



BEBAUUNGSPLAN „FELDBACH NORD I“

**A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 UND 2)**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

**E) AVIFAUNISTISCHES
GUTACHTEN**

**F) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Entwurf vom 13.02.2023,
zuletzt geändert am 15.07.2024

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 Reimlinger-Herz
M. Sc. Matthias Merkel

Handwritten signature in blue ink.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
(2.5 PlanZV)

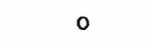
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(2.7 PlanZV)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1.4 PlanZV)

 offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen
(6.1 PlanZV)

 Straßenbegrenzungslinie, öffentlich
(6.2 PlanZV)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", öffentlich
Zweckbestimmung: "Fussweg", öffentlich
Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich
Zweckbestimmung: "Wirtschaftsweg", öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Grünfläche, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

 Sichtdreieck von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen
und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhalten Fläche.
Anfahrtsicht (AS), 5m Abstand zur Fahrbahn
Haltesicht/Schenkelänge (HS) auf der bevorrechtigten Straße

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Geschosse
Dachform Bauweise

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

SD = Satteldach E = Einzelhaus
WD = Walmdach D = Doppelhaus
ZD = Zeltdach
aSD = asymmetr. Satteldach
vPD = versetztes Pultdach
PD = Pultdach

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Bestehende Flurstücke
mit Nummer

 Bestehende Haupt- & Nebengebäude

 Vorschlag Grundstückseinteilung
Bauplatznummer
Größe der Bauplatze (Länge/Breite)

 Gebäudevorschlag

 Archäologisches Denkmal
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz.
Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche
Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in
einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der
zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu
beantragen ist.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung
Bayern mit Nummer
Datenquelle: Bay. Landesamt für Umwelt

 Geländemodell aus DGM 5 Meter
Höhenlinien in Meter über
Normalhöhen-Null (NHN)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.09.24 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

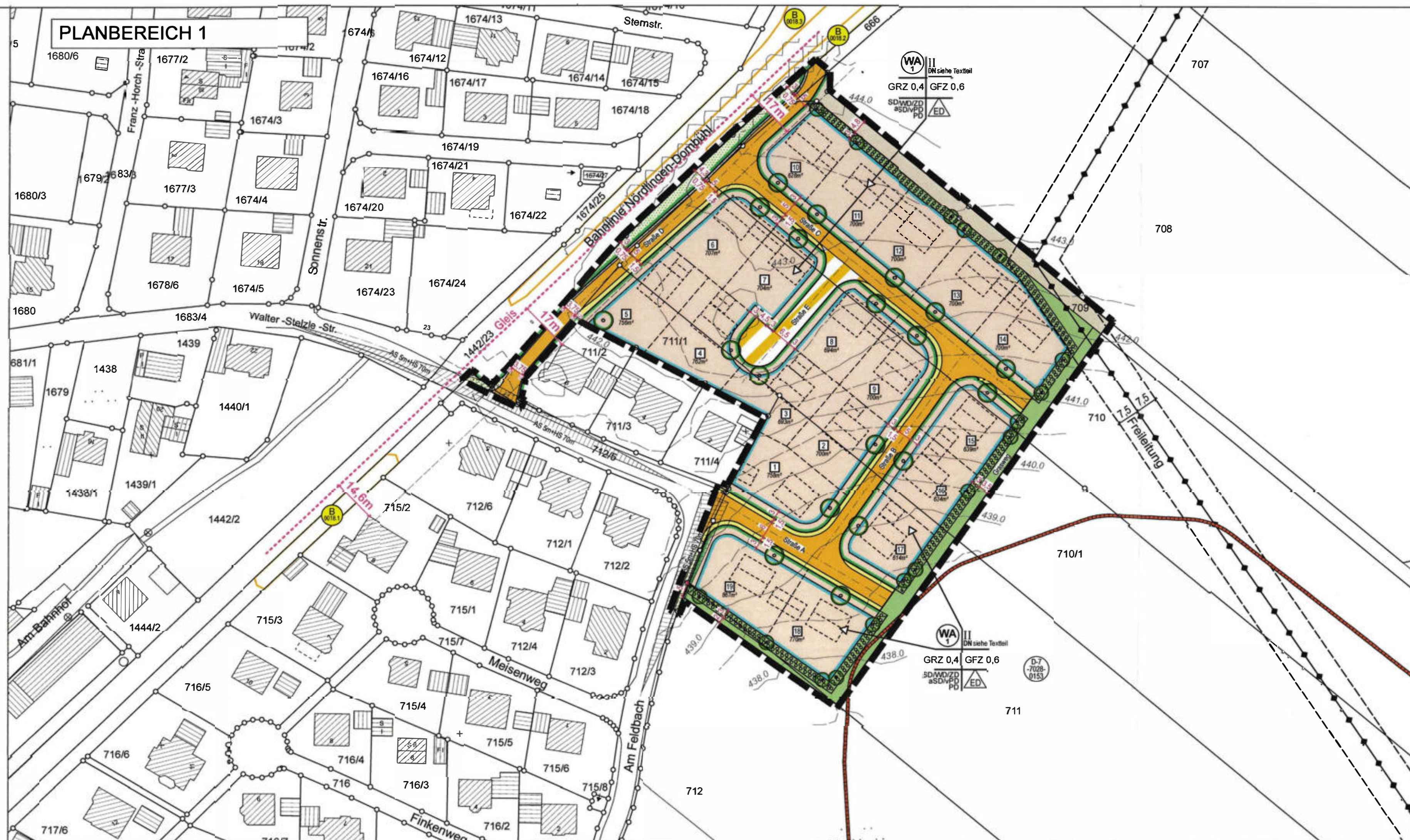
Der Bebauungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie Begründung und
Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird seit diesem Tage zu den
üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Marktoffingen sowie in der Geschäftsstelle
der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über
dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoffingen, den .22.07.2024.

Helmut Bauer, 1. Bürgermeister



PLANBEREICH 1



Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries
GEMEINDE
MARKTOFFINGEN
Hauptstr. 26, 86748 Marktoffingen



BEBAUUNGSPLAN "FELDBACH NORD I"

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000

Entwurf vom 13.02.2023,
zuletzt geändert am 15.07.2024

0 10 50m

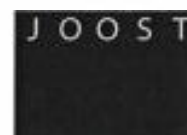


DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2023)

© Ingenieurbüro Tremel Augsburg
- Straßenplanung, Bestandsvermessung

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

PLANBEREICH 2

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries
**GEMEINDE
MARKTOFFINGEN**
Hauptstr. 26, 86748 Marktoffingen



BEBAUUNGSPLAN "FELDBACH NORD I"

PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 15.07.2024

0 10 50m



 Geltungsbereich des Planbereiches 2
Fl.-Nr. 362 Gemarkung Fremdingen

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

 6 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2023)

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



BEBAUUNGSPLAN „FELDBACH NORD I“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 13.02.2023,
zuletzt geändert am 15.07.2024

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 Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	7
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6	Versorgungsleitungen	7
7	Verkehrsflächen	7
8	Sichtfelder mit Maßzahlen	7
9	Wasserwirtschaftliche Belange	8
10	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	8
10.1	Allgemein	8
10.2	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen	8
10.3	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	8
10.4	Artenliste	9
11	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	11
1	Abstandsflächen	11
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	11
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	11
2.2	Erneuerbare Energien	11
2.3	Gestaltung der Gebäude	11
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	12
3	Beleuchtung	12
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	12
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)	13
D	HINWEISE	14
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	14
2	Bodenschutz	14
3	Denkmalschutz	15
4	Brandschutz	15
5	Wasserwirtschaftliche Belange	15
5.1	Drainagen	15
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	15
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	16
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	16
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen	16
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	17
6	Immissionen	17
7	Versorgungsleitungen	17
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	17
8	Grünordnung	17

E	VERFAHRENSVERMERKE	18
1	Aufstellungsbeschluss	18
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18
3	Heilung des nach § 13b BauGB begonnenen Verfahrens	18
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18
5	Satzungsbeschluss	18
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	19
7	In-Kraft-Treten	19

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marktoffingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13b und 215a des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan „Feldbach Nord I“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Feldbach Nord I“ i.d.F. vom **13.02.2023**, zuletzt geändert am **03.06.2024** besteht aus

A) Planzeichnung

- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
- Planbereich 2, Ausgleich

B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

sowie

- schalltechnische Untersuchung der Fa. Igi CONSULT GmbH, Westheim mit Az. C230125, Stand 16.11.2023

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 666 (TF), 709 (TF), 710 (TF), 710/1 (TF), 711 (TF), 711/1, 712 (TF), 712/5 (TF) Gemarkung Marktoffingen und 362 (TF, Ausgleich) Gemarkung Fremdingen. (TF = Teilfläche)

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) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (4) Nicht zulässig sind:
 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 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.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstmaß).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

