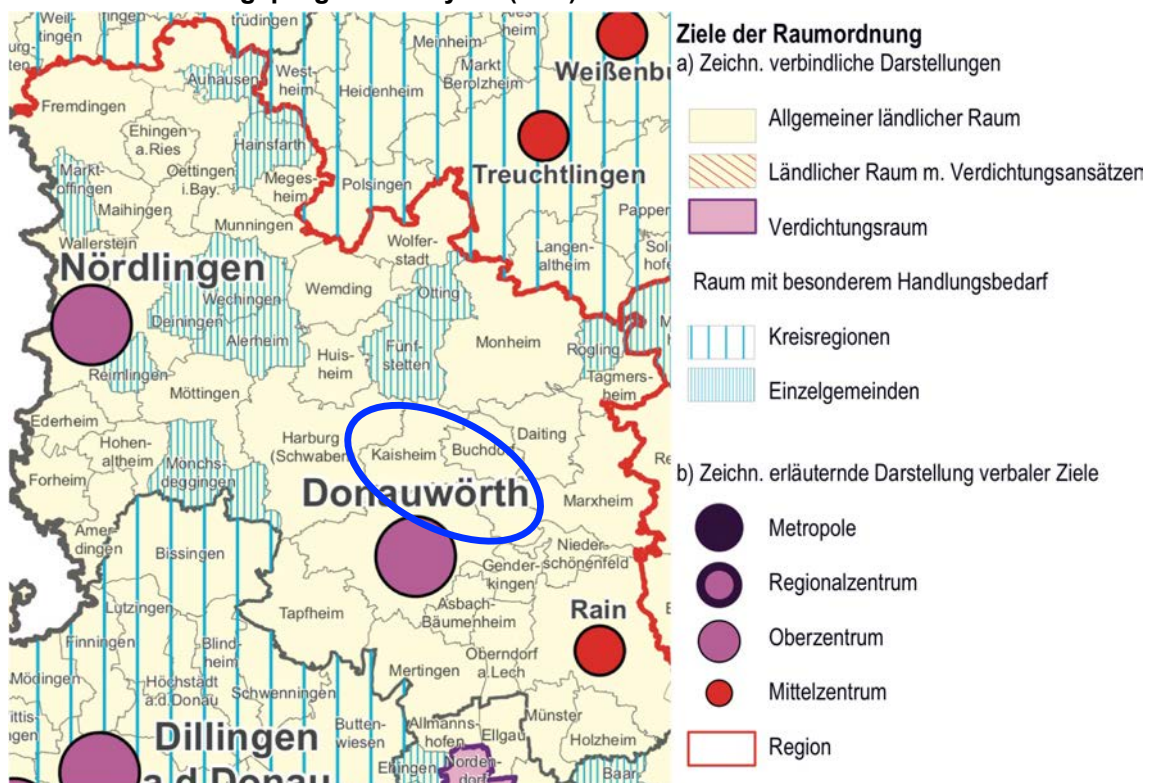


Abbildung 1: Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand: Teilfortschreibung 2018

Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs¹ liegt die Marktgemeinde Kaisheim im allgemeinen ländlichen Raum. Besondere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

¹ Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Teilfortschreibung vom 21.02.2018

Dem Erläuterungstext zum LEP² 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 und
[...]

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 Marktgemeinde also als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Kaisheim 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 2.3 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 Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)

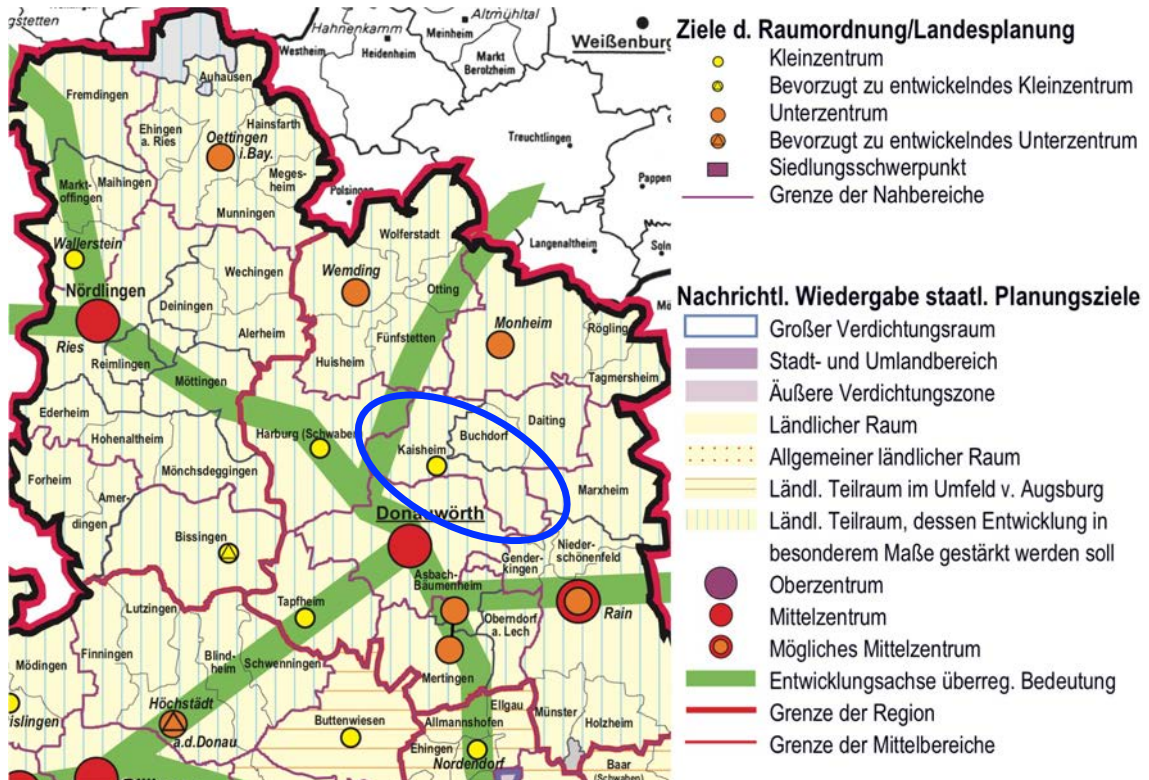


Abbildung 2: Karte Raumstruktur des Regionalplanes der Region Augsburg, Stand 2007

Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP)³ liegt die Marktgemeinde Kaisheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Kaisheim ist zudem als Kleinzentrum verzeichnet. 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 Wohngebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

³ Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan der Region Augsburg (9), 2007

2.3 Prüfung innerörtlicher Potenziale / Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 1 und 4 BauGB

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.

Der Markt Kaisheim befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

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

Bisherige durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- regelmäßige persönliche Kontaktaufnahme seitens des Bürgermeisters mit Grundstückseigentümern bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken
- Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
 - o So verfügt die Marktgemeinde in Hafenreut über die benachbarten Bebauungspläne „Kreuzwiesen“, „Kreuzwiesen III“ (beide z.T. überplant durch Bebauungsplan „Kreuzwiesen Nord“), „Kreuzwiesen II“ und „An der Kreuzwiese II“. In diesen Plangebieten sind jedoch nahezu alle Bauplätze bereits verkauft und/oder bebaut oder es besteht kein Zugriff auf die Grundstücke (bspw. für eine Erschließung weiterer Grundstücke), sodass im Ort kein weiteres Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen der Marktgemeinde weder Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten.

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

- auch weiterhin stetiger Kontakt bzw. Nachfrage bei Grundstückseigentümern, um auf kurzfristige Veräußerungsentscheidungen reagieren zu können
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer vertraglichen Nachverdichtung im Marktgemeindegebiet Kaisheim
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Marktgemeinderat

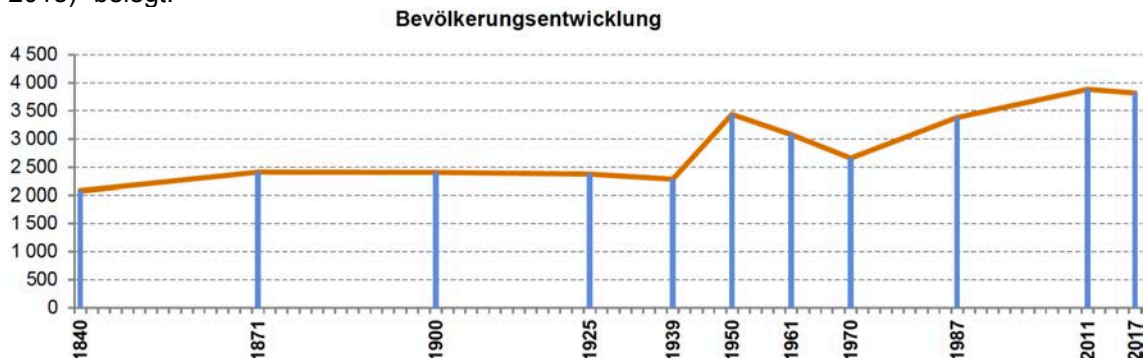
Fazit:

Die bisherigen Bauflächen sind nachzeitigem Kenntnisstand überwiegend bebaut oder befinden sich nicht im Eigentum der Marktgemeinde, sodass hierauf kein Zugriff besteht. Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht.

Somit stehen keine ausreichenden Flächen in Hafenreut für den derzeitigen Bedarf zur Verfügung. Da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden sind, ist es somit unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

2.4 Ermittlung des Bedarfs

Die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Kaisheim ist in den vergangenen Jahren stetig moderat gewachsen, wie auch die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ (Statistik kommunal 2018)⁴ belegt:



⁴ Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2018, Marktgemeinde Kaisheim 09 779 169, Hrsg.03/2019

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2008	4 280	- 35	- 0,8
2009	4 318	38	0,9
2010	4 331	13	0,3
2011	3 870	- 461	- 10,6
2012	3 842	- 28	- 0,7
2013	3 788	- 54	- 1,4
2014	3 817	29	0,8
2015	3 833	16	0,4
2016	3 792	- 41	- 1,1
2017	3 814	22	0,6

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in Kaisheim (Stand 03/2019)

Folglich wurde jährlich das entsprechend benötigte Bauland bereitgestellt und veräußert, wie die Statistik zeigt:

