

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM MARKSFELD“  
OT GRAISBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27 (TF), 128 (TF),  
128/8 (TF), 128/9 (TF), 128/11,  
133 (TF), 133/7, UND 133/8  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

---

ENTWURF VOM 16.01.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM MARKSFELD“  
OT GRAISBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27 (TF), 128 (TF),  
128/8 (TF), 128/9 (TF), 128/11,  
133 (TF), 133/7, UND 133/8  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

---

**BEGRÜNDUNG**

ENTWURF VOM 16.01.2020  
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung .....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele .....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP) .....	5
2.3	Prüfung innerörtlicher Potenziale/ Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 1 und 4 BauGB .....	6
2.4	Ermittlung des Bedarfs .....	7
3	Wahl des Verfahrens .....	10
4	Planungsrechtliche Situation .....	10
5	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG .....	11
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>12</b>
1	Lage .....	12
2	Größe .....	12
3	Beschaffenheit, Baugrund .....	12
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>13</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	13
2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
3	Planstatistik .....	13
4	Variantenvergleich .....	14
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>15</b>
1	Fließender Verkehr .....	15
2	Ruhender Verkehr .....	15
3	Ver- und Entsorgung .....	15
<b>F</b>	<b>BESTANDSÜBERSICHT</b>	<b>16</b>

## 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 und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

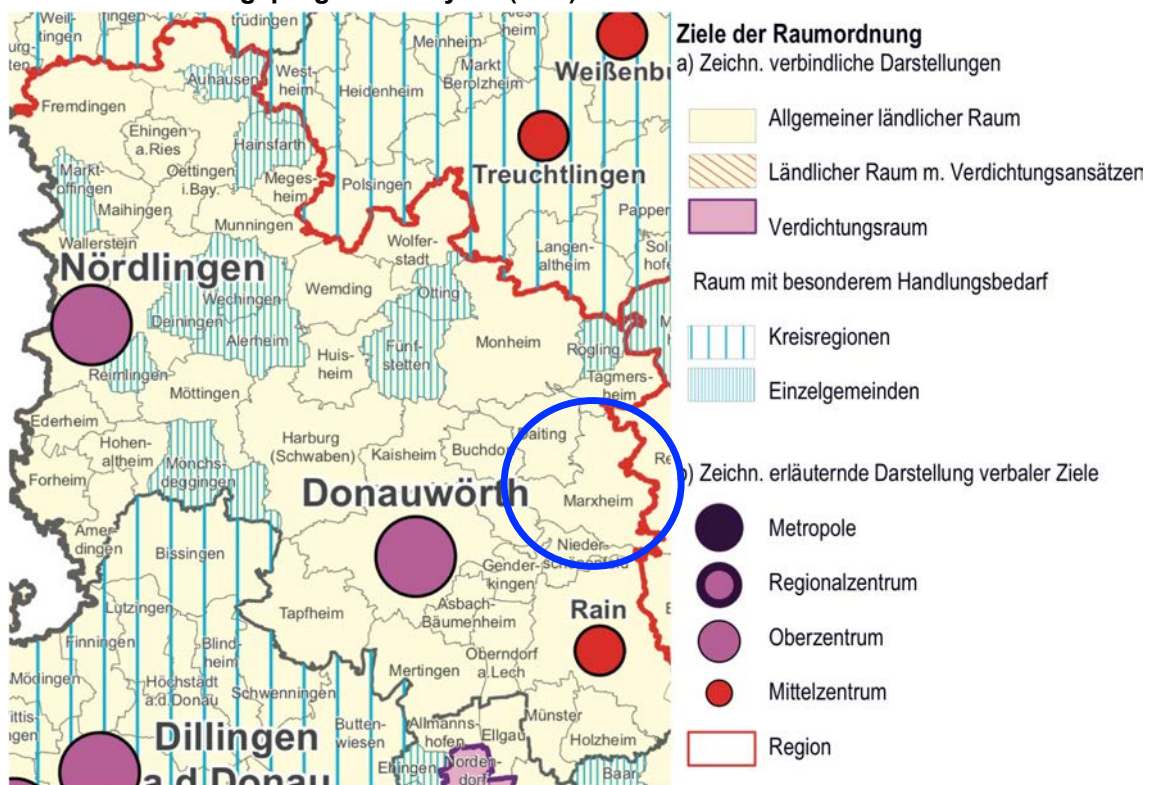
Die Gemeinde Marxheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der ungebrochen hohen Nachfrage zu entsprechen. Um weiterhin konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde Marxheim als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung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

#### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Marksfeld“.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



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

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

#### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

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

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

#### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

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

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

#### **3.1 Flächensparen**

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

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

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

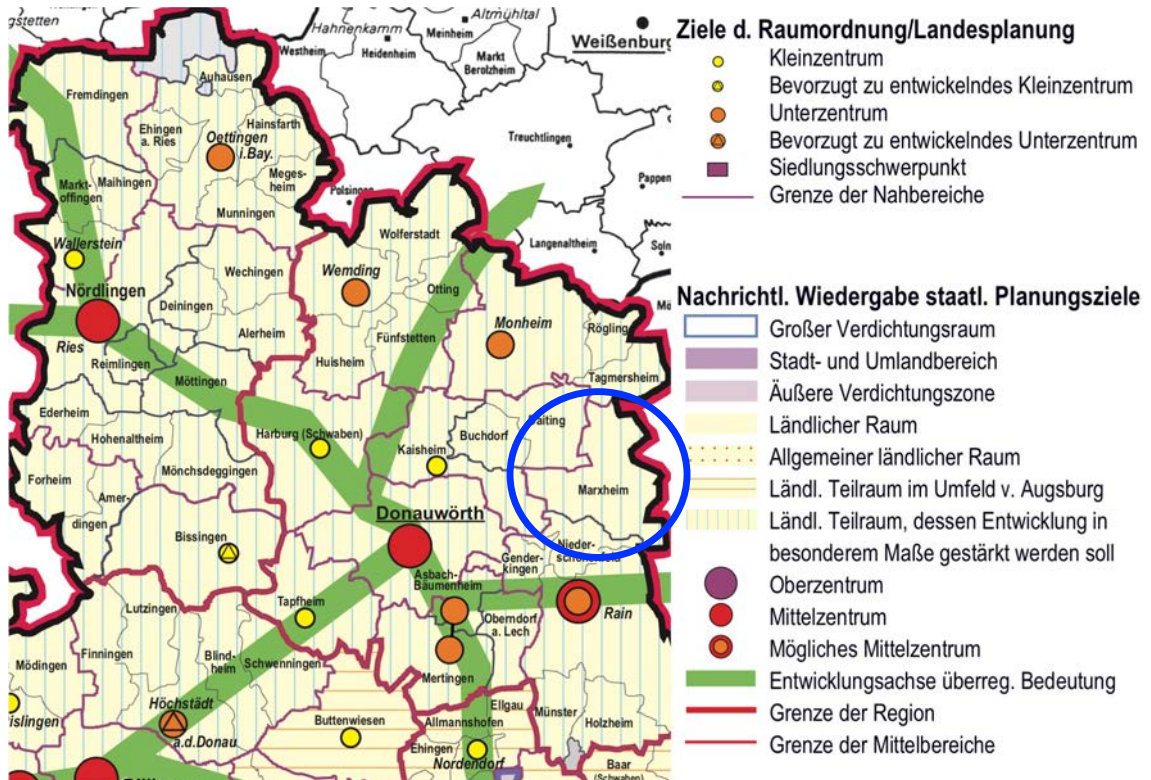
**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

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

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.3 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Marxheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie aufgrund der Nähe zur Stadt Rain und der B16 unweit einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. 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 Prüfung innerörtlicher Potenziale/ Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 1 und 4 BauGB**

Gemäß LEP-Ziel 3.2 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.