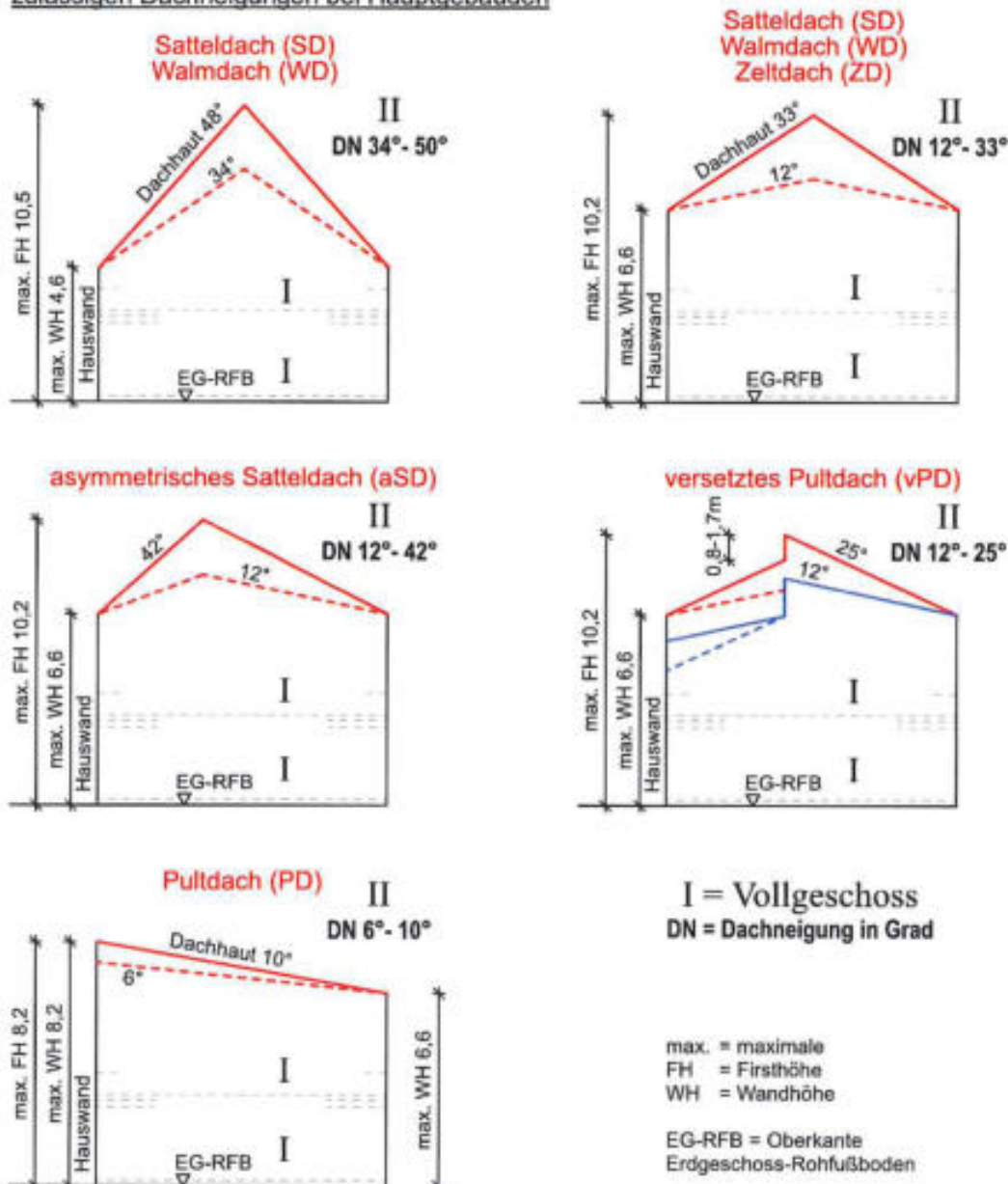
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Hauptgebäuden

- mit Satteldach / Walmdach und einer Dachneigung von 34° bis 50° höchstens 4,6 m betragen,
- mit Satteldach / Walmdach / Zeltdach und einer Dachneigung von 12° bis 33° höchstens 6,6 m betragen,
- mit asymmetrischem Satteldach und einer Dachneigung von 12° bis 42° höchstens 6,6 m betragen
- mit Pultdach und einer Dachneigung von 6° bis 10° höchstens 6,6 m an der Traufe und 8,2 m am First betragen
- mit versetztem Pultdach und einer Dachneigung von 12° bis 25° höchstens 6,6 m betragen,

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

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf bergseits nicht höher als 1,0 m über dem bestehenden Gelände liegen.

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

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

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

5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

6 Versorgungsleitungen

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

7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

9 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

10 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Allgemein

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

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

10.2 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern durchzuführen. In die Strauchpflanzung sind zudem Bäume 2. Ordnung in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl zu integrieren. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

10.3 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 der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung muss spätestens zwei Jahre nach Baubeginn erfolgt sein. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig gemäß Artenliste zu erfolgen.

Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

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

10.4 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm) sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

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

sowie stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch:

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst und stadtklimaverträgliche Sorten der o.g. Arten

11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Flurnummer 362 (TF) Gemarkung Fremdingen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Acker	A11	2	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	9	1.602	14.418
Summe								14.418

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP bei G214 aufgrund des sog. Timelags

²⁾ = Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Schritt 1: Flächenvorbereitung (soweit nicht bereits geschehen)

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitung durch fräsen oder grubbern (kein Grünlandumbruch!). Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5 bis 7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Einsaat der Fläche im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September / Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 11 „Südwestdeutsches Bergland“ für frische Wiesenstandorte erfolgen; das Saatgut ist anzuwalzen

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpschnitt Ende April durchzuführen (15 - 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Fläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken oder als Pferchfläche genutzt werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

2.1.1 Dachformen und – neigungen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Bei Doppelhäusern müssen die beiden Doppelhaushälften in Bezug auf die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.

Hauptgebäude dürfen bis zu einem Umfang von höchstens 20 v.H. der durch das Hauptgebäude überbauten Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

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

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

2.1.2 Dacheindeckungen

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

Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt, Garagen und deren Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch Metalleindeckungen zulässig.

2.1.3 Sonstige Vorgaben

Dachaufbauten in Form von Schleppgauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zugelassen.

Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 50 cm zum First des Hauptgebäudes betragen.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,50 m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

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

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

2.2 Erneuerbare Energien

Die Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der Gebäude

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

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ ist es zulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 50 cm hohe Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern auf dem natürlichen Gelände auszugleichen.

Hinweise:

- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

Schottergärten:

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

3 Beleuchtung

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

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

4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

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

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

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

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

Vollflächige Einfriedungen (wie. z.B.: Mauern, Gabionen, Metallwände, Zaun mit Kunststoff-Verblendungen) sind mindestens zu 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen.

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

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

3 Denkmalschutz

Über einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches erstreckt sich das Bodendenkmal D-7-7028-0153 „Siedlung des Neolithikums, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters“.

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

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

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

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

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

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

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

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

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

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

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

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

5.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

6 Immissionen

Landwirtschaft

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

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

Schienenverkehr

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bahnlinie kann es durch den Schienenverkehr zu Lärm, Erschütterungen, Funkenflug o.ä. kommen.

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

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

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

8 Grünordnung

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

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Marktoffingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **21.11.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.12.2022** im **Amtsblatt Nr. 30** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Marktoffingen hat in der Sitzung vom **13.02.2023** den nach § 13b BauGB erstellten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.02.2023** gebilligt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wurde die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.04.2023 bis einschließlich 02.06.2023** durchgeführt. Ort und Zeit der Beteiligung wurden am **20.04.2023** im **Amtsblatt Nr. 12** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Heilung des nach § 13b BauGB begonnenen Verfahrens

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt. Gemäß § 215a BauGB erfolgt daher eine Heilung des begonnenen Verfahrens, in dem eine Umweltprüfung auf Basis des Umweltberichtes durchgeführt und eine Ausgleichsfläche bereitgestellt wird. Der bereits erfolgte Beteiligungsschritt wird mit den aktualisierten Bebauungsplanunterlagen wiederholt.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.02.2023, zuletzt geändert am 03.06.2024** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.06.2024 bis einschließlich 12.07.2024** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **10.06.2024** im **Amtsblatt Nr. 16** 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.