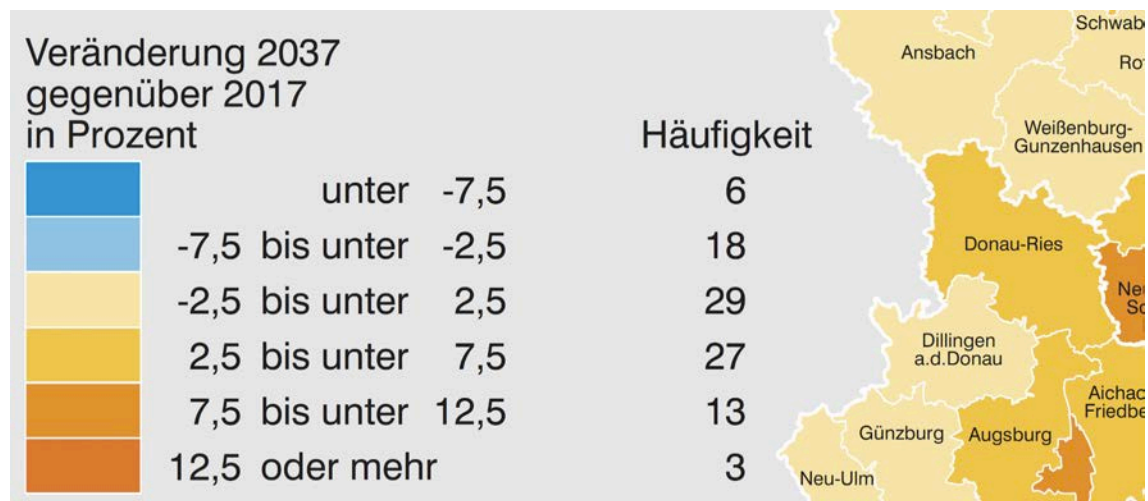
13. Bauland seit 2013

Jahr	Veräußerungsfälle		Veräußerte Fläche		Verkaufspreis		Durchschnittlicher Kaufwert von Bauland	
	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land
	Anzahl		1000 m ²		Tsd. Euro		€/m ²	
2013	12	11	13	8	593	-	45	-
2014	15	14	29	29	769	-	27	-
2015	10	10	10	10	397	397	40	40
2016	10	10	7	7	304	304	45	45

Abbildung 4: veräußertes Bauland in Kaisheim seit 2013 (Stand 03/2019)

Es ist zu beobachten, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Marktgemeinde und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen– anhält.

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik⁵ für den Landkreis zeigt, dass sich die Bevölkerung um ca. 2,5 bis unter 7,5 % ansteigen wird. Für Kaisheim konkret wird sogar ein Bevölkerungsanstieg in einer Höhe von 7,5% bis unter 10% prognostiziert. Nachfolgende Kartenausschnitte verdeutlichen dies.

**Abbildung 5: Prognose über die Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene (Stand 07/2019)**

⁵ Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Kaisheim, Berechnungen bis 2031, Hrsg. 07/2019)

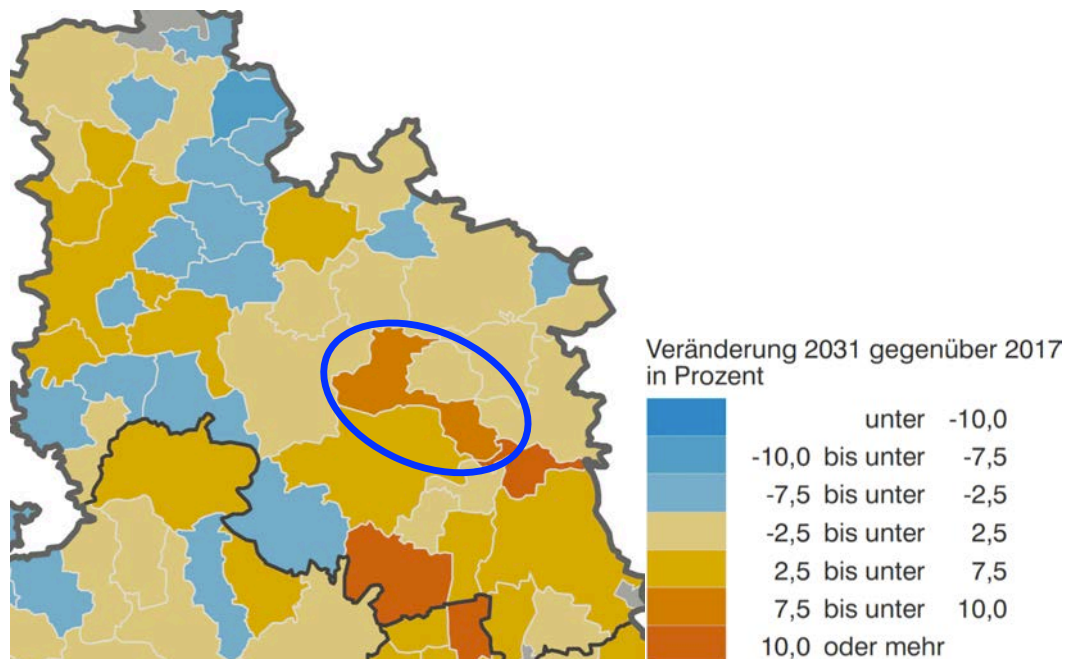


Abbildung 6: Prognose über die Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene (Stand 07/2019)

Um für diese Entwicklung ausreichend Bauland 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.

2.5 Wahl des Verfahrens

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

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

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 10.448 m². Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 7.320 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 2.928 m² somit unter dem Grenzwert von 10.000 m².
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