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

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

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
  - o Freie Bauplätze in
    - Schweinspoint: 2
    - Burgmannshofen: 2
    - Gansheim: 4
    - Marxheim, Graisbach, Lechsend und Neuhausen: keine
- Schriftliche und persönliche Anfrage der Eigentümer im Gemeindegebiet im Jahre 2014 zur Bereitschaft einer eventuellen Veräußerung ihrer Objekte sowie nochmalige Anfrage der Eigentümer in Graisbach im Jahre 2016
  - o Ergebnis: Die Anfrage führte mangels Rückmeldung und/oder Bereitschaft zu keinem Erwerb innerörtlicher Bauplätze
- In Graisbach befindet sich zwar der Bebauungsplan „An der Welfenstraße“. Nachdem dieses Baugebiet jedoch seit dem Inkrafttreten nicht erschlossen wurde, es sich in einer ungünstigeren Hanglage befindet und sich im Geltungsbereich mittlerweile ein amtlich kartiertes Biotop befindet, ist nicht mehr mit einer Umsetzung des Baugebietes zu rechnen. Die Gemeinde wird daher den Bebauungsplan „An der Welfenstraße“ zeitnah aufheben. Dieser Bereich soll stattdessen als wertvoller Grünzug in der Ortsmitte erhalten bleiben und für die Erholung der Bürger aufgewertet werden. So wird auch im Hinblick auf den nun vorliegenden Bebauungsplan „Am Marksfeld“ die Verhältnismäßigkeit im Ort gewahrt.

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

- weiterhin ergänzend zur bereits 2014 und 2016 erfolgten Anfrage der Eigentümer im Gemeindegebiet stetiger Kontakt bzw. Nachfrage bei Grundstückseigentümern, um auf kurzfristige Veräußerungsentscheidungen reagieren zu können
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer vertraglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet Marxheim
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

#### **Fazit:**

Die bisherigen Bauflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend bebaut oder befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde, sodass hierauf kein Zugriff besteht. Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht. Somit stehen keine ausreichenden Flächen für den derzeitigen Bedarf zur Verfügung. Da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden sind, ist es somit unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.



## 2.4 Ermittlung des Bedarfs

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Marxheim ist in den vergangenen Jahren stetig moderat gewachsen, wie die Einwohnerstatistik der Gemeinde und auch die „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ (Statistik kommunal 2018) belegt:

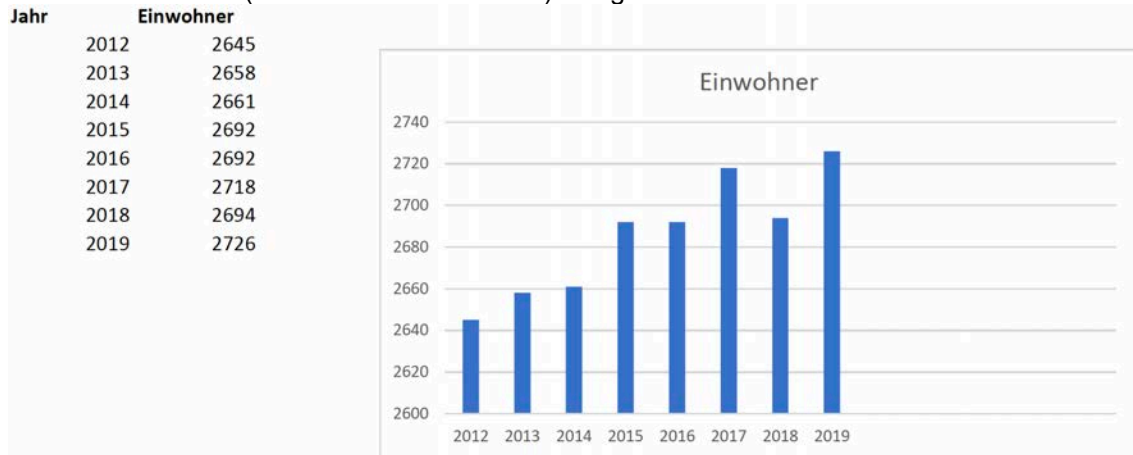


Abbildung 1: Einwohnerstatistik der Gemeinde (inkl. Zweitwohnsitz)

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2008	2 569	- 38	- 1,5
2009	2 556	- 13	- 0,5
2010	2 585	29	1,1
2011	2 559	- 26	- 1,0
2012	2 513	- 46	- 1,8
2013	2 529	16	0,6
2014	2 543	14	0,6
2015	2 562	19	0,7
2016	2 567	5	0,2
2017	2 594	27	1,1