5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **13.02.2023, zuletzt geändert am 15.07.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **15.07.2024** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Marktoffingen, den **16.07.2024**

.....
Helmut Bauer, 1. Bürgermeister



(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **15.07.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Marktoffingen, den **16.07.2024**

.....
Helmut Bauer, 1. Bürgermeister



7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **22.07.24** ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Marktoffingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoffingen, den **22. JULI 2024**

.....
Helmut Bauer, 1. Bürgermeister



Freistaat Bayern, Landkreis Donau-Ries

**GEMEINDE
MARKTOFFINGEN**

Hauptstraße 26
86748 Marktoffingen



**BEBAUUNGSPLAN
„FELDBACH NORD I“**

C) BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 13.02.2023,
zuletzt geändert am 15.07.2024

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 Reimlinger-Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale	9
2.5	Ermittlung des Bedarfs.....	9
3	Planungsrechtliche Situation.....	10
4	Umweltprüfung.....	10
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	11
1	Lage.....	11
2	Größe.....	11
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	11
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	12
1	Art der baulichen Nutzung	12
2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.1	Grundflächenzahl	12
2.2	Geschossflächenzahl	12
2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
2.4	Höhenlage.....	12
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
4	Versorgungsleitungen.....	12
5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.1	Dachformen.....	13
5.2	Schottergärten.....	13
6	Kleinwindkraftanlagen.....	13
7	Planstatistik.....	14
D	IMMISSIONSSCHUTZ	14
E	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	15
1	Einleitung	15
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	15
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	16
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	16
F	ERSCHLIESSUNG	16
1	Fließender Verkehr	16
2	Ruhender Verkehr.....	16
3	Ver- und Entsorgung.....	16
G	PLÄNE	17
1	Grünordnungsplan Bestandsübersicht.....	17
2	Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte	18

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

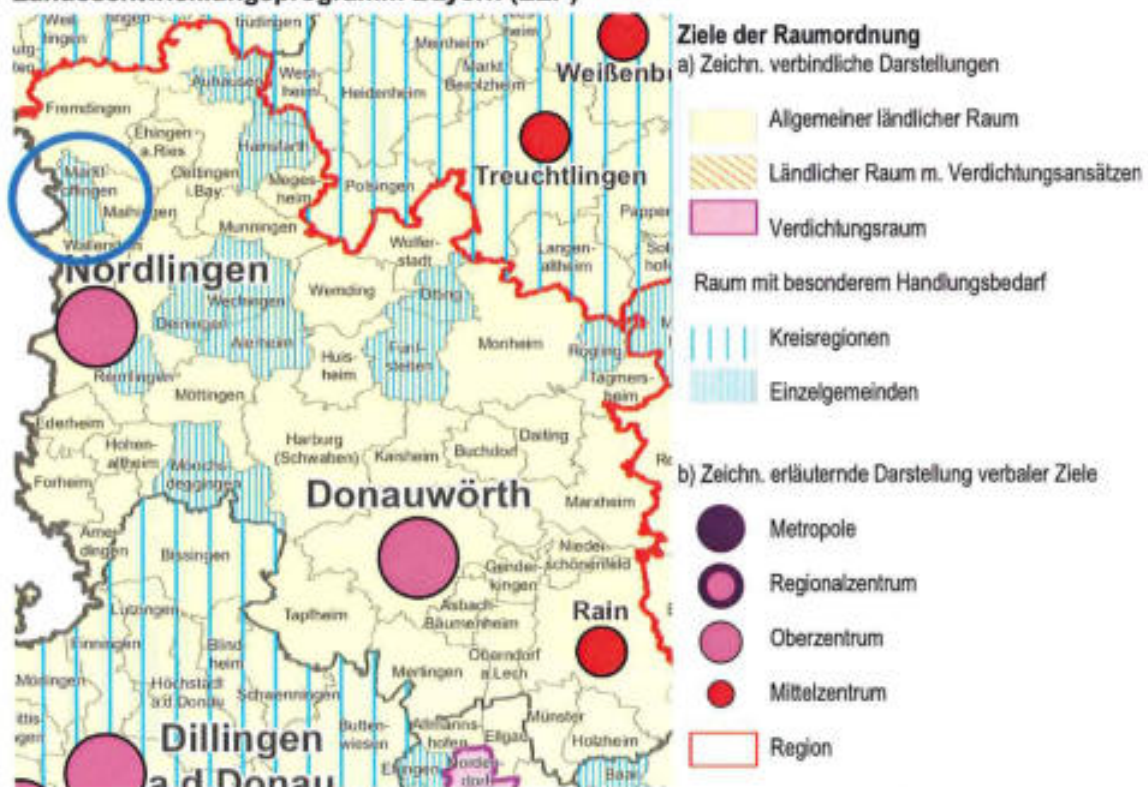
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.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

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Marktoffingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde Marktoffingen als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Feldbach Nord I“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Gemeinde Marktoffingen im allgemeinen ländlichen Raum. Sie ist als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Besondere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

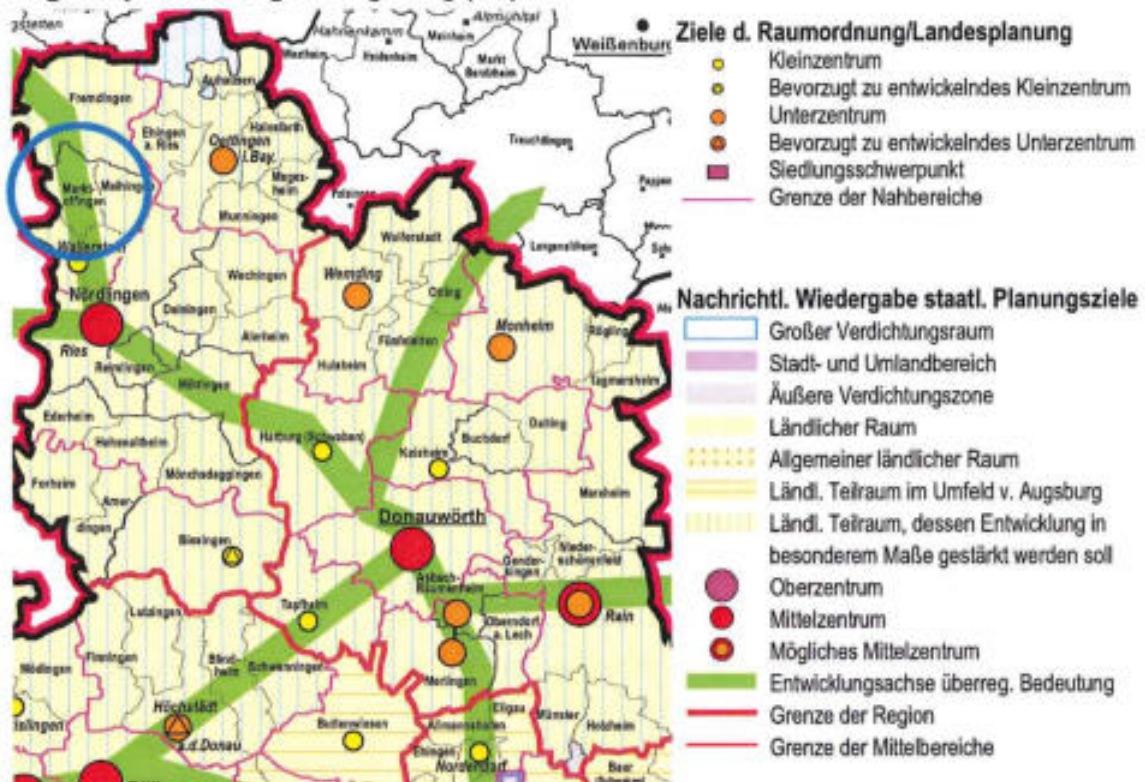
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Marktoffingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

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

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Marktoffingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung (B25). Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

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

Mit der vorliegenden Wohngebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

2.3 Strukturdaten

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

2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Marktoffingen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Marktoffingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung (B25).