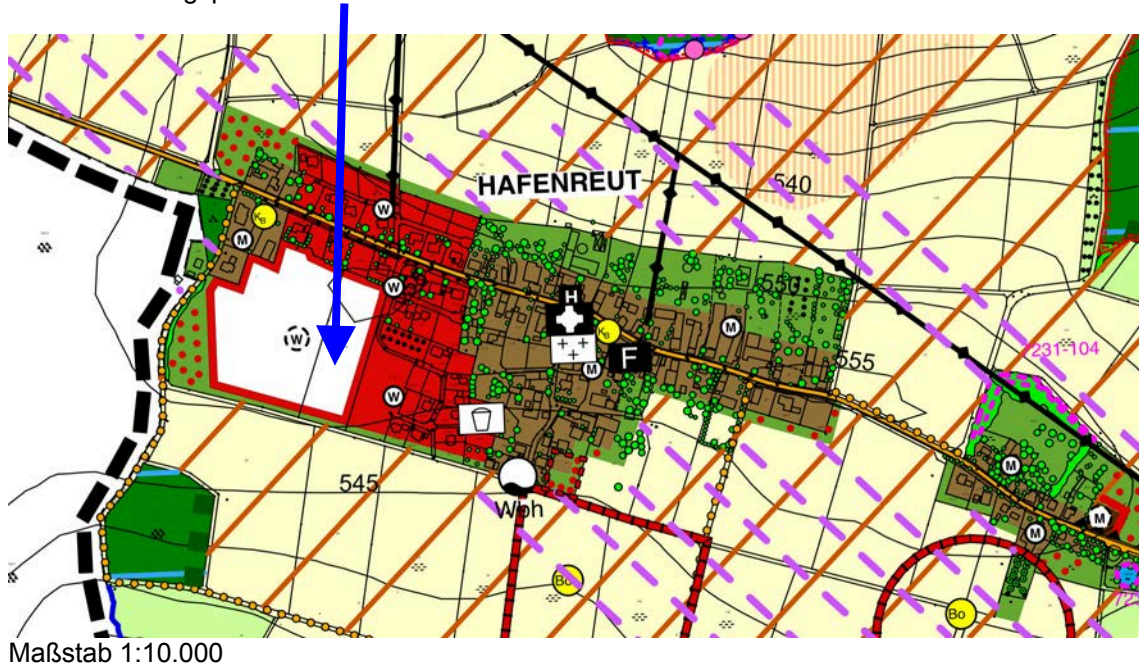
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.

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

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

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

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

- Schutzgebiete/Biotope:
Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“. Darüber hinaus sind weder Natura 2000-Gebiete, noch anderweitige nationale Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope betroffen.⁶
- Artenschutzrechtliche Belange:
Das Plangebiet ist intensiv als Acker genutzt und hat aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit einhergehenden vorherrschenden Arten- und Strukturarmut im und um das Plangebiet ist die Eignung als Lebensraum für **Fledermäuse** nur bedingt gegeben. Es ist davon auszugehen, dass für eine Quartierbildung sowie die Nahrungssuche insbesondere die Ortschaft sowie umliegende Gehölz- und Waldstrukturen relevant sind, die die benötigten Lebensraumstrukturen aufweisen.
Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere, Stillgewässer etc.), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.
Für **Vögel** ist das Plangebiet aufgrund seiner intensiven Nutzung und der Lage unmittelbar angrenzend an Siedlungsstrukturen von weitgehend untergeordneter Bedeutung. Es mangelt an einem ausreichenden Nahrungsangebot sowie nutzbaren Niststrukturen. Allenfalls Greifvögel könnten das Gebiet für die Jagd überfliegen/aufsuchen. Offenlandarten finden hier keine annehmbaren Bedingungen, da eine zu massive Vorbelastung durch umliegende Vertikalkulissen besteht, die die Lebensraumeignung erheblich einschränkt.

Nähere Ausführungen zu möglicherweise betroffenen, planungsrelevanten Arten sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

⁶ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 08.04.2020

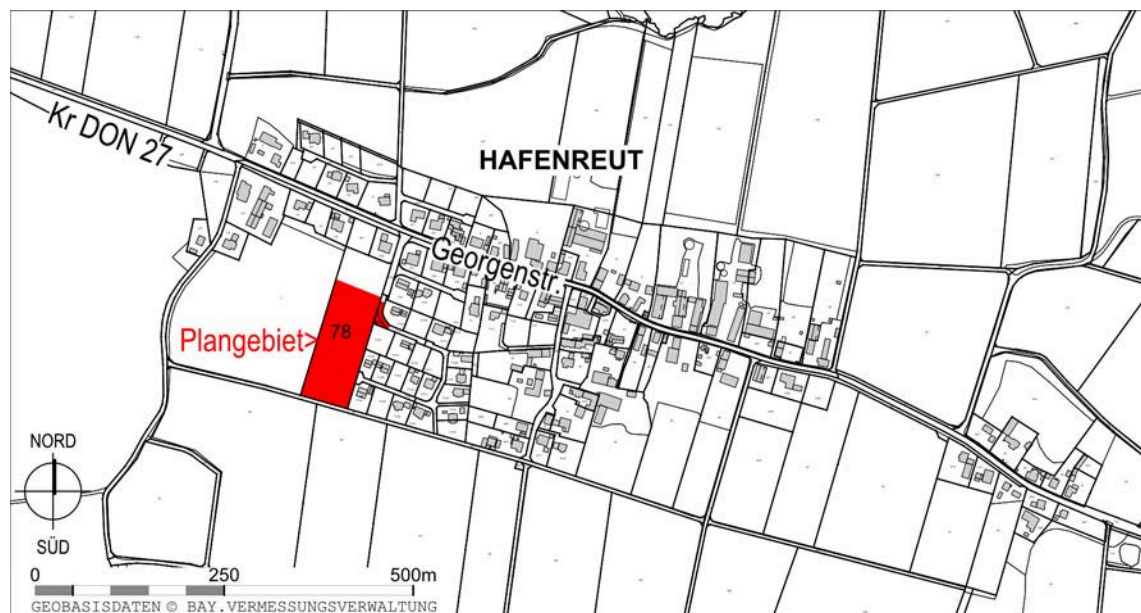
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

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

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF= Teilfläche):

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 78 (TF, Acker), 77/31 (TF, Straße „An der Kreuzwiese“)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 77/24 (Wohnen), 77/31 ("An der Kreuzwiese"), 77/26 (Grünfläche), 77/27, 77/32 (jeweils Wohnen), 77/29 (Straße "An der Kreuzwiese"), 77/34 (Wohnen)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 80 (Wirtschaftsweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 1 (Acker)
jeweils Gemarkung Hafenreut



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 10.448 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird überwiegend intensiv als Acker genutzt. Es ist beinahe eben und fällt nur leicht mit etwa 2,3% bis 4,3% Richtung Süden.

