



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„ZUR BRUNNENWIESE“

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

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 40 (TF), 161 (TF),
181 (TF), 185 (TF), 185/6, 185/11,
187 (TF) UND 187/1 JEWEILS
GEMARKUNG LEITHEIM

ENTWURF VOM 06.11.2018

ZULETZT GEÄNDERT AM 24.09.2019

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



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„ZUR BRUNNENWIESE“

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

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 40 (TF), 161 (TF),
181 (TF), 185 (TF), 185/6, 185/11,
187 (TF) UND 187/1 JEWEILS
GEMARKUNG LEITHEIM

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 06.11.2018

ZULETZT GEÄNDERT AM 24.09.2019

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.....	7
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	BESTANDSÜBERSICHT	9

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass der Planaufstellung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zur Brunnenwiese“ 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

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am **27.11.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Brunnenwiese“ beschlossen.

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 Marktgemeinde in Leitheim über die benachbarten Bebauungspläne „An der Nagelgasse“ und „Östlich der Nagelgasse“. In diesen Plangebiet sind jedoch nahezu alle Bauplätze bereits verkauft und/oder bebaut, 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.

Der Marktgemeinderat hat daher beschlossen, den Bedarf an Bauplätzen über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Brunnenwiese“ zu decken.

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

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 22.480m². Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 13.096m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 5.238m² 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.

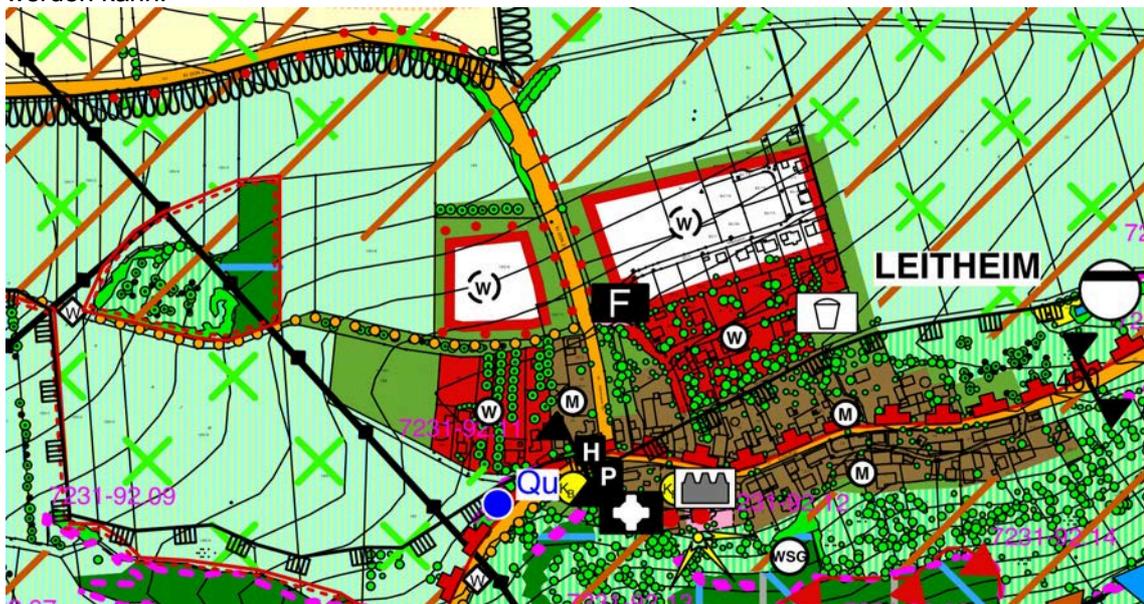
5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

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.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“.¹
- amtlich Kartierte Biotope: Südlich des Plangebietes befinden sich die amtlich kartierten Biotope Nr. 7231-1095-003 und -004 „Streuobstwiesen bei Leitheim“.
- Artenschutzrechtliche Belange:
Das Plangebiet ist überwiegend als Grünland intensiv genutzt und hat aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Gehölzstrukturen bestehen entlang der Kreisstraße DON27, im Süden (amtlich kartiertes Biotop) sowie westlich des Plangebietes. Sie dienen in Anbetracht der vorherrschenden Nutzungen vor allem störungsunempfindlichen Arten als Lebensraum.
Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung ist anzunehmen, dass das Plangebiet nur bedingt als Jagdhabitat und Lebensraum für Fledermäuse geeignet ist, da die bestehende Strukturarmut kein ausreichendes Quartier- und Nahrungsangebot bietet. Vielmehr sind hierfür die umgebenden Gehölzstrukturen und deren Umfeld von Bedeutung. Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls 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.
Es wurden daher begleitend Kartierungen von März bis Mai 2019² durchgeführt und zudem ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung angefertigt und den Bebauungsplanunterlagen beigefügt. Diesem sind weitere Beschreibungen und Erkenntnisse zu entnehmen.
- Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich durch die zu erwartende Bebauung keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten langfristig zusätzliche Habitatstrukturen entstehen und die Bebauung im Zusammenhang mit bereits bestehender Wohnbebauung entsteht.