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung gemäß Statistik kommunal 2018 (nur Hauptwohnsitz)

Entsprechend der Bevölkerungsentwicklung wurde jährlich das entsprechend benötigte Bauland bereitgestellt und veräußert, wie auch die aktuelle Statistik kommunal 2018 zeigt:

### 13. Bauland seit 2013

Jahr	Veräußerungsfälle		Veräußerte Fläche		Verkaufspreis		Durchschnittlicher Kaufwert von Bauland	
	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land	Bauland insgesamt	baureifes Land
	Anzahl		1000 m <sup>2</sup>		Tsd. Euro		€/m <sup>2</sup>	
2013	2	2	1	1	.	.	.	.
2014	7	7	6	6	228	228	39	39
2015	15	14	18	13	927	.	51	.
2016	8	8	8	8	263	263	33	33

Abbildung 3: bereitgestelltes Bauland gemäß Statistik kommunal 2018



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

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Marxheim, Berechnungen bis 2031, Hrsg. im Juli 2019) für den Landkreis zeigt, dass sich die Bevölkerung um ca. 2,5 bis unter 7,5 % ansteigen wird.

Für Marxheim konkret werden anhand der Karte nur geringe Veränderungen aufgezeigt. Tabellarisch wird jedoch mit einem moderaten Anstieg der Bevölkerung gerechnet. Nachfolgende Karten-/Tabellenausschnitte verdeutlichen dies.