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

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

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

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Es sollen freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Im Hinblick darauf, dass sich Ortschaften im Laufe der Zeit stetig und unweigerlich immer weiter entwickeln und in Teilen auch verändern, hält dies der Marktgemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

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

3 Planstatistik

Nettobauland	7.320 qm	70,1%
Allgemeines Wohngebiet	7.320 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	1.666 qm	15,9%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	1.483 qm	89,0%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	110 qm	6,6%
Öffentliche Verkehrsfläche "Parken"	72 qm	4,3%
Grünflächen	1.462 qm	14,0%
Öffentliche Grünfläche inkl. Grasweg	1.392 qm	95,2%
Verkehrsrgrün	71 qm	4,8%
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.448 qm	100,0%

D IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare 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 Osten über die Straße „An der Kreuzwiese“ Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße als verkehrsberuhigter Bereich.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die Kläranlage Kaisheim.

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

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

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

4 Sonstige Versorgungsträger

Allgemeine Hinweise:

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

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

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

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

OT HAFENREUT

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FL.-NRN. 77/31 (TF) UND 78 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG HAFENREUT

BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 22.09.2020

DATENQUELLE :

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (10/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

NOR



SÜD

0 10 50m

Das Plangebiet (10.448 m²) wird auf einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSEN

PLANUNGSBÜRO GODTS

JOOST

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„KREUZWIESEN IV“
OT HAFENREUT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 77/31 (TF) UND 78 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG HAFENREUT

**FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

ENTWURF VOM 19.05.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 22.09.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	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	4
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	5
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	6
2	Relevanzprüfung	7
2.1	Vögel	8
2.2	Ergebnis der Relevanzprüfung	9
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	10
E	FAZIT / ZUSAMMENFASSUNG	10
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	11
G	LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:2.500)	12

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen IV“ wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. 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 Marktgemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) der zu betrachtenden Auswirkungen umfasst das Plangebiet sowie die unmittelbar umliegenden Flächen. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Hafenreut und grenzt an die bestehende Bebauung. Es ist intensiv Acker genutzt. Wertgebende Strukturen bestehen aufgrund der intensiven Nutzung nicht. Demzufolge herrscht eine entsprechende Arten- und Strukturarmut vor. Erst weiträumiger im Westen schließen Waldbereiche an. Im Osten und Norden grenzt die Bebauung des Ortes an. Über den Bebauungsplan erstreckt sich der Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im UG.¹



Abbildung 1: Blick aus Richtung Norden auf das Plangebiet mit angrenzender Bebauung

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Erkenntnisse aus Kartierungen von März bis Juni 2020 zur Ermittlung des zu erwartenden Artenspektrums (insb. Brutvögel)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2020
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für das TK-Blatt 7231 (Genderkingen)

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 01.04.2020

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung lehnt sich an die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 19.01.2015, Az.: II Z7-4022.2-001/05 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 (Kartierungen von März bis Juni 2020)
- b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

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

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen abgegrenzt und umfasst das Plangebiet und umliegende Flächen.

5 Geprüfte Alternativen

Neben einer Überprüfung innerörtlicher Potenziale (vgl. Begründung) wurden keine weiteren Alternativen geprüft, da der Flächennutzungsplan im vorliegenden Bereich bereits Wohnbauentwicklungsflächen vorsieht.

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

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter an sich ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Vergrämung (z.B. Prädation durch Katzen) der umliegenden Bebauung besteht. Diese Vergrämungswirkung wird sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöhen.

Die notwendige Straßen-/Außenbeleuchtung bringt ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → dies lockt im Vergleich weitaus weniger Insekten an).²

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

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 7231 (Genderkingen).

Das abrufbare Arteninventar kann dabei nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage inmitten von 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.

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, gefilterten Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7231 (Genderkingen), in dem sich das Vorhaben befindet, einige Fledermausarten. Diese sind die Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus.

Weiterhin sind als Reptilienarten die Schlingnatter und die Zauneidechse nachgewiesen.

Aufgrund der intensiven Nutzung des UG ist die Eignung als Jagdhabitat für **Fledermäuse** kaum gegeben. Bedeutsamer sind die hier angrenzenden Waldbereiche, da die dortigen Bäume und Sträucher vielen Insektenarten als Lebensraum dienen und somit ein ausreichendes Nahrungsangebot für Fledermäuse bieten. Ebenso besteht hier ein weitaus besseres Quartierpotenzial (Höhlen und Spalten an Bäumen). Auch die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen des Ortes sind als Jagd- und Lebensraum von größerer Bedeutung, da diese im Gegensatz zur monotonen Ackerfläche besser strukturiert sind.

Für Reptilien stellt das UG aufgrund der intensiven Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar. Es fehlt an geeigneten Strukturen (Eiablagestellen, sonnenexponierte Lage, Überwinterungsquartiere etc.), sodass ein Vorkommen nicht wahrscheinlich ist.

Da die Voraussetzungen für beide Artengruppen nicht gegeben sind, wird eine nähere Betrachtung als nicht erforderlich angesehen.

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. Die sich aus der Filterung nach vorherrschenden Lebensraumtypen 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 UG theoretisch insbesondere für Offenlandarten eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Gehölze, Wohngebäude), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum jedoch massiv reduziert, da von Bodenbrütern ein Meidungs- Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

Ein Vorkommen von Greifvögeln ist wahrscheinlich, da diese auf den freien Ackerflächen nach Beute jagen können.