6 Planungsrechtliche Situation

Der Markt Kaisheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche - Planung“ sowie „Grünfläche“ mit „Gehölzpflanzung vorsehen (Empfehlung), erhalten und entwickeln“, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:7.500

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 07.08.2018

² gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.02.2019

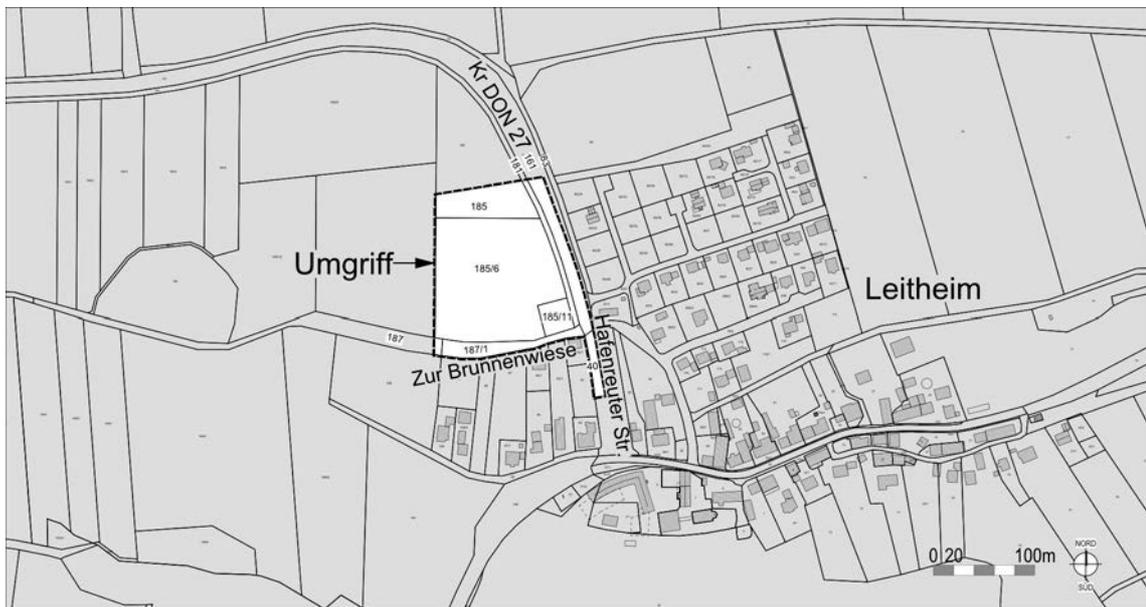
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

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

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 185 und 181 (TF, Grünland), 161 (TF, Gehölze und DON27)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 161 (TF, DON27), 40 (TF, Hafentreuter Str.)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 40 (TF, Hafentreuter Str.), 42/1, 43/1, 46/1 (Dorfgebiet), 47, 48 (jew. Streuobstwiese, biotopkartiert), 49 und 188 (Grünland)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 187 (TF, biotopkartierte Gehölzstruktur und Wirtschaftsweg) 185/8 (Acker)
jeweils Gemarkung Leitheim



Maßstab 1:7.500

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 22.480m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Grünland genutzt und fällt mit durchschnittlich 11% von Norden nach Süden (siehe Grünordnungsplan, Bestandsaufnahme:).

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.

Der Markt 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 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 konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wirkt das Baugebiet trotz seiner möglichen Baukörpervielfalt in sich geschlossen und harmonisch.

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

Dies hält der Marktgemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so der Nachfrage entsprechen und 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.



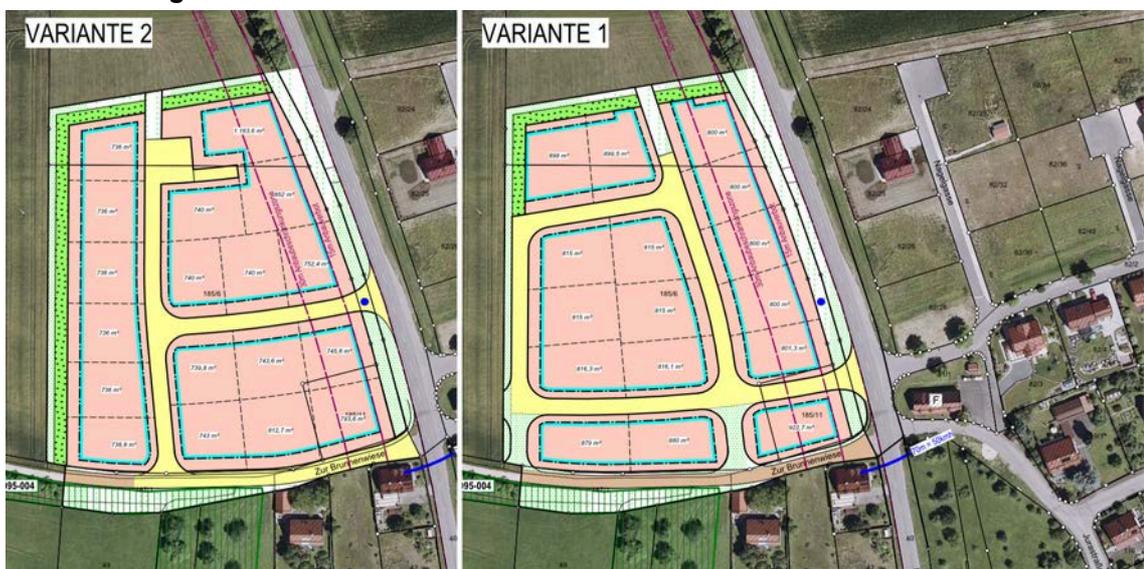
Abbildung 1: Nachbarbaugebiet „An der Nagelgasse“ talseitige III-geschossige Bauweise (links) und Stützmauern (rechts)

3 Planstatistik

Nettobauland	13.096 qm	58,3%
Allgemeines Wohngebiet	13.096 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	4.652 qm	20,7%
Öffentliche Verkehrsfläche	2.339 qm	50,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	2.052 qm	44,1%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	261 qm	5,6%
Grünflächen	4.733 qm	21,1%
Öffentliche Grünfläche inkl. Grasweg	2.845 qm	60,1%
Verkehrsrün	1.888 qm	39,9%
Gesamtfläche Geltungsbereich	22.480 qm	100,0%

4 Planungs-Varianten

4.1 Variantenvergleich



Variante 2

sieht zwei Anschlüsse an die DON27 vor, die im Plangebiet in eine Stichstraße übergehen, welche bei Bedarf (Erweiterung des Baugebietes) nach Norden fortgeführt werden kann. Die Eingrünung des Plangebietes erfolgt im Norden und Westen. Es entsteht 1 Bauplatz mehr als in Variante 1.