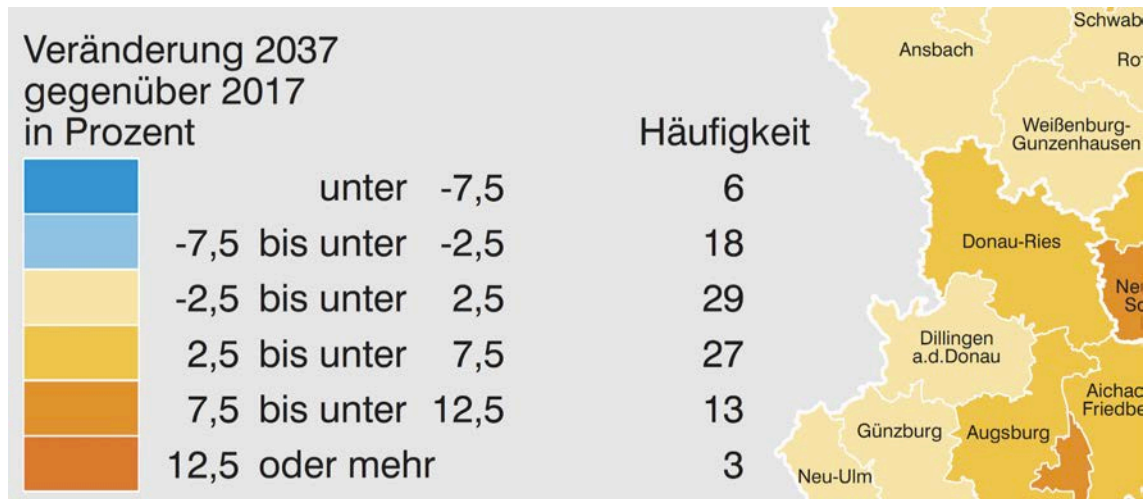


Abbildung 4: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2019

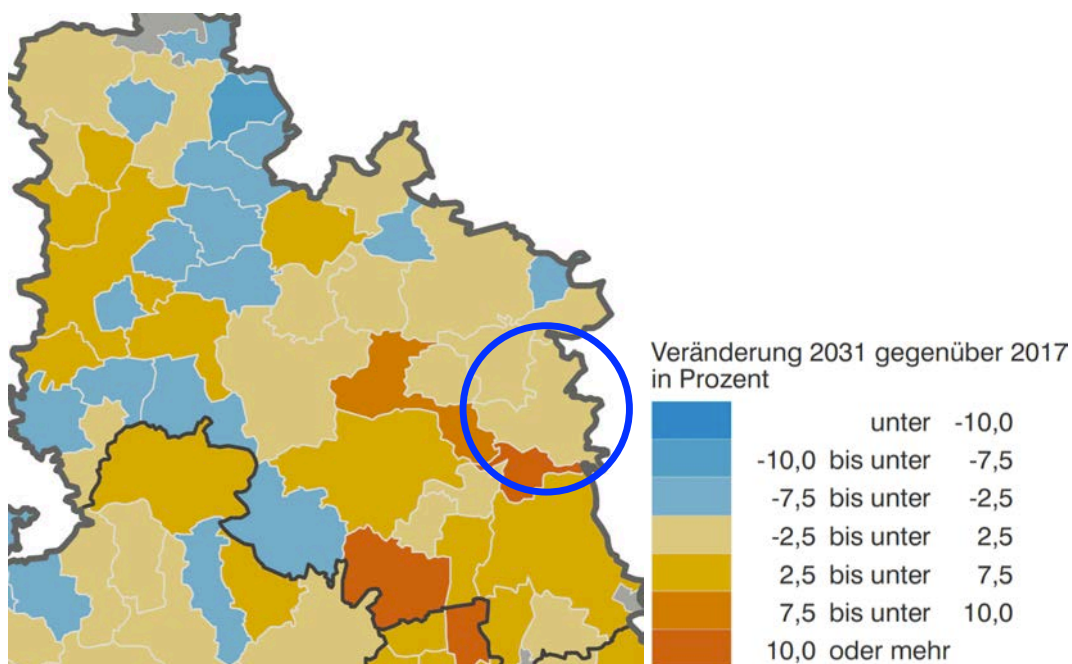


Abbildung 5: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2019

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	2 594	407	1 667	520
2018	2 580	400	1 650	530
2019	2 590	400	1 650	530
2020	2 590	400	1 640	540
2021	2 600	410	1 630	560
2022	2 600	410	1 610	580
2023	2 610	420	1 600	590
2024	2 610	420	1 590	600
2025	2 610	420	1 570	620
2026	2 620	420	1 560	630
2027	2 620	430	1 530	650
2028	2 620	430	1 520	670
2029	2 620	440	1 500	680
2030	2 620	440	1 490	690
2031	2 630	440	1 470	710

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

**Abbildung 6: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in Marxheim gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2019**

Die Gemeinde Marxheim führt eine Warteliste/Bauwerberliste auf der sich derzeit 13 Personen befinden. Die Nachfrage nach freiem Bauland ist jedoch bei weitem höher, denn wöchentlich gibt es mehrere Anfragen nach freiem Bauland. (Angaben der Gemeinde 03/2020).

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

Nachdem in den vergangenen Jahren keine bzw. sehr wenig neue Bauflächen ausgewiesen wurden, erachtet es die Gemeinde für verträglich ein neues Angebot mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu schaffen.

### 3 Wahl des Verfahrens

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

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

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 27.338m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 21.084m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 8.434m<sup>2</sup> somit unter dem Grenzwert von 10.000m<sup>2</sup>.
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein Wohngebiet mit im allgemeinen ruhiger Charakteristik handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Es sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