Weiterhin sind für siedlungsbezogene Arten die geeigneten Voraussetzungen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung gegeben. Aufgrund der Ausprägung innerhalb des UG ist es anzunehmen, dass sich Vorkommen vor allem auf die angrenzenden Gartenbereiche beschränken, da hier nutzbare Strukturen in Form von Gehölzen bestehen und nur gelegentlich zur Nahrungssuche in die offenen Ackerbereiche ausgeflogen wird.

2 Relevanzprüfung

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

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/ Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-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

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (X= ja)

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Filter-Funktion der Internet-Arbeitshilfe des LfU.

Diese bietet die Möglichkeit ausschließlich Arten eines bestimmten Lebensraumspektrums (im konkreten Fall „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“) aufzulisten.

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

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

Bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ (erforderlicher Lebensraum vorkommend/nicht vorkommend) trotz erfolgter Abschichtung negativ, d.h. mit „0“ bewertet wurde, sind jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten im UG 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 UG vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

2.1 Vögel

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	X	0	0	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	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	V		X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			
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			
X	X	0	0	X	<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>Cyanecula svecica</i>	Blaukehlchen			X
X	0	0			<i>Cyngus cyngus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cyngus olor</i>	Höckerschwan			
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	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	X	0	0	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	3		
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 naevia</i>	Feldschwirl	V	3	

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		V	
X	0	0			<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	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
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	0	0			<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	X	0	0	X	<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	X	0	0	X	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<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

2.2 Ergebnis der Relevanzprüfung

Entsprechend der Relevanzprüfung, unter Berücksichtigung der erfolgten Kartierungen sowie in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (Lage inmitten bestehender Bebauung) ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten saP-relevanten Arten ausgelöst werden.

Die Lebensraumausstattung im UG bietet kaum Potential für Offenlandarten wie die Feldlerche. Es bestehen bereits diverse Vorbelastungen durch Vertikalkulissen (massive Waldkulisse, bestehende Bebauung und Wirtschaftswege). Ebenso besteht aufgrund der Siedlungsnähe die Möglichkeit einer Prädation durch freilaufende Haustiere wie Katzen, was die Lebensraumeignung zusätzlich einschränkt. Gemäß Lageplan „Wirkdistanzen“ verbleibt unter Beachtung aller bestehenden Beeinträchtigungen lediglich ein Bereich von ca. 0,3ha mit einer potenziellen Lebensraumeignung, der nun durch die hinzukommende Wirkkulisse durch das Wohngebiet beeinträchtigt wird. Nachdem aber Offenlandarten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze eine durchschnittliche Mindestreviergröße von ca. 0,5ha zugesprochen wird, ist der betreffende Bereich in seiner Größe nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausreichend für die Etablierung eines störungsfreien Reviers.

Siedlungsbrüter sind nicht nachteilig von der Planung betroffen da nicht in deren benötigte Lebensraumstrukturen eingegriffen wird. Es kommt vielmehr durch die hinzukommende Bebauung zu einer künftigen Erweiterung dieses Lebensraumangebotes. Bei Durchführung des Vorhabens (Schaffung von Wohnbebauung) ist mit Störungen durch Baulärm sowie mit ungewohnten optischen Reizen und somit von Meide- und Fluchtreaktionen der siedlungsbezogenen Arten zu rechnen. Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut getragen werden. Die hinzukommende Wohngebietsnutzung lässt im Vergleich zur

angrenzenden bestehenden Wohnnutzung keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Die Gilde der Greifvögel erfährt aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes ebenfalls keine nachteiligen Beeinträchtigungen. Der Wegfall der Fläche als Jagdhabitat macht im viel weiter zu fassenden Lebensraum dieser Tiere nur einen untergeordneten Teil aus, sodass hier keine essenziell notwendige Fläche verloren geht. Es bestehen genügend geeignete Fläche im näheren und weiteren Umfeld die weiterhin bejagt werden können.

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

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als nicht erforderlich erachtet, da durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten erlassen werden können.

E FAZIT / ZUSAMMENFASSUNG

Das UG der zu betrachtenden Auswirkungen umfasst das Plangebiet sowie die unmittelbar umliegenden Flächen. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Hafenreut und grenzt an die bestehende Bebauung. Es ist intensiv Acker genutzt. Wertgebende Strukturen bestehen aufgrund der intensiven Nutzung nicht. Demzufolge herrscht eine entsprechende Arten- und Strukturarmut vor. Erst weiträumiger im Westen schließen Waldbereiche an. Im Osten und Norden grenzt die Bebauung des Ortes an.

Über den Bebauungsplan erstreckt sich der Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im UG.

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von Fledermausarten und einiger Reptilienarten sowie diverser Vogelarten möglich.

Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der deutlichen Arten- und Strukturarmut weist das UG jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für Fledermäuse und Reptilien auf.

Aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage ist das UG theoretisch vor allem für Offenlandarten sowie siedlungsbezogene Vogelarten von Bedeutung.

Es bestehen für Offenlandarten aber bereits verschiedene Beeinträchtigungen im UG durch die Vertikalkulissen der bestehenden Bebauung und den unweit gelegenen Waldbereichen (Vergrämungswirkung) und durch potenziell freilaufende Haustiere (Prädation).

Siedlungsbezogene Arten erfahren keine nachteilige Beeinträchtigung da deren bestehende Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso ruft der Verlust des Plangebietes als Jagdfläche für Greifvögel keine erhebliche Beeinträchtigung vor, da der Fläche aufgrund ihrer begrenzten Größe keine essenzielle Notwendigkeit im viel weiter zu fassenden Lebensraum der Arten beizumessen ist.

Insgesamt ergeben sich für die Avifauna durch den Bebauungsplan nach derzeitigem Kenntnisstand keine offensichtlichen Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz.

Gleiches gilt für die planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse und Reptilien.