Variante 1

enthält nur einen Anschluss an die DON27 im Süden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße welche bei Bedarf (Erweiterung des Baugebietes) nach Norden und Westen fortgeführt werden kann. Die Eingrünung erfolgt aufgrund der Verkehrsführung im Norden und Nordwesten.

4.2 Ausgewählte Variante

Variante 1 (mit Optimierung nun Variante 3) wurde vom Marktgemeinderat am 11.09.2018 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 Osten an die DON27/ Hafenreuter Straße Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße.

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 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3 Abwasser, Wasserversorgung, Löschwasser

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.
Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Regenwasserentsorgung wird über die Flächen der Hausgärten und ein Regenwasserrückhaltebecken im Süden des Plangebietes vonstatten gehen. Ggf. muss im Norden ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden. Im Rahmen der Tiefbauplanung soll dies geprüft werden.



Abbildung 2: Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Baugebietes „An der Nagelgasse“

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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.



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

"ZUR BRUNNENWIESE"

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

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 40 (TF), 161 (TF),
181 (TF), 185 (TF), 185/6, 185/11,
187 (TF) UND 187/1 JEWEILS
GEMARKUNG LEITHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN

BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 24.09.2019

DATENQUELLE :

LUFTBILD (07/2015) GEODATEN
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (01/2017)
GELÄNDEMOMODELL (DGM25-03/2012)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

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

NORD



Das Plangebiet (22.480m²) wird auf
einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER

JOOST

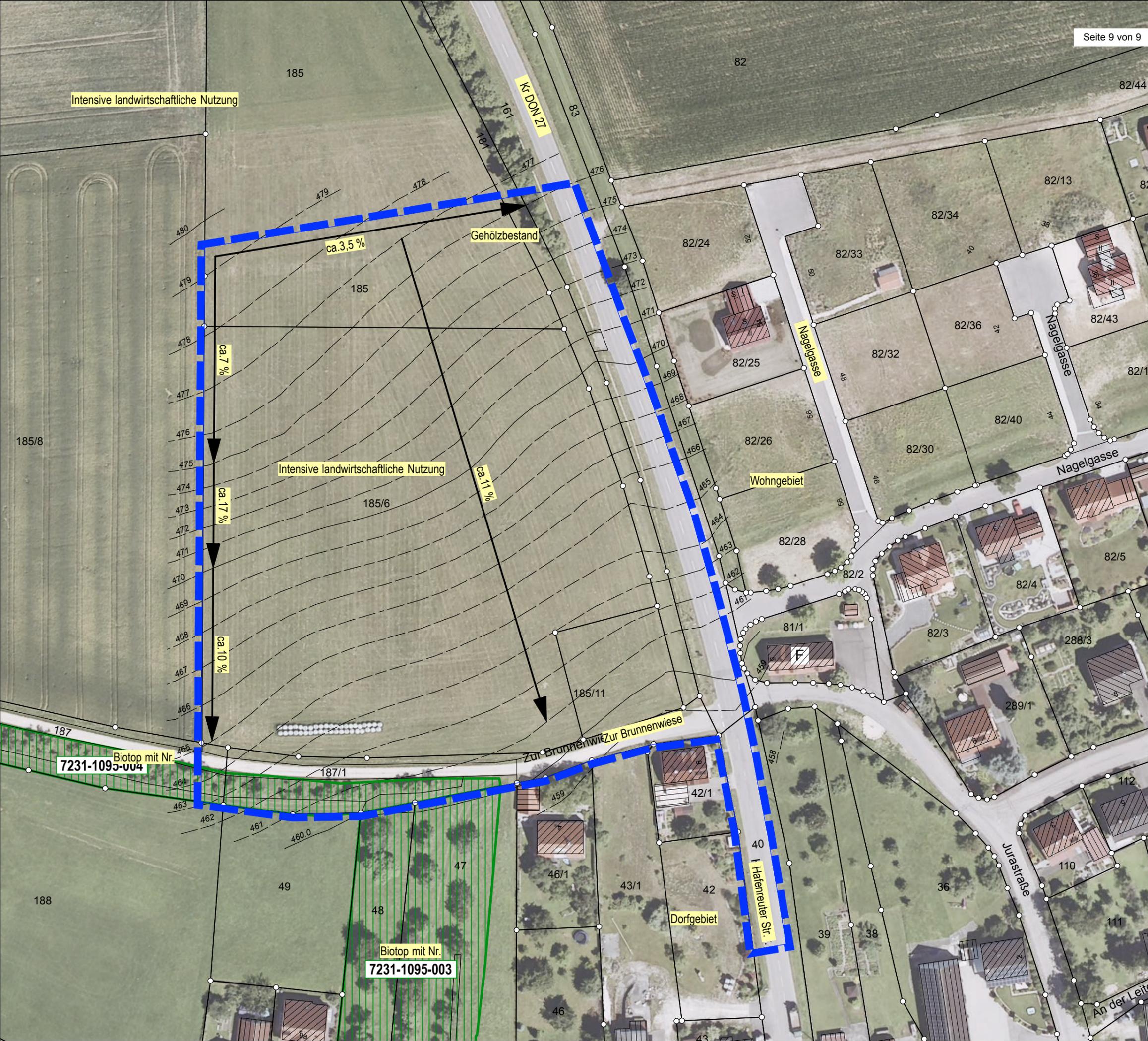
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„ZUR BRUNNENWIESE“