2.3.2 Einwohnerzahl der Gemeinde

In Marktoffingen wohnen und leben derzeit 1.330 Einwohner (Stand: 31.12.2021 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Marktoffingen ist in den vergangenen Jahren moderat gewachsen, wie die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2021¹ belegt:

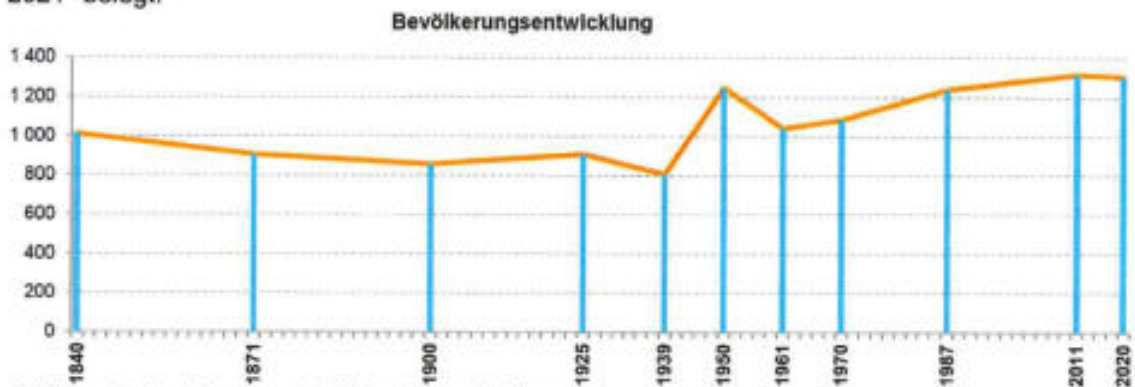


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Marktoffingen

Einwohnerzahl in Marktoffingen in den letzten 10 Jahren

- 2012: 1.320 Einwohner (Stand: 31.12.2012)
- 2013: 1.303 Einwohner (Stand: 31.12.2013)
- 2014: 1.303 Einwohner (Stand: 31.12.2014)
- 2015: 1.297 Einwohner (Stand: 31.12.2015)
- 2016: 1.300 Einwohner (Stand: 31.12.2016)
- 2017: 1.300 Einwohner (Stand: 31.12.2017)
- 2018: 1.311 Einwohner (Stand: 31.12.2018)
- 2019: 1.311 Einwohner (Stand: 31.12.2019)
- 2020: 1.303 Einwohner (Stand: 31.12.2020)
- 2021: 1.330 Einwohner (Stand: 31.12.2021)

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre zeigt eine gewisse Kontinuität. Die weitgehend unveränderten Bevölkerungszahlen sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Gemeinde seit Beginn der 2000er Jahre nur wenige kleinere Bauleitplanungen betrieben hat, größere neue Baugebiete für die Entwicklung und das Wachstum des Ortes jedoch nicht ausgewiesen wurden. Ohne ein entsprechendes Angebot kann ein Ort demzufolge nicht wachsen.

¹ Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021, Gemeinde Marktoffingen 09 779 177, hrsg. 02/2022

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Marktoffingen² für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung weitgehend konstant bleiben wird bzw. nur geringfügig wächst.

Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent

	unter -7,5	5
	-7,5 bis unter -2,5	18
	-2,5 bis unter 2,5	27
	2,5 bis unter 7,5	36
	7,5 oder mehr	10



Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2019

Für Marktoffingen selbst wird anhand der Karte ein im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt leichter Rückgang von -2,5 % bis -7,5 % prognostiziert.

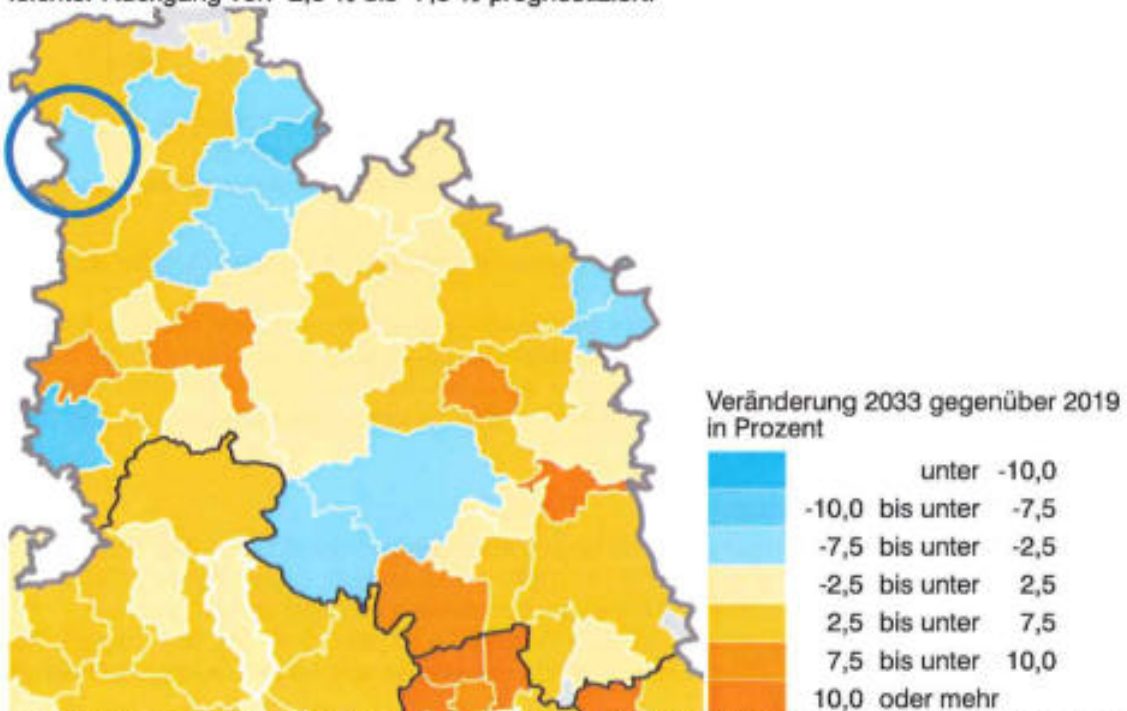


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

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

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

Datenblatt 09 779 177 Marktoffingen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 311	250	801	260
2020	1 300	250	790	260
2021	1 300	240	790	270
2022	1 290	240	770	280
2023	1 290	230	770	290
2024	1 280	230	760	290
2025	1 280	230	750	300
2026	1 280	240	740	300
2027	1 270	240	720	310
2028	1 270	240	710	320
2029	1 270	230	710	330
2030	1 270	230	700	330
2031	1 260	230	700	330
2032	1 260	230	690	340
2033	1 260	230	680	340

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

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

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

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen leichten Rückgang für die Gemeinde Marktoffingen.

Die Vorausberechnung ist jedoch nur ein statistischer Anhaltspunkt und als Modellberechnung zu verstehen. Die Daten können sich ebenso wie die generellen Lebensumstände und weitere Rahmenfaktoren stetig ändern, sodass die Vorausberechnung nicht als exakte missverstanden werden dürfen. (vgl. Erläuterung zur vorstehenden Tabelle im Demographie-Spiegel für die Gemeinde Marktoffingen).

2.3.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Marktoffingen bei aktuell 1.330 Einwohnern und 538 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2020 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank) bei 2,47 Personen je Haushalt. Der Bayerische Durchschnitt liegt laut „Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019“ des Bay. Landesamtes für Statistik bei 2,03 Personen pro Haushalt. Ein entsprechender Auflockerungsbedarf ist also für Marktoffingen gegeben.

2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

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

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

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

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

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- grundsätzlich stetige Kontaktaufnahme seitens des Bürgermeisters mit Grundstückseigentümern bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken
- Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
 - o Die Gemeinde Marktoffingen verfügt über die per Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiete „Feldbach“, „Nord“ und „Buckäcker“. In diesen Plangebieten sind jedoch alle Bauplätze bereits verkauft oder bebaut, sodass kein Zugriff auf die Grundstücke besteht. Ebenso besteht derzeit kein Zugriff auf anderweitig unbebaute Grundstücke (bspw. für eine Erschließung weiterer Flächen) im Ort, sodass kein weiteres Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen der Gemeinde weder Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht im erforderlichen Maße. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Gemeinde Marktoffingen von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer vertraglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet Marktoffingen
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei einer Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Gemeinde im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern.

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Der Bedarf ergibt sich aus bestehenden Anfragen, der anhaltenden Wohnraumknappheit und aus dem Auflockerungsbedarf der Haushaltsgrößen. Nicht zuletzt auch im Hinblick auf den guten Lebensstandard und die gute wirtschaftliche Lage im Landkreis ist anzunehmen, dass ein von der Prognose abweichender Entwicklungstrend in Marktoffingen besteht. Das Baugebiet soll auch dazu dienen, jungen Generationen einen Anreiz zu geben, in der Gemeinde zu bleiben.

Mit dem vorliegenden Baugebiet soll auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg entsprochen werden. Da ausreichende innerörtliche Potenziale hierfür nicht zur Verfügung stehen (siehe vorstehender Punkt „Innerörtliche Flächenpotenziale“) und um für z.B. den Auflockerungsbedarf ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde somit als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten. Das Baugebiet soll dabei den aktuell bestehenden sowie den mittelfristig zu erwartenden Bedarf abdecken.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet in einem Teilbereich eine „Wohnbauentwicklungsfläche“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt.

Für nach § 13b BauGB begonnen Bauleitplanverfahren wurde daher mit dem § 215a BauGB eine Reparaturvorschrift erlassen, die besagt, dass derlei Verfahren abgeschlossen/geheilt werden können, „wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat [...]“.