Die Relevanzprüfung ergab, dass **nicht zu erwarten** ist, dass durch den Bebauungsplan artenschutzrechtlichen **Verbotstatbestände** nach BNatSchG ausgelöst werden.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 2018

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 (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 das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

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



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„KREUZWIESEN IV“
OT HAFENREUT**DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FL.-NRN. 77/31 (TF) UND 78 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG HAFENREUT**LAGEPLAN
WIRKDISTANZEN**MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2500
STAND 22.09.2020**DATENQUELLE:**GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (10/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

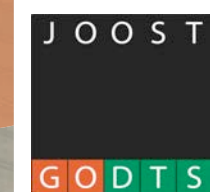
NORD



0 25 125m

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

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.deZweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„KREUZWIESEN IV“

OT HAFENREUT

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 77/31 (TF) UND 78 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG HAFENREUT

SATZUNG

ENTWURF VOM 19.05.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 22.09.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

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

A PRÄAMBEL

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **19.05.2020**, **zuletzt geändert am 22.09.2020** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Kreuzwiesen IV“ bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch §3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

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

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind:

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind:

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

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

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

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

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

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

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

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

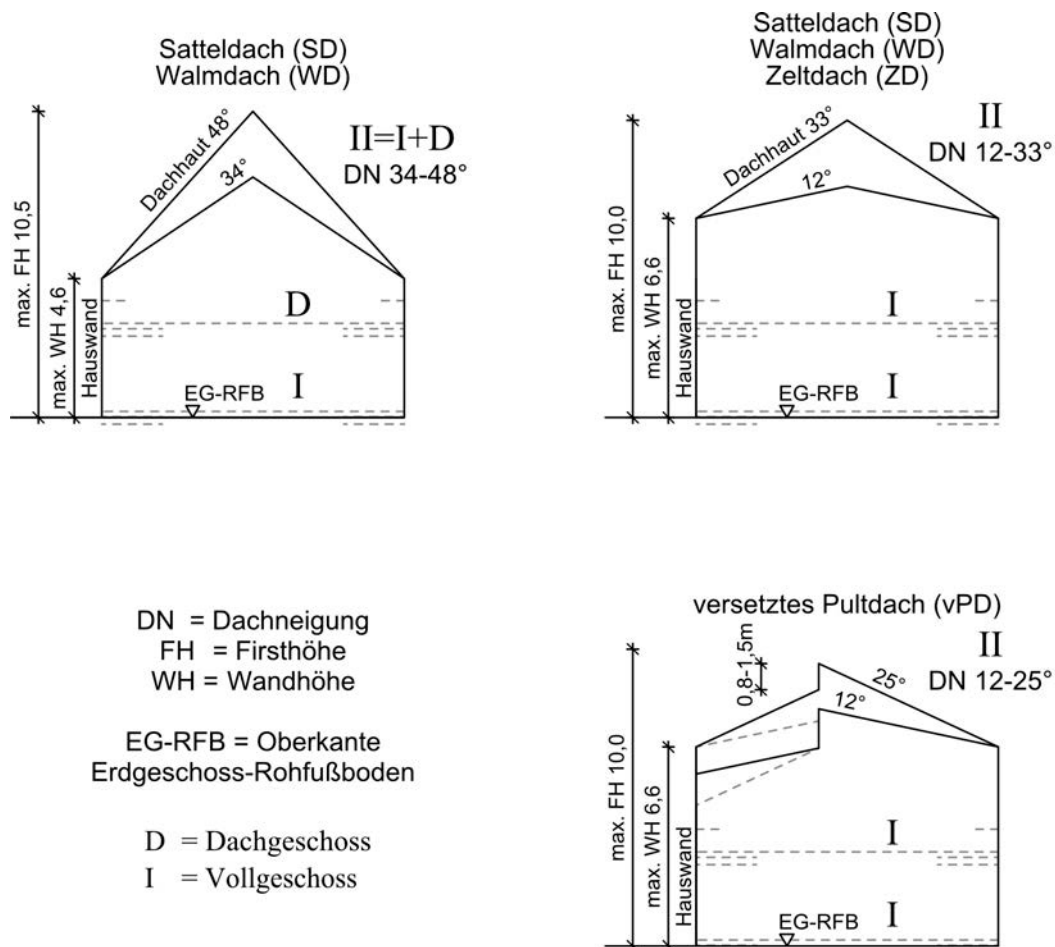
bei **Wohngebäuden und sonstigen Hauptgebäuden**

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

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

- höchstens 3m im Mittel betragen.

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



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

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

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 45cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

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

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

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

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Baugrenze

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

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

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Innerhalb des Schutzstreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

7 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

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

Grundstückszufahrten sind im Bereich des Verkehrsgrüns zulässig.

8 Immissionsschutz

8.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen ¹

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

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

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

9 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

9.1 Allgemein

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.

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
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten.

Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen.

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.

9.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

9.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Eingrünung“

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Es sind mindestens fünf Arten aus der vorgenannten Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Reihen und 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist von der Marktgemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen.

9.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

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

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

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

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

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

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

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

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 60cm.

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.

2.2 Solaranlagen

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

2.3 Gestaltung der Gebäude

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

2.4 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,0m zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt und nur bedingt heranziehbar, da dies aus dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung berechnet wurde.
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

2.5 Flächenbefestigung

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

Für Nebenflächen wie Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen o.ä., 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.

3 Beleuchtung

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

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

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

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

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

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

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

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht in der öffentlichen Grünfläche zugelassen.

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

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

2 Bodenschutz

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

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

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälen 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 Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler 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 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 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. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

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

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

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

Grundwasser / Schichtenwasser

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

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 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.

Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben.