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

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 40 (TF), 161 (TF),
181 (TF), 185 (TF), 185/6, 185/11,
187 (TF) UND 187/1 JEWEILS
GEMARKUNG LEITHEIM

AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

STAND 24.09.2019

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
M. Sc. Matthias Merkel

A	ERLÄUTERUNGSBERICHT	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.1	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes	3
2	Avifaunistische Erfassung	4
2.1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise	4
3	Ergebnisse der Erfassung	4
4	Auswertung der Ergebnisse	5
4.1	Empfindlichkeit.....	5
4.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung	6
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	6
5	Fazit.....	6
6	Literatur und verwendete unterlagen	7
7	Lageplan: erfasste Arten (Maßstab 1:2.500).....	8

A ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Kaisheim möchte mit dem Bebauungsplan „Zur Brunnenwiese“ Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und den Bedarf an Bauplätzen zu decken.

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

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

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

1.1 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

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

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Leitheim und grenzt an die bestehende Bebauung. Es ist überwiegend intensiv als Grünland genutzt und dementsprechend arten- und strukturarm. Gehölzstrukturen bestehen entlang der im Osten verlaufenden Kreisstraße DON27, im Süden (amtlich kartierte Biotop Nr. 7231-1095-003 und -004 „Streuobstwiesen bei Leitheim“¹) sowie westlich des Plangebietes (Baumschule und Streuobstwiese). Südwestlich des Plangebietes verläuft zudem eine Freileitung. Das Gelände weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf.

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 07.08.2018

2 Avifaunistische Erfassung

2.1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

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

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgten zur Erfassung der Brutvögel drei Termine von März bis Mai 2019.²

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

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

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an drei Terminen
 - o 1. Termin: 27.03.2019
 - o 2. Termin: 10.04.2019
 - o 3. Termin: 07.05.2019
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „erfasste Arten“)

3 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt drei Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche und auch der Wiesenschafstelze im Umgriff und dessen Wirkungsbereich nicht bestätigten konnten. Es wurden fast ausschließlich allgemein häufige Arten, wie bspw. Buchfinken, Kohlmeisen oder der Zilpzalp angetroffen.

Ein Mäusebussard überflog am 07.05.2019 den nördlichen Wirkradius auf der Suche nach Beute. Aufgrund der Einzelbeobachtung sind die angrenzenden Flächen im Norden nicht als essentielle Nahrungsflächen für Mäusebussarde zu bewerten.

Die Gehölzbrüter, wie z.B. Zilpzalp und Kohlmeise hielten sich entsprechend ihren Habitatpräferenzen in den Grünstrukturen entlang der bestehenden Wohnbebauung sowie im Bereich der Baumschule auf und flogen nur gelegentlich in die offenen Bereiche aus (vermutlich nur zum Standortwechsel).

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

² gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.02.2019

4 Auswertung der Ergebnisse

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

Eine gezielte Nestsuche erfolgte im Hinblick auf die Anforderungen an die Planung und die Aufgabenstellung nicht.

Es ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die meisten erfassten Arten im Untersuchungsraum brüten, da die hierfür erforderlichen Bedingungen gegeben sind (Gehölze zum Nestbau, Nahrungsangebot etc.).

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

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Mb	*	*	ja
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	V	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	Bm	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	H	V	V	nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	*	*	nein
<i>Pica pica</i>	Elster	E	*	*	nein

Erläuterungen

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (ja/nein)

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

4.1 Empfindlichkeit

Feldlerche

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

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

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

Sonstige Arten

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

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

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

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

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

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

4.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

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

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

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	27.03.19	10.04.19	07.05.19
Zeit	06:30 bis 07:00	07:40 bis 08:10	06:45 bis 07:15
Witterung	bewölkt, nasskalt, kein Regen	bewölkt, trocken	trocken
Temp.	2°C	6°C	5°C
Wind	kein Wind	leichter Wind	kein Wind
Bemerkung	Grünlandfläche unterliegt einer intensiven Mahd		

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

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

5 Fazit

Es wurden keine streng geschützten Vogelarten angetroffen. Vielmehr halten sich im Untersuchungsgebiet allgemein häufige bzw. weit verbreitete und siedlungsbezogene Arten auf. Aufgrund der Lage des Plangebietes und den umgebenden Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass diese Arten oder ihr benötigter Lebensraum nachteilig oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Allgemeine, nicht artspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Baugebieteingrünung zur landschaftlichen Einbindung) tragen zudem dazu bei, unvermeidbare Störungen/Eingriffe möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden.