Die Vorprüfung wurde durch die Gemeinde im Rahmen einer gemeinsamen Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Im Ergebnis gelangt die Gemeinde unter Beteiligung der „Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können,“ zu der Einschätzung, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

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

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

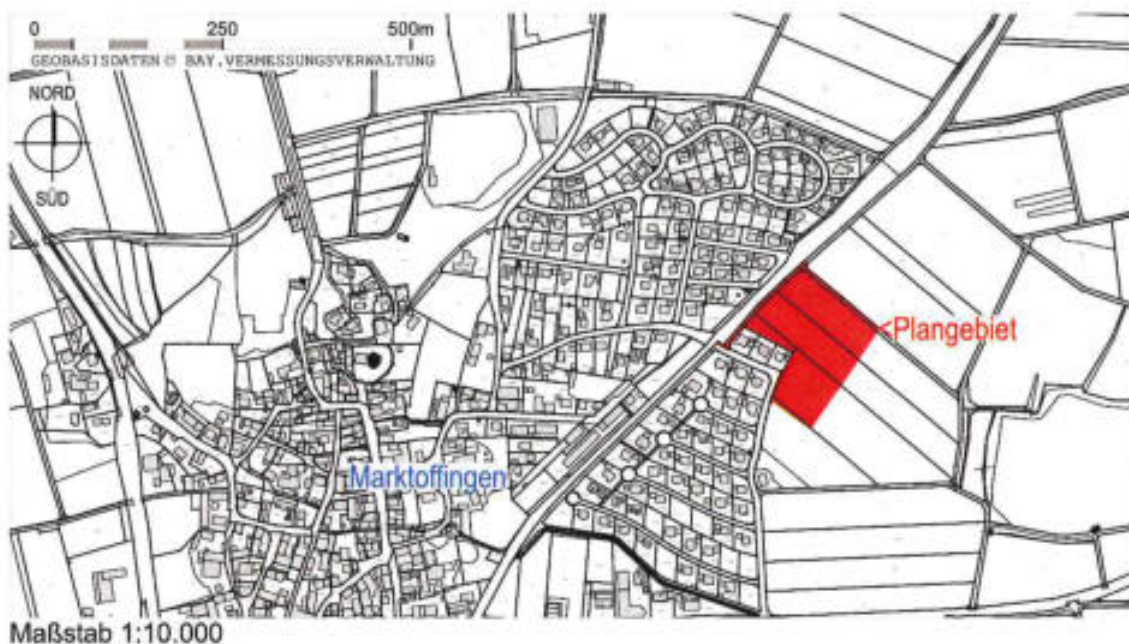
1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Marktoffingen und grenzt an die bestehende Bebauung.

Das Gebiet ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1442/23 (Bahnlinie)
- im Nordosten durch die Fl.-Nrn. 666 (TF, Wirtschaftsweg), 708 (Acker)
- im Südosten durch die Fl.-Nrn. 709 (TF, Wirtschaftsweg), 710, 710/1, 711 (jeweils TF, Acker)
- im Südwesten durch die Fl.-Nrn. 712 (TF, Acker), 712/5 (TF, Straße „Am Feldbach“), 711/4, 711/3, 711/2 (jeweils Wohnen)

jeweils Gemarkung Marktoffingen



2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 19.715 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt.

Das Gelände fällt mit bis zu 4,3 % von Norden nach Süden.

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

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

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

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem Wert der BauNVO. Die Gemeinde Marktoffingen will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgang 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)

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt und hält sich damit im Regelrahmen 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)

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, um eine ortsbildtypische Dimensionierung der Gebäude zu gewährleisten.

2.4 Höhenlage

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

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen 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 wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen und zugleich die dörfliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung zu wahren. Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten um eine verträgliche Nutzungsdichte und -intensität zu gewährleisten.

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

4 Versorgungsleitungen

Um das Ortsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass neu hinzukommende Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachformen

Es sind Satteldächer, asymmetrische Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der Nachfrage bzw. den individuellen Bauwünschen zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

5.2 Schottergärten

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

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

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

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.³

Es soll jedoch in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

6 Kleinwindkraftanlagen

Aufgrund der Bebauungsdichte und Grundstücksgröße und um nachbarliche Konflikte (z.B. wegen von Lärm oder optischer Störwirkung durch Bewegungen) zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Kleinwindkraftanlagen unzulässig sind.

³ Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611,113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021

7 Planstatistik

Nettobauland	13.427 qm	68,1%
Allgemeines Wohngebiet	13.427 qm	100,0%
Verkehrsflächen	4.531 qm	23,0%
Straßenverkehrsflächen	2.378 qm	52,5%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.153 qm	47,5%
- davon Verkehrsberuhigter Bereich	425 qm	
- davon Fußweg	554 qm	
- davon Verkehrsgrün	515 qm	
- davon Wirtschaftsweg	640 qm	
Grünflächen	1.757 qm	8,9%
Grünfläche, öffentlich	1.757 qm	100,0%
- davon Anpflanzung	920 qm	
Gesamtfläche Geltungsbereich	19.715 qm	100,0%

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.

Schienenverkehr

In einer schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 16.11.2023 (Projekt-Nr. C230125) sind die auf das geplante Allgemeine Wohn- gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die nordwestlich vorbei- führende Bahnstrecke Nördlingen-Dombühl berechnet und beurteilt worden. Zugrunde gelegt sind die von der Deutsche Bahn Netz AG für das Jahr 2030 prognostizierten Zugverkehrszahlen, wonach auf die Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) beschränkt 2 Güterzüge verkehren.

Im Ergebnis sind am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebietes in denk- bar nächster Lage zur Bahnlinie Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) ermittelt worden. Dadurch bleibt sowohl der Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 von 55 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) unterschritten. Zur Mitte des Baugebietes hin nehmen die Beurteilungspegel um weitere ca. 10 dB(A) und zum südöstlichen Rand um weitere 15 dB(A) ab.

Infolge der Berechnungsergebnisse ist in schallschutztechnischer Hinsicht Wohnen im Geltungsbereich des Plangebiets als verträglich einzustufen, ohne dass besondere Schallschutzvorkehrungen getroffen werden müssen. Vor diesem Hintergrund ist zum Lüften schutzbedürftiger Wohnräume eine Wegorientierung von Fenstern von den bahnzugewandten Fassadenseiten oder der Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung vor allem an den Gebäuden in der ersten Reihe zur Bahnlinie lediglich zu empfehlen.

Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021⁴ bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des Plangebietes nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Acker	A11	2	0,4	15.278	12.222
Privatgarten, strukturarm	P21	5	0,4	1.095	2.190
Summe					14.412
Planungsfaktor					Begründung
---					Anrechnung
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					14.412

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Es entsteht ein **Kompensationsbedarf von 14.412 Wertpunkten**.

⁴ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen Gehölzen eingegrünt. Dies soll die landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleisten.

Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 362 Gemarkung Fremdingen ausgeglichen. Die Fläche wird bereits seit geraumer Zeit von der Kommune in Vorbereitung auf anstehende Bauleitplanverfahren extensiv gepflegt und wurde so naturschutzfachlich von Intensivgrünland zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet.

4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die externe Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen definiert. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Eine dingliche Sicherung der Flächen ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden.

F ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Feldbach“ erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Bayerische Rieswasserversorgung.

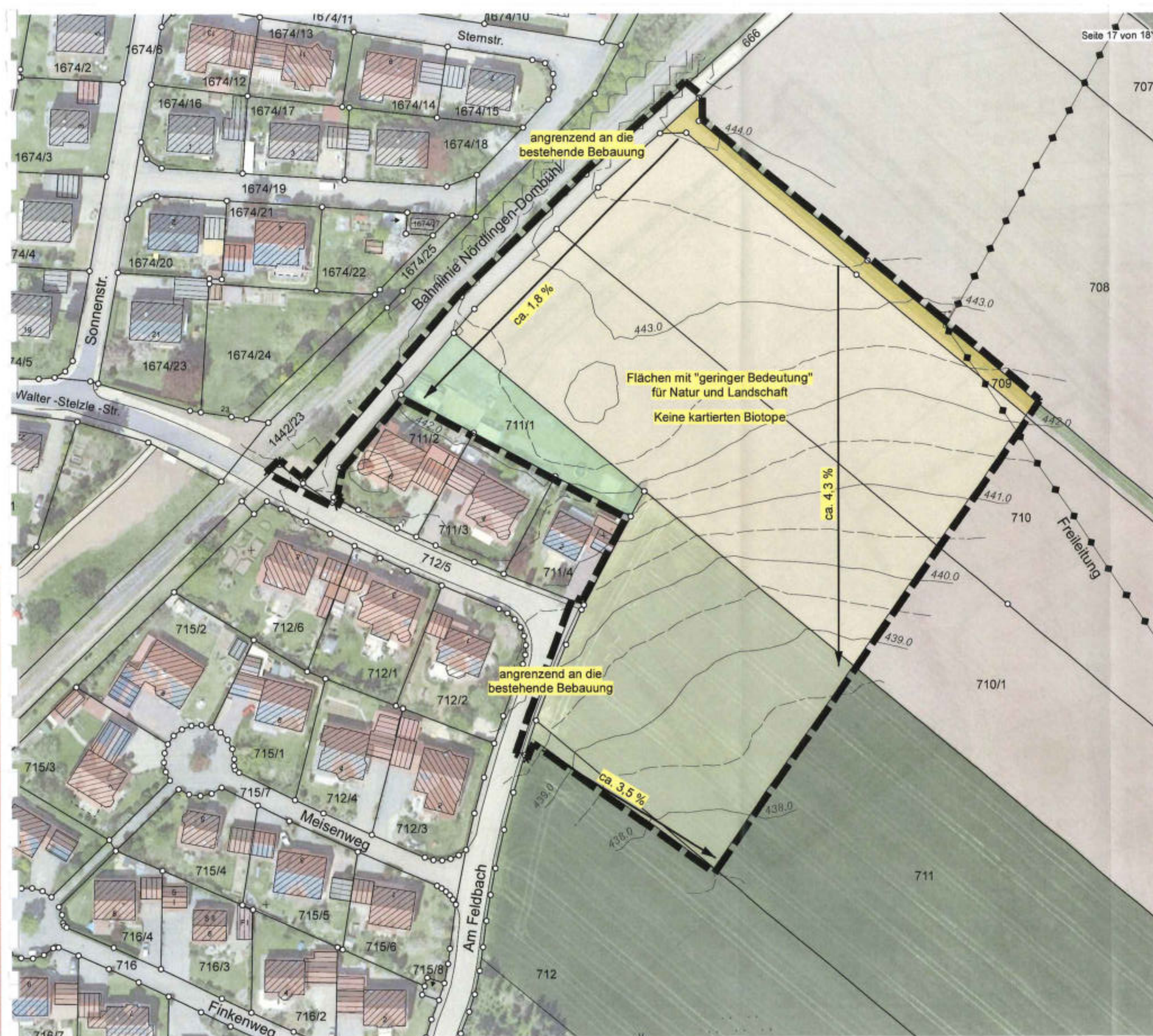
Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die Netze ODR GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