Genaue Angaben zum maximalen Drosselabfluss aus den Zisternen pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche sowie die Bemessung des Rückhaltespeichers (gemäß den Regelwerken der DWA) werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Marktgemeinde Kaisheim ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

In die notariellen Kaufverträge ist ein Passus aufzunehmen, dass sämtliches auf den Dachflächen und befestigten Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserzisternen einzuleiten ist; die Zisternen sind als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser auszubilden. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

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 (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Marktgemeinde Kaisheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **18.12.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.12.2019** im **Amtsblatt Nr. 52** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Marktgemeinderat Kaisheim hat in der Sitzung vom **19.05.2020** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **19.05.2020** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **08.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am im **Amtsblatt Nr.** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **19.05.2020, zuletzt geändert am 22.09.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **22.09.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Kaisheim, den **23.09.2020**

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom **22.09.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kaisheim, den **23.09.2020**

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „An der Kreuzwiese V“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Kaisheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den

.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

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

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)

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)

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

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
 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
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
 II=12-33°
II=I+D=34-48°
0,4 | 0,6
WD/ZD/vPD | ED
Verweisl.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

128 Bestehende Flurstücke mit Nummer
 Vorschlag Grundstückseinteilung Bauplatznummer Größe der Bauparzelle (ungefähr) im Osten ohne private Grünfläche
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude
 Gebäudevorschlag
 Höhenlinien berechnet aus dem Geländemodell (DGM10-01/2019), Abstand 0,5m und Angabe der Höhe in Meter über NN

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

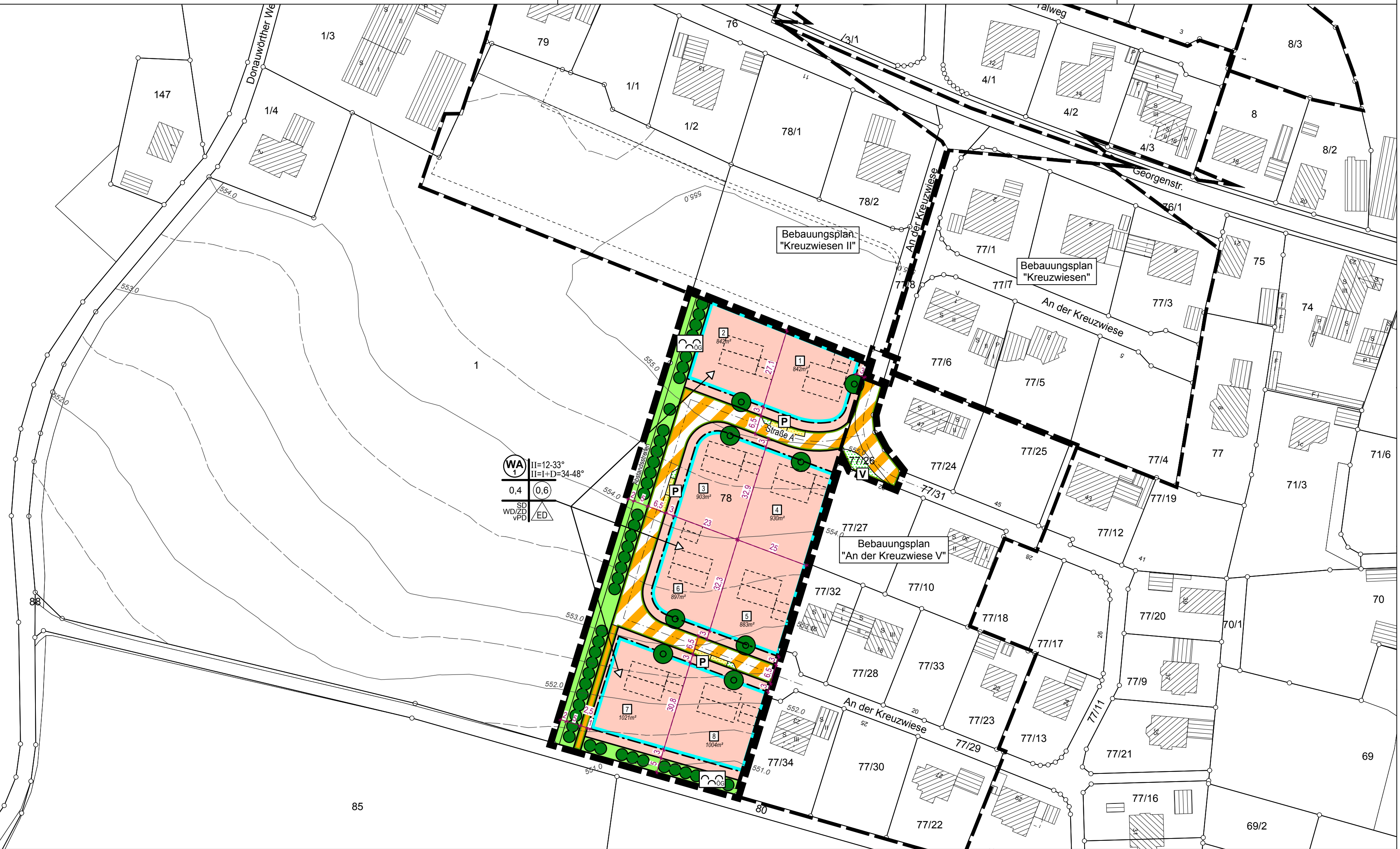
BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „An der Kreuzwiese V“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung und Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Kaisheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den
.....
Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)



VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN
„KREUZWIESEN IV“
OT HAFENREUT
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FL.-NRN. 77/31 (TF) UND 78 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG HAFENREUT

BEBAUUNGSPLAN
MAßSTAB: 1:1000
ENTWURF VOM 19.05.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 22.09.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (10/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N
NORD
SÜD
0 10 50m