6 Literatur und verwendete unterlagen

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

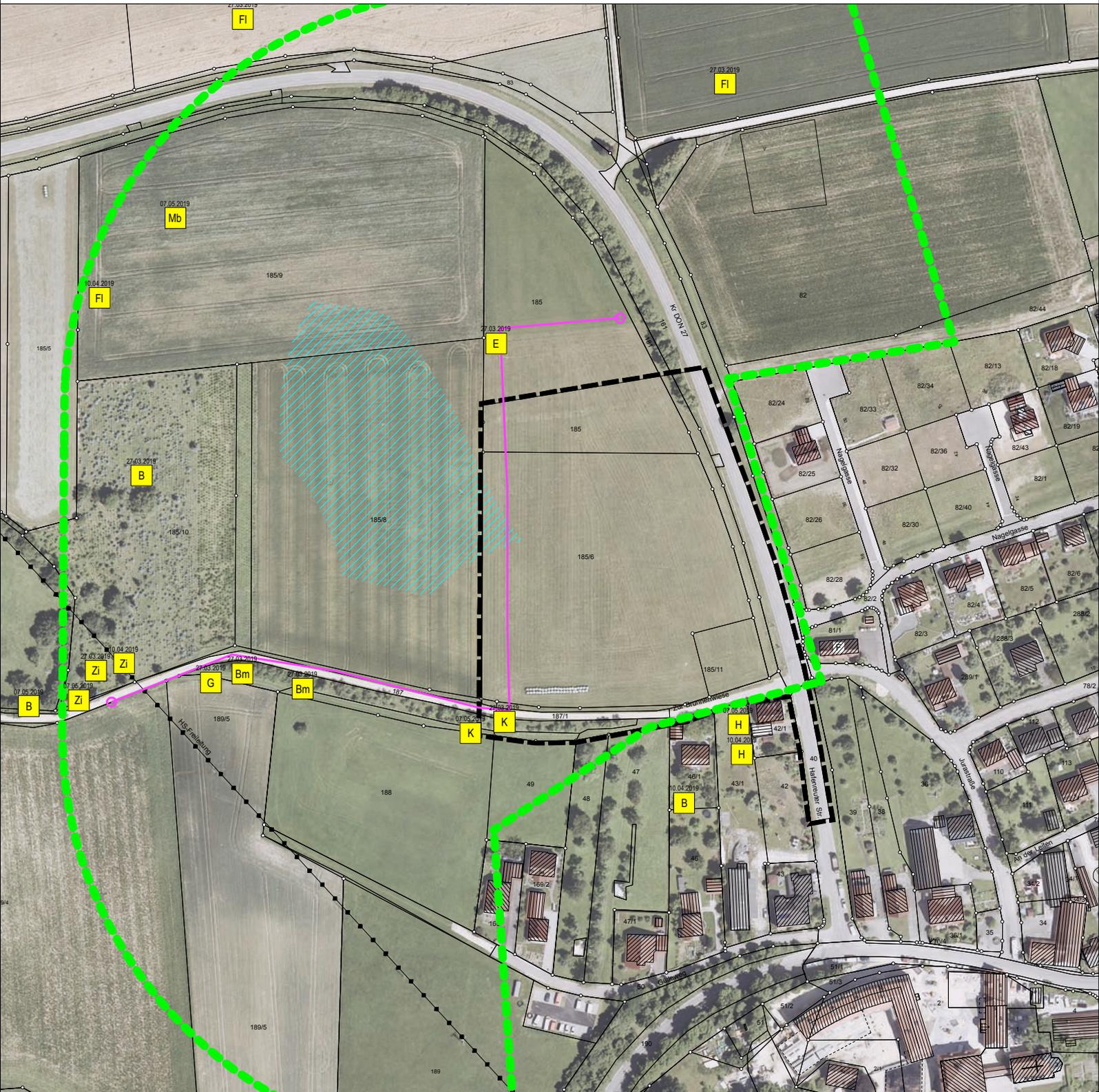
STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten

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

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

7 Lageplan: erfasste Arten

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



Plangebiet

Untersuchungsraum

Begehungs-Route

B Buchfink

Bm Blaumeise

E Elster

Fi Feldlerche

G Goldammer

H Haussperling

K Kohlmeise

Mb Mäusebussard

Zi Zilpzalp

Wirkung durch hinzukommende Vertikalkulisse



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„ZUR BRUNNENWIESE“

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

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 40 (TF), 161 (TF),
181 (TF), 185 (TF), 185/6, 185/11,
187 (TF) UND 187/1 JEWEILS
GEMARKUNG LEITHEIM

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

STAND 24.09.2019

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
M. Sc. Matthias Merkel

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	4
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
5	Geprüfte Alternativen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	5
1	Baubedingte Wirkungen	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen	5
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	5
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	5
D	BETROFFENHEIT DER ARTEN	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	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	7
2	Lageplan: Wirkdistanzen	8
3	Relevanzprüfung	9
3.1	Vögel (Aves).....	10
E	FAZIT	12
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	13

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Leitheim und grenzt an die bestehende Bebauung. Es ist überwiegend intensiv als Grünland genutzt und dementsprechend arten- und strukturarm. Gehölzstrukturen bestehen entlang der im Osten verlaufenden Kreisstraße DON27, im Süden (amtlich kartierte Biotop Nr. 7231-1095-003 und -004 „Streuobstwiesen bei Leitheim“¹) sowie westlich des Plangebietes (Baumschule und Streuobstwiese). Südwestlich des Plangebietes verläuft zudem eine Freileitung. Das Gelände weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf.



Abbildung 1: Blick von Südwesten Richtung Plangebiet

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 07.08.2018

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- allgemeine Bestandserhebung vor Ort im Juni 2017 (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)
- Erhebung der Avifauna von März bis Mai 2019 (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde²)

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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

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

5 Geprüfte Alternativen

Anstelle der Ausweisung neuer Bauplätze könnte vorhandenes Potenzial in der Gemeinde bzw. im Ortsteil genutzt werden, so z.B. in den Bebauungsplänen „An der Nagelgasse“ und „Östlich der Nagelgasse“.