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

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



BEBAUUNGSPLAN "FELDBACH NORD I"

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**
Maßstab im Original 1:1000
Stand 15.07.2024



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Verkehrsflächen, versiegelt
- Wirtschaftswege, befestigt
- Privatgarten, strukturarm
- Intensiv bewirtschaftete Äcker

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NHN im DHN2016 (Status 170)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 5 Meter (2023)

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



BEBAUUNGSPLAN "FELDBACH NORD I"

GRÜNORDNUNGSPLAN EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab 1:1000
 Stand 15.07.2024

0 10 50m



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Nettobauland und Verkehrsflächen
- Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:
 siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
 Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 - amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

VERFASSER

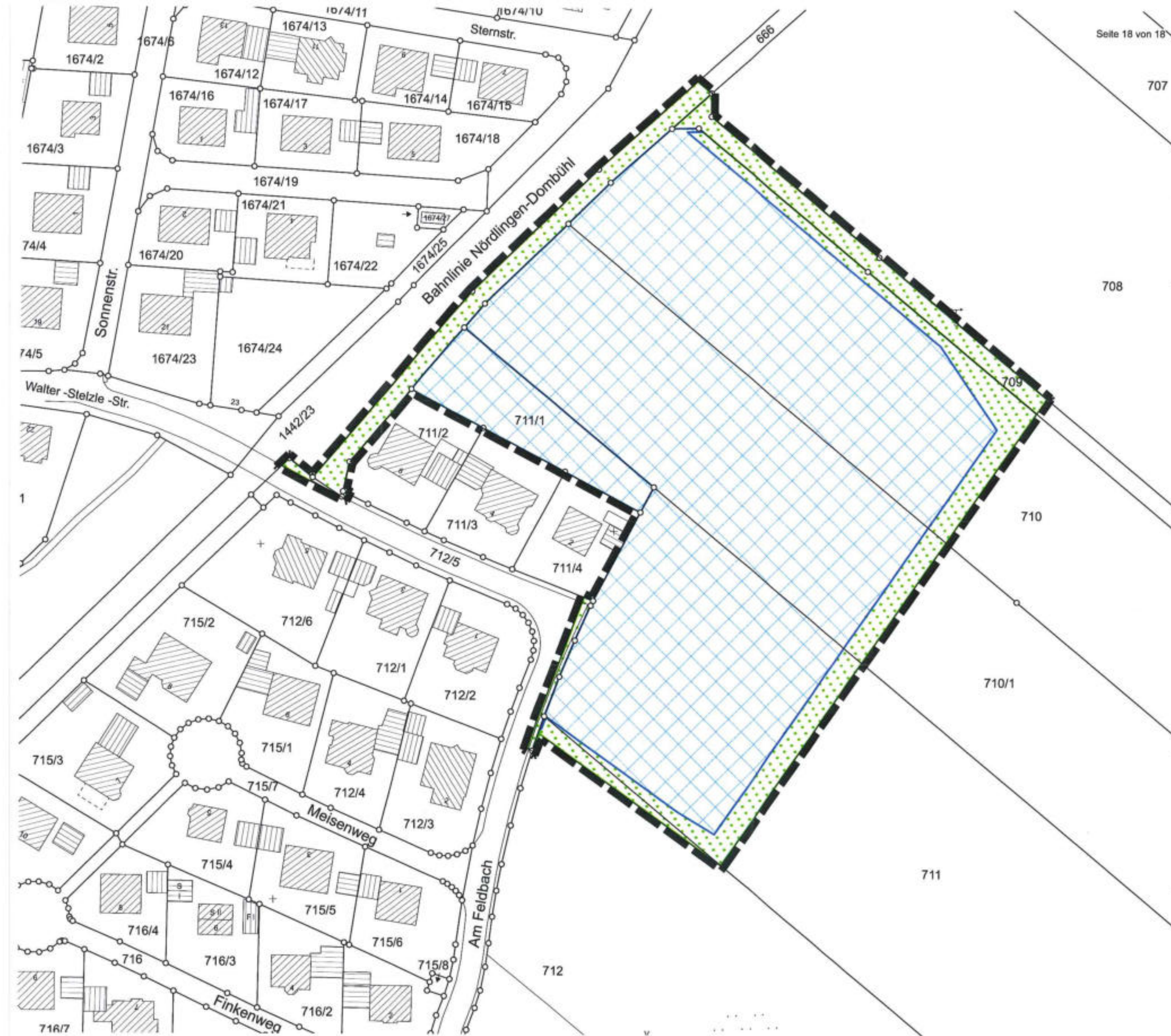


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Freistaat Bayern, Landkreis Donau-Ries

**GEMEINDE
MARKTOFFINGEN**

Hauptstraße 26
86748 Marktoffingen



**BEBAUUNGSPLAN
„FELDBACH NORD I“**

**E) AVIFAUNISTISCHES
GUTACHTEN**

Entwurf vom 13.02.2023,
zuletzt geändert am 15.07.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes	3
B	AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG	3
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise	3
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
3	Auswertung der Ergebnisse.....	4
3.1	Empfindlichkeit	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	5
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	6
D	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	6
E	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	7
F	LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1500)	8

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Marktoffingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen.

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

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

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

2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einen Umkreis von bis zu 150m im Bereich der angrenzenden Landwirtschaftsflächen (Acker) im Norden bis Süden. Der Geltungsbereich befindet sich auf Ackerflächen und nahe einer Fläche mit Nadelgehölzen angrenzend zum Siedlungsraum. Die Landwirtschaftsflächen im UG werden von Wirtschaftswegen, der Freileitung und einer Gehölzreihe unterbrochen. Östlich des UG befindet sich ein Mischwald.

Das UG wird tangiert von den amtlich kartierten Biotopen Nr. Nr. 7028-0018-002 „Hecken auf den Bahnböschungen nordöstlich Marktoffingen“ im Norden und Nr. 7028-1049-002 „Magerrasen und Altgrasfluren am „Ulrichsberg“ zwischen Marktoffingen und Maihingen“ im Osten. Weitere amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) befinden sich nicht nahe des Plangebietes.¹

B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

Die Vorgehensweise orientiert sich an den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Als Erfassungsmethode wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung die Linienkartierung gewählt. Diese strebt 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 Gesamtbestand 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 4 Terminen
 - o 24.03.2020
 - o 14.04.2020
 - o 12.05.2020
 - o 24.06.2020
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „erfasste Arten“)

¹ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 25.04.2024

2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche oder Schafstelze im UG nicht bestätigten konnte.

Typische Siedlungsbrüter wie der Haussperling wurden entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen vorwiegend im Siedlungsraum angrenzend zum Geltungsbereich festgestellt. Das Artenspektrum des Siedlungsraumes ist als moderat bzw. untergeordnet zu bewerten.

Gehölzbrüter wie der Buchfink, Grünfink, Kohl- und Blaumeise hielten sich in den Gehölzstrukturen und in den Hausgärten im UG auf.