In diesen Plangebiet 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.

² gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.02.2019

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 Wohngebietsnutzung lässt keine betriebsbedingten Wirkungen erkennen.

Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im neuen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Tiere der bestehenden 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 (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).³

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

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

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 der FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

³ vgl. BUND Region Hannover: "Insektenfreundliche Außenbeleuchtung" – <http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/>

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.

Aufgrund der intensiven Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes ist die Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse nur bedingt gegeben. Im Grünland dominieren Gräser womit das Nahrungspotential für blütenbesuchende Insekten und Nachtfalter äußerst gering ist. Dadurch ist das Nahrungspotential für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung. Hauptsächlich ist hier das Umfeld der Gehölzstrukturen um das Plangebiet von Bedeutung, da Gehölze auch aufgrund des Blühaspekts vielen Insektenarten als Lebensraum dienen und somit ein ausreichendes Nahrungsangebot für Fledermäuse bieten. Insbesondere die Donauaue und die umliegenden Waldbereiche, außerhalb des Untersuchungsgebietes sind für Fledermäuse in Bezug auf die Nahrungs- und Quartierverfügbarkeit hervorzuheben. Auch die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen des Ortes sind als Jagd- und Lebensraum von größerer Bedeutung, da diese besser strukturiert sind. Es ist daher anzunehmen, dass das Plangebiet zum Erreichen der Gehölzstrukturen bzw. des Ortes überwiegend nur überflogen wird. Zudem bestehen keine geeigneten Quartiermöglichkeiten im Plangebiet oder an angrenzenden Gehölzen. Auch diesbezüglich bietet der Ort selbst bessere Voraussetzungen.

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

Eine Betroffenheit kann somit hinreichend ausgeschlossen werden.

Für den Kammolch ist im Untersuchungsgebiet keine ausreichende Lebensraumausstattung gegeben (fehlende strukturreiche Kleingewässer). Geeignete Habitats könnten südlich in der Donauaue liegen. Der Siedlungsraum von Leitheim stellt durch die Bebauung und Isolationswirkung der Straßen ein Ausbreitungshindernis in Richtung Untersuchungsgebiet dar. Es fehlen weiterhin geeignete Versteckstrukturen, sodass ein Vorkommen 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, Baumschule, Wohngebäude, bestehende Freileitungen), die eine ideale Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer sind, ist die Eignung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung als Lebensraum jedoch äußerst eingeschränkt, da von Bodenbrütern/ Offenlandarten ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann.

Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen beeinträchtigten Bereiche im nachfolgenden Lageplan dargestellt. Diesem ist zu entnehmen, dass nur ein sehr begrenzter Bereich außerhalb der Wirkung der Vertikalkulissen und anderen Einflussfaktoren verbleibt, der theoretisch als Lebensraum für Offenlandarten in Frage käme.

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

Die Umliegenden Gehölzstrukturen dienen vor allem Gehölzbrütern als Lebensraum. In Anbetracht der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung, zu intensiv genutzten Flächen, der DON27 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.

3 Relevanzprüfung

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

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (X= ja)

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

Hinweis:

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

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

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

3.1 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	X	0	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>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	X	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	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>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	X	0	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	X	0	0	X	<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

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
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	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

Ergebnis:

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.

Insbesondere Bodenbrütern, wie z.B. der Feldlerche und der Wiesenschafstelze mangelt es aufgrund der umliegenden Gehölzstrukturen an den benötigten weiträumigen Landschaften ohne Sichthindernisse. Im Zusammenhang mit dem Geländegefälle wirken vor allem die höher gelegenen Gehölzstrukturen umso massiver. Auch die Ortseinsicht des Plangebietes bestätigte diesen Eindruck und lies keine Hinweise auf vorkommen von Offenlandarten erkennen. Die neue Vertikalkulisse der hinzukommenden Siedlungsstrukturen wirkt sich hierbei auf einen theoretisch geeigneten Bereich aus, der jedoch stark begrenzt und von den umliegenden Strukturen in Verbindung mit dem Geländegefälle derart vorbelastet/beeinflusst ist, dass dieser nach fachlicher Einschätzung nicht zur Ansiedlung/ Revierbildung geeignet ist.

Durch die Kartierung der Avifauna im Jahr 2019 konnten keine Vorkommen von Bodenbrütern im Umgriff der Planung und deren Wirkungsradius erfasst werden. Lediglich Einzelexemplare der Art Feldlerche konnten im nördlichen Untersuchungsraum festgestellt werden. Die Erfassung lässt nicht auf die Etablierung von Brutrevieren im Wirkungsradius schließen. Aufgrund der bereits bestehenden mannigfaltigen ungünstigen Bedingungen für Bodenbrüter, wie Vertikalstrukturen durch Gehölze und umliegende Bebauung, Störung und Prädation durch Haustiere (Hunde und Katzen), akustische und optische Störung durch Straßen ist generell kaum ein Lebensraumpotential für das Untersuchungsgebiet vorhanden.

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.

Das Plangebiet mit seiner näheren Umgebung ist ein Nahrungs-/Jagdhabitat für Greifvögel, wie den Mäusebussard, Turmfalke oder den Rotmilan.

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

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

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

E FAZIT

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Leitheim, angrenzend an die bestehende Bebauung. Es unterliegt überwiegend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut auf. Strukturgebende Gehölzstrukturen befinden sich nur in den Randbereichen entlang der im Osten verlaufenden Kreisstraße DON27, im Süden (amtlich kartierte Biotope Nr. 7231-1095-003 und -004 „Streuobstwiesen bei Leitheim“⁴) sowie westlich des Plangebietes (Baumschule und Streuobstwiese). Das Gelände weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf.

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

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

Die Relevanzprüfung und Erfassung der Avifauna ergab, dass keine potenziellen Lebensraumflächen für Bodenbrüter beeinträchtigt werden. Zwar bestehen im Lageplan „Wirkdistanzen“ theoretisch bisher nicht beeinflusste Bereiche (bei einer durchschnittlichen Wirkdistanz von 100m), jedoch sind diese nach fachlicher Einschätzung und Geländebegehung als Lebensraum nicht geeignet, da vor allem die höher gelegenen Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit dem Geländegefälle weitaus massiver wirken. Das Gebiet entspricht somit nicht der von Bodenbrütern benötigten weitläufigen Offenlandschaft ohne Sichthindernisse. Gehölzbrütende Arten werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die Gehölzstrukturen an der DON27 und im Süden erhalten bleiben und von der Wohngebietsnutzung keine Störwirkungen auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen zu erwarten sind. Das durch die Erfassung ermittelte Artenpotential ist überschaubar und von allgemein untergeordneter Bedeutung. Für Arten, die das Untersuchungsgebiet zur Jagd und Nahrungssuche nutzen, bestehen ausreichend geeignete Flächen im näheren und weiteren Umfeld, auf die bei Realisierung einer Bebauung ausgewichen werden kann, sodass keine nachteilige Beeinträchtigung durch die Planung entsteht.

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

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

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

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

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 07.08.2018

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) 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)



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„ZUR BRUNNENWIESE“

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

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 40 (TF), 161 (TF),
181 (TF), 185 (TF), 185/6, 185/11,
187 (TF) UND 187/1 JEWEILS
GEMARKUNG LEITHEIM

SATZUNG

ENTWURF VOM 06.11.2018

ZULETZT GEÄNDERT AM 24.09.2019

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	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung ⁰	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	Sichtfeld mit Maßzahlen	6
8	Verkehrsflächen.....	6
9	Immissionsschutz	6
9.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen	6
10	Grünordnung	7
10.1	Pflanzbindung für Gehölze	7
10.2	Allgemeine Hinweise.....	7
10.3	Artenliste	7
10.4	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen	8
10.5	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	Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung	9
2.2	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	9
2.3	Solaranlagen	9
2.4	Gestaltung der Gebäude.....	9
2.5	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen	10
2.6	Flächenbefestigung	10
3	Stellplatzrichtzahlen.....	10
4	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	Erneute Auslegung	14
4	Satzungsbeschluss.....	14
5	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	14
6	In-Kraft-Treten	15

A PRÄAMBEL

Der Markt Kaisheim 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 „Zur Brunnenwiese“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **06.11.2018**, **zuletzt geändert am 24.09.2019** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Zur Brunnenwiese“ 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 Abs.156 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 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 „Zur Brunnenwiese“ 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 Nutzung⁰

(§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 i.V.m. Art.2 Abs.7 BayBO)

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

Zulässig sind dabei (in Verbindung mit Punkt 3.3 und 3.4):

zwei Vollgeschosse (II = 12-33° bzw. II = I+D = 34-48°)

Es sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Ein Untergeschoss ist nur zulässig, wenn die Gebäude in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, talseitig nicht zum oberirdischen Geschoss im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO¹ wird, sondern als Kellergeschoss zu werten ist.

drei Vollgeschosse (III = U+I+D = 34-48°)

Es sind drei Vollgeschosse erlaubt. Dabei kann ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Zusätzlich ist talseitig ein Untergeschoss als Vollgeschoss erlaubt. Die Wandhöhe gemäß 3.3 ist einzuhalten.

¹ Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

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:

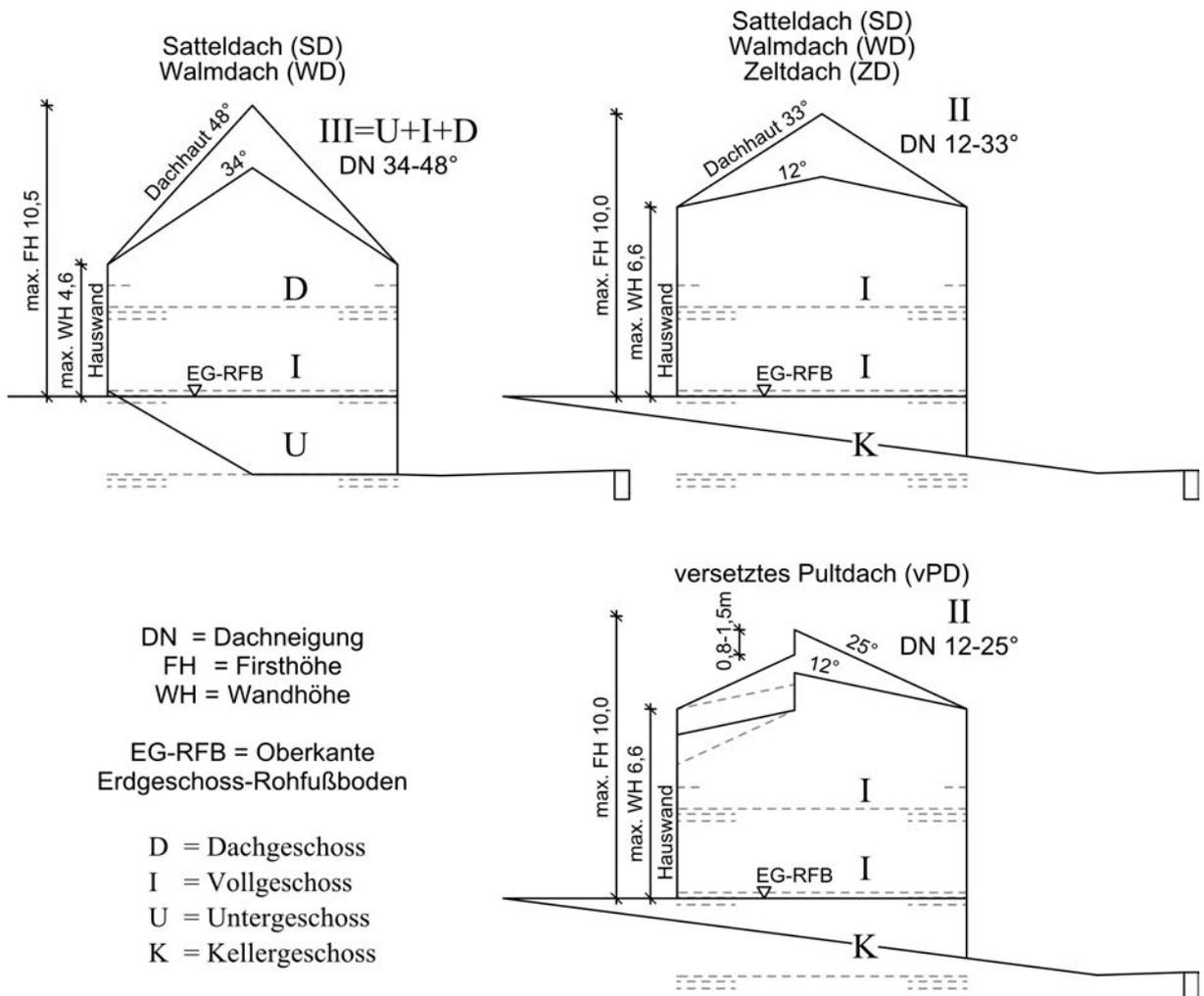
bei **Wohngebäuden**

- mit zwei Geschossen (II=I+D) bzw. drei Geschossen (III=U+I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (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 Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden



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 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 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 Immissionsschutz

9.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen ²

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.

² gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

10 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

10.1 Pflanzbindung für Gehölze

Die bestehenden Gehölze im Nordosten 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.

10.2 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.

10.3 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 60-100cm, 2 x verpflanzt (2xv)

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

sowie heimisches Strauchbeerenobst

10.4 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen.

Die Bepflanzung ist von der Marktgemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall ist entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres durchzuführen.

10.5 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 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 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. 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.

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

Dachaufbauten in der 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 50 % der Gesamtfirstlänge 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 der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes, zulässig.

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 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 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 m zulässig. 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.

2.6 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, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

3 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 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 im Einmündungsbereich der Straßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Ansonsten dürfen Einfriedungen 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 hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

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

Mauern, Stützmauern und Gabionen sind bis 1,2m Höhe als Einfriedung zulässig.

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

3 Denkmalschutz

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem 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. Die Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

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.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“.

Die Schutzgebietsverordnung in der derzeit gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Errichtung sowie die Erweiterung von Sickerschächten im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich verboten.

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 (Wasserschutzgebiet).

Die Niederbringung von Bohrungen ist im Wasserschutzgebiet verboten. Zu Bohrungen zählen Schlagbrunnen, Bohrbrunnen, Rammkernbohrungen u.a. zur Bewässerung. Grundwasserwärmepumpen sind verboten.

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen 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

Der Markt Kaisheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.11.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.12.2018 im Amtsblatt Nr. 50** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **06.11.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **10.12.2018 bis einschließlich 21.01.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **15.12.2018 im Amtsblatt Nr. 50** 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 **06.11.2018, zuletzt geändert am 04.06.2019** wurde mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **01.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.06.2019 im Amtsblatt Nr. 25** 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 Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **06.11.2018, zuletzt geändert am 24.09.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **24.09.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Kaisheim, den **25.09.2019**

.....
 Martin Scharr, 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 Marktgemeinderates vom **24.09.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kaisheim, den **25.09.2019**

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

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „An der Nagelgasse“ für den überplanten Bereich, mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zur Brunnenwiese“ seine Rechtsgültigkeit. Die Satzung und Begründung sind hiervon nicht betroffen.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes 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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

III=U+I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, zusätzlich ist ein Untergeschoss als Vollgeschoss erlaubt

0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

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

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"

Verkehrsrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen. Einzelne Zufarten bis zu einer Breite von 6m sind zugelassen

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

Sichtdreieck Annäherungssicht (AS) = 3, 5, 7, 5m und Schenkellängen (L) = 30, 70, 135m

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 III=U+I+D=34-48° II=12-33°

Verweisslinie 0,4 0,6

SD ZD WD VPD

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Vorschlag Grundstückseinteilung Parzellennummer Größe der Parzelle (ungefähr)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Gebäudevorschlag

Höhenlinien berechnet aus dem Geländemodell (DGM25-03/2012), Abstand 1m und Angabe der Höhe in Meter über NN

Bestehende Freileitung nachrichtliche Übernahme aus Flächennutzungsplan

Amtlich kartiertes Biotop mit Nummer 7231-1095-004

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig, verliert der Bebauungsplan "An der Nagelgasse" für den überplanten Bereich, mit Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes "Zur Brunnenwiese" ihre Rechtsgültigkeit. Die Satzung und Begründung sind hiervon nicht betroffen. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Kaisheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den

Martin Schar, 1. Bürgermeister (Siegel)