Die Gilde der Greifvögel konnte im UG im Rahmen der Kartierung durch die Arten Rotmilan und Mäusebussard ermittelt werden. Diese überflogen das UG lediglich und nutzten die umliegenden Flächen als Nahrungshabitat. Generell ist das UG für Raubvögel als Nahrungshabitat aufgrund der Freileitung wenig geeignet, es bestehen außerdem keine Nistmöglichkeiten. Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „erfasste Arten“ zusammenfassend dargestellt.

3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 16 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, welche der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind. Dabei handelte es sich vor allem um allgemein häufige Arten bzw. typische Siedlungsarten wie z.B. der Buchfink oder Haussperling.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente	Sto	*	*	nein
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Mb	*	*	ja
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	Gf	*	*	nein
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk	*	*	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	V	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Gamulus glandarius</i>	Eichelhäher	Ei	*	*	nein
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Rm	V	V	ja
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	Bm	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	*	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	*	*	nein
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube	Tt	*	*	nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	*	3	nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A	*	*	nein

Erläuterungen

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (ja/nein)

*= nicht gefährdet

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

3.1 Empfindlichkeit

Die vorwiegend erfassten Siedlungsarten sind allgemein häufige und regelmäßige Brutvögel bzw. Nahrungsgäste, die sich oftmals in der Nähe des Menschen bzw. der vom Menschen geprägten Umwelt aufhalten (Gehölzbrüter wie Buchfink bzw. Kulturfolger/Gebäudebrüter wie der Haussperling). Untersuchungen zur Störfähigkeit der Arten gegenüber baubedingten 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 können.

Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen.

Einschätzung:

Im Zuge des geplanten Wohngebietes auf Ackerflächen, am angrenzenden Siedlungsbereich ist durch die Erweiterung der Wirkung von Vertikalkulissen kein erheblicher Effekt auf Offenlandbrüter zu erwarten, da keine Arten nachgewiesen werden konnten. Scheinbar sind für Bodenbrüter die bestehenden Vergrämungswirkungen durch die erheblichen Vertikalkulissen und die intensive Landwirtschaft bereits zu hoch.

Im Geltungsbereich gehen durch das Vorhaben keine Niststrukturen verloren, da auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen aufgrund der monotonen Struktur und der Vertikalkulissenwirkung des Siedlungsraumes und der Freileitung für Bodenbrüter kaum Lebensraumpotential besteht sowie keine Brutreviere ermittelt werden konnten. Weiterhin können durch die Eingrünung für das Baugebiet für Gehölzbrüter potentielle Niststrukturen durch die Eingrünung entstehen.

Für Greifvögel fehlen geeignete Gehölze (bzw. Krähenester für Falken) zum Bau eines Horstes. Der Rotmilan und Mäusebussard als Vertreter der Gilde der Greifvögel konnte während der Erfassung der Avifauna nur im Siedlungsbereich beim Überfliegen ermittelt werden, wodurch keine Wirkungen auf diese Gilde erwartet werden können.

Auch Siedlungsarten erfahren keine Nachteilige Beeinträchtigung, da keine relevanten Lebensraumstrukturen verloren gehen. Vielmehr ist durch eine hinzukommende Bebauung davon auszugehen, dass sich das Lebensraumangebot (Gebäude mit Gartenflächen und zu erwartenden Gehölzpflanzungen) vergrößert.

3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2020.
- 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.
- 4) Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, 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.

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	24.03.20	14.04.20	12.05.20	24.06.20
Zeit	06:55 bis 07:25	07:25 bis 07:55	07:05 bis 07:35	09:05 bis 09:35
Witterung	sonnig	bewölkt	sonnig	sonnig
Temp.	-4°C	-2°C	2°C	21°C
Wind	kein Wind	leichter Wind	kein Wind	kein Wind

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Gemäß den Kartierungsergebnissen und der Bewertung dieser Ergebnisse im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit sind keine spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich, da keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten anzunehmen ist.

Grundsätzliche Maßnahmen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie z.B. die Eingrünung des Baugebietes mit heimischen Gehölzen tragen dazu bei die Wirkungen des Vorhabens abzumildern und schaffen zusätzliches Lebensraumpotenzial, bspw. für Gehölzbrüter, Kleintiere und zahlreiche Insekten.

D ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Es wurden keine Brutreviere von planungsrelevanten Vogelarten im Geltungsbereich im Zuge der Kartierungen festgestellt. Durch die geplante Wohngebietsbebauung kommt es aufgrund der bestehenden erheblichen Vergrämungswirkungen erwartungsgemäß nicht zu einer Beeinträchtigung planungsrelevanter Vogelarten.

Die allgemein häufigen, in moderater Art- und Individuenzahl vorkommenden Siedlungsarten besitzen im Geltungsbereich keine Lebensraumstrukturen und nutzen diesen gegebenenfalls als Nahrungshabitat.

Generelle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, z.B. in Form der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, tragen ergänzend dazu bei, potenzielle Störungen/Eingriffe gering zu halten.

E LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

GARNIEL, A. und MIERWALD, U. (2010) im Auftrag des Bundesministeriums 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 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

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

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

DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2022): Rote Liste der Brutvögel gesamtdeutsche Fassung (<https://www.dda-web.de>)



BEBAUUNGSPLAN "FELDBACH NORD I"

LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab im Original 1:1500
 Stand 15.07.2024



Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

K	nicht planungsrelevante Art (z.B. Kohlmeise)		
Rm	planungsrelevante Art (z.B. Rotmilan)		
A	= Amsel	K	= Kohlmeise
B	= Buchfink	Mb	= Mäusebussard
Bm	= Blaumeise	Rk	= Rabenkrähe
El	= Eichelhäher	Rm	= Rotmilan
G	= Goldammer	S	= Star
Gf	= Grünfink	Sto	= Stockente
H	= Haussperling	Tt	= Türkentaube
Hr	= Hausrotschwanz	Zi	= Zilpzalp

- Wirkdistanz neue Vertikalkulisse
- Untersuchungsraum
- Begehungsrouten
- Plangebiet

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de
 - amtliche digitale Flurkarte (10/2022)
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Freistaat Bayern, Landkreis Donau-Ries

**GEMEINDE
MARKTOFFINGEN**

Hauptstraße 26
86748 Marktoffingen



**BEBAUUNGSPLAN
„FELDBACH NORD I“**

**F) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Entwurf vom 13.02.2023,
zuletzt geändert am 15.07.2024

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
5	Geprüfte Alternativen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	4
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	5
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	5
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	6
2	Relevanzprüfung.....	7
2.1	Fledermäuse	8
2.2	Reptilien	9
2.3	Vögel	9
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	12
E	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	12
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	13
G	LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)	14

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Marktoffingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen.

Dafür ist es erforderlich, Ackerfläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen könnten, 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 jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und einen Umkreis von bis zu 150m im Bereich der angrenzenden Landwirtschaftsflächen (Acker) im Norden bis Süden. Der Geltungsbereich befindet sich auf Ackerflächen und nahe einer Fläche mit Nadelgehölzen angrenzend zum Siedlungsraum. Die Landwirtschaftsflächen im UG werden von Wirtschaftswegen, der Freileitung und einer Gehölzreihe unterbrochen. Östlich des UG befindet sich ein Mischwald.

Das UG wird tangiert von den amtlich kartierten Biotopen Nr. Nr. 7028-0018-002 „Hecken auf den Bahnböschungen nordöstlich Marktoffingen“ im Norden und Nr. 7028-1049-002 „Magerrasen und Altgrasfluren am „Ulrichsberg“ zwischen Marktoffingen und Maihingen“ im Osten. Weitere amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) befinden sich nicht nahe des Plangebietes.¹

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Kartierung gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2020 (siehe avifaunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

¹ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 25.04.2024

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 (Erfassung der Avifauna von März bis Juli 2019 und Überblickskartierung der Fledermausfauna vom 23.05.2019)
- 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) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

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

5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marktoffingen sieht keine alternativen Wohnbauentwicklungsflächen vor. Zudem besteht kein Zugriff auf anderweitige Flächen für eine Nachverdichtung oder Siedlungsentwicklung. Der Vorliegende Standort ist zudem mit den artenschutzrechtlichen Belangen am ehesten vereinbar, da keine bedeutsamen Lebensraumstrukturen verloren gehen. Eine Ausweisung an anderer Stelle, bspw. im Norden des Ortes brächte hier ein weitaus größeres Konfliktpotenzial mit sich (Beeinträchtigung von Offenlandarten. Somit entschied man sich zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am vorliegenden Standort.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. 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
- Erweiterung der Vertikalkulisse und damit Lebensraum-Degradierung für Offenlandarten

3 Betriebsbedingte Wirkungen

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

Die notwendige Straßen-/Außenbeleuchtung bringt bei korrekter Einstellung ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an).²

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries.

Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage auf landwirtschaftlichen Flächen und angrenzend zu Siedlungsstrukturen nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

Gemäß den Arteninformationen sind im Landkreis Donau-Ries keine planungsrelevanten Pflanzenarten in Agrarökosystemen und im anthropogenen Raum verzeichnet. Aufgrund der bestehenden Ackernutzung im Geltungsbereich ist mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten auch nicht zu rechnen. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>>

sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>>

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des LFU verzeichnen auf Landkreisebene einige Fledermausarten. Dies sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus.

Ebenso sind ebenso die Reptilienarten Zauneidechse, Schlingnatter und Mauereidechse verzeichnet.

Da ein partielles Vorkommen der o.g. Arten möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung näher betrachtet.

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen diverse saP-relevante Vogelarten auf Landkreisebene. Für viele dieser Arten sind Vorkommen im UG aufgrund der Lebensraumausstattung möglich, sodass die Vogelarten in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und dahingehend abgehandelt werden, ob und für welche vorkommenden, saP-relevanten Arten eine Betroffenheitsabschätzung erforderlich wird.

2 Relevanzprüfung

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

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

0 = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

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

X = gegeben oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

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

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

X= ja

0= nein (bei Kartierungen nicht festgestellt oder keine Kartierungen vorgenommen)

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

X= ja

0= nein

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

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (ja/nein)

nb= nicht bewertet

D= Daten defizitär

V= Arten der Vorwarnliste

ohne Eintrag= nicht gefährdet

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Liste der nachgewiesenen Arten des Landkreises Augsburg in der Internet-Arbeitshilfe des LfU.

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 Kiebitz 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 Feuchtwiesen) im konkreten Fall nicht im UG vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

2.1 Fledermäuse

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

Aufgrund der überwiegend intensiven Landwirtschaftsnutzung (Getreide- und Maisäcker) im UG ist die Eignung als Lebensraum für Fledermäuse auf den Ackerflächen gering. Gleiches gilt für die im Süden an den Geltungsbereich angrenzende blütenarme Weihnachtsbaumkultur. Vor allem fehlen im Geltungsbereich und auf den weiträumigen Ackerflächen lineare Leitstrukturen für die Orientierung von Fledermäusen (z.B. Baumreihen oder Hecken) sowie geeignete Quartiere und Nahrungshabitate. Nutzbare Strukturen zur Nahrungssuche, als Quartier (Höhlen und Spalten) sowie zur Orientierung sind an der östlichen UG-Grenze in den Waldbereichen am Ulrichsberg zu erwarten. Ein gewisses Potential kann weiterhin im Siedlungsraum der Gemeinde Marktoffingen in Form von Gärten, Baumreihen und Baumgruppen als Quartier an Geölzen (Höhlen und Spalten), an und in Gebäuden (Spaltenquartiere) erwartet werden.

Es werden durch das Vorhaben keine für Fledermäuse nutzbaren Gehölze oder Gebäude (Quartiere) beansprucht. Die Planung erfolgt somit in einem Bereich, der für Fledermäuse von hauptsächlich untergeordneter Bedeutung ist.

Die zu erwartende Bebauung (siehe auch „betriebsbedingte Wirkungen“) sowie der damit einhergehende Baustellenbetrieb lassen aufgrund der hervorragenden Manövrierfähigkeit von Fledermäusen keine nachteilige Beeinträchtigung oder Anhaltspunkte einer Schädigung oder Tötung von Individuen erkennen.

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

2.2 Reptilien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	2	3	X
X	0	0			<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	3	V	X
X	0	0			<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	1	V	X

Der Geltungsbereich weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung für Reptilien wie Zauneidechsen, Schlingnatter oder Mauereidechse auf, da diese nicht den benötigten Bedingungen dieser Artengruppe (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze etc.) entspricht. Es mangelt zudem an Eiablageplätzen, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und Überwinterung.

Auch die an den Geltungsbereich grenzende Gleisanlage bietet aufgrund der durch Gehölze beschatteten Einschnittsböschung keine optimalen Bedingungen für Reptilien.

Eine Betroffenheit von Reptilien kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. **Eine nähere Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.**

2.3 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	0	0	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	R	R	X
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule	0	1	X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			
X	X	0	X	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer			X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer		1	X
X	X	0	0	X	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	0	1	X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turnfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<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>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe	R		
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	X	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Die Lebensraumausstattung im UG ist vor allem für Offenlandarten zutreffend. Es bestehen jedoch vielfältige erhebliche Vorbelastungen von Vertikalkulissen durch die bestehende Bebauung, Waldbereiche und andere Gehölzstrukturen sowie die Freileitung, die als Ansatz für potenzielle Beutegreifer fungieren können. Von diesen kann ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt bis zu 100m angenommen werden. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen und Wirtschaftswegen beeinträchtigten Bereiche im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt. Die im Zuge der Wohnbebauung hinzukommende Vertikalkulissenwirkung lässt hier keine erhebliche Beeinträchtigung auf die Avifauna erkennen.

Im Rahmen der Kartierung konnten zudem erwartungsgemäß Offenlandarten wie die Feldlerche nicht ermittelt werden, sodass hier keine Betroffenheit anzunehmen ist.

Die siedlungsbezogenen Gebäudebrüter und Gehölzbrüter sind nicht nachteilig von der Planung betroffen, da die bestehenden Strukturen im Siedlungsraum angrenzend zum Geltungsbereich erhalten bleiben. Vielmehr ist durch eine hinzukommende Bebauung davon auszugehen, dass sich das Lebensraumangebot (Gebäude mit Gartenflächen und zu erwartenden Gehölzpflanzungen) vergrößert.

Greifvögel, wie z.B. der Rotmilan und Mäusebussard konnten bei der Kartierung in sehr geringer Intensität ermittelt werden. Die Eignung der Ackerflächen als Nahrungs-/Jagdhabitat ist daher aufgrund der intensiven Nutzung und strukturarmen Ausprägung als gering zu bewerten. Auch eine Eignung des Geltungsbereiches als Niststätte ist mangels verfügbarer Strukturen nicht gegeben. Eine negative Auswirkung auf diese Gilde durch die Planung ist somit nicht zu erwarten, da weiterhin ausreichend geeignete Nahrungs- und Jagdflächen in der näheren und weiteren Umgebung bestehen und keine Niststätten verloren gehen.

Die neue Wohngebietsnutzung lässt somit insgesamt keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Lediglich bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen, die zur Aufgabe der Brut führen können. Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen getragen werden.

Entsprechend der Relevanzprüfung in Verbindung mit den Kartierungsergebnissen sowie in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Lageplan „Wirkdistanzen“) ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten planungsrelevanten Vogelarten ausgelöst werden. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Gemäß der vorstehenden Abhandlung in Verbindung mit den Kartierungsergebnissen und der Bewertung dieser Ergebnisse im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit sind keine spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erforderlich, da keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten anzunehmen ist.

Grundsätzliche Maßnahmen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie z.B. die Eingrünung des Baugebietes mit heimischen Gehölzen tragen dazu bei die Wirkungen des Vorhabens abzumindern und schaffen zusätzliches Lebensraumpotenzial, bspw. für Gehölzbrüter, Kleintiere und zahlreiche Insekten.

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Aufgrund der Lage und der erheblichen Vorbelastungen des Plangebietes in Marktoffingen kann davon ausgegangen werden, dass keine streng geschützten, planungsrelevanten Arten durch das geplante Wohngebiet betroffen sind.

Reptilien und Fledermäuse besitzen im Geltungsbereich keine nutzbaren Ruhe- und Lebensstätten, die durch das Vorhaben berührt werden. Auch das Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzen ist aufgrund des strukturarmen, intensiv genutzten Ackerstandortes auszuschließen.

Offenlandarten, gehölzbrütende Arten und Gebäudebrüter der Avifauna werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sie im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume vorfinden bzw. vorhandene Lebensraumstrukturen, wie z.B. Gebäude oder Gehölze erhalten bleiben.

Greifvögel wie der Rotmilan und Mäusebussard konnten im UG nur überfliegend erfasst werden und es besteht für Niststätten kein Potential im Geltungsbereich, wodurch ebenfalls keine Beeinträchtigungen für diese Gilde angenommen werden können.

Für Vogelarten, 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.

Die Relevanzprüfung in Verbindung mit den Ergebnissen der Kartierung ergab, dass durch das geplante Baugebiet keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst werden.

Grundsätzliche Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung wie die landschaftliche Einbindung des Baugebietes etc. sollen dazu beitragen, die Auswirkungen der Planung zusätzlich abzumindern.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

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

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>



BEBAUUNGSPLAN "FELDBACH NORD I"

LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab im Original 1:1500
Stand 15.07.2024



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



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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