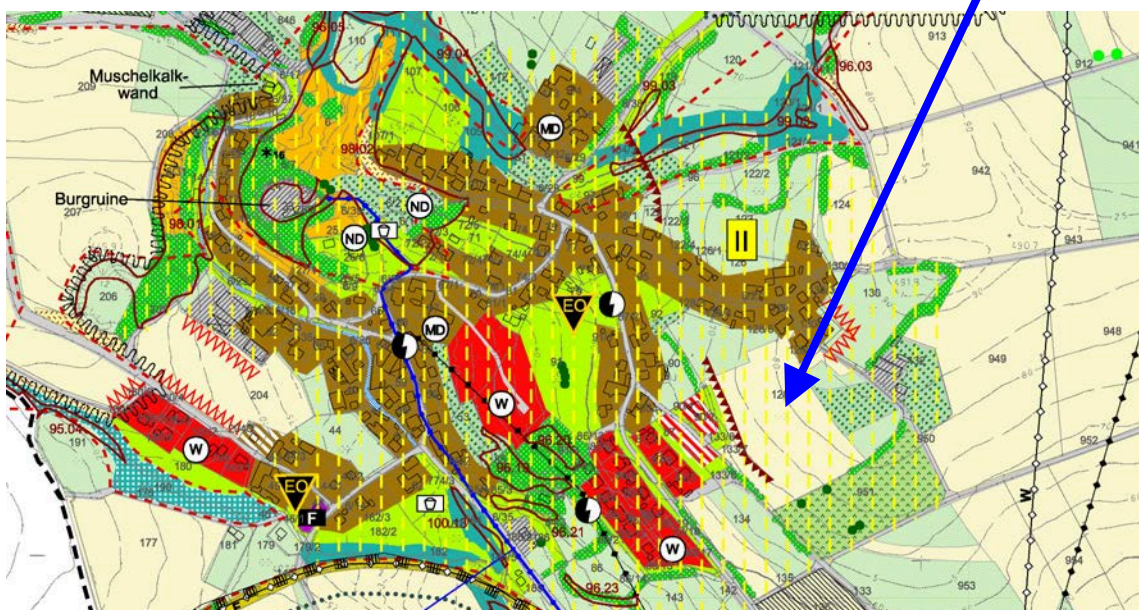
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.

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

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

### 4 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Marxheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Obstwiesen [...] erhalten“, „Ackerfläche“ sowie „Fettwiesen und Weiden“ 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, da eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an anderer Stelle aufgrund gewachsener Strukturen ein weitaus größeres Konfliktpotenzial (insb. in Bezug auf Arten- und Biotopschutz) mit sich brächte. Andere alternative Standorte bestehen aufgrund der Topografie Graisbachs und damit einhergehender, verschiedener limitierender Faktoren nicht.



Maßstab 1:10.000

## 5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

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

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.<sup>1</sup>
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal. Weitere Schutzgebiete sind nicht bekannt.<sup>1</sup>
- amtlich kartierte Biotop: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die amtlich kartierten Biotop Nr. 7231-1074-003 „Streuobstwiesen bei Graisbach“, Nrn.7231-1077-014, -015 und -016 „Hecken und Feldgehölze um Graisbach“.<sup>1</sup>
- Artenschutzrechtliche Belange:  
Das Plangebiet ist überwiegend als Acker und Grünland intensiv genutzt. Im Nordosten befinden sich ein paar wenige Obstbäume als Restbestand einer ehemaligen Streuobstwiese. Hier haben die Zeit und die ungenügende Vitalität der Bäume bereits ihr Übriges getan, sodass absehbar ist, dass die verbleibenden Bäume langfristig ebenfalls nicht zu halten sind (z.T. deutlich sichtbarer Pilzbefall, Schadstellen etc.). Die an den Bäumen untersuchten Schadstellen konnten jedoch keine Anzeichen eines Besatzes (Vögel oder Fledermäuse) aufweisen.

Aufgrund der Grünlandnutzung stellt ein Teilbereich des Bebauungsplanes ein geeignetes Nahrungshabitat für **Fledermäuse** dar. Die als Acker genutzten Bereiche sind aufgrund des fehlenden Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt kein geeignetes Nahrungshabitat.

Durch die Überbauung der Grünfläche geht nun das Nahrungshabitat für Fledermäuse verloren. Für eine Quartierbildung geeignete Strukturen bestehen hingegen nicht. Es ist davon auszugehen, dass hierfür insbesondere die Ortschaft sowie umliegende Gehölzstrukturen und weiträumig gelegene Waldbereiche relevant sind.

Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist aufgrund der zu erwartenden Bebauung und des sich in die freie Landschaft verschiebenden Siedlungsrandes (Vertikalkulisse) nicht auszuschließen, dass planungsrelevante **Vogelarten** des Offenlandes betroffen sein können. Daher wurden Kartierungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem avifaunistischen Gutachten festgehalten sind. Dieses ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Auf dessen Grundlage wurde zudem ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitet, der die möglicherweise betroffenen, planungsrelevanten Arten (hier insb. Brutvögel, Fledermäuse) näher untersucht und entsprechende Maßnahmen definiert.

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 20.02.2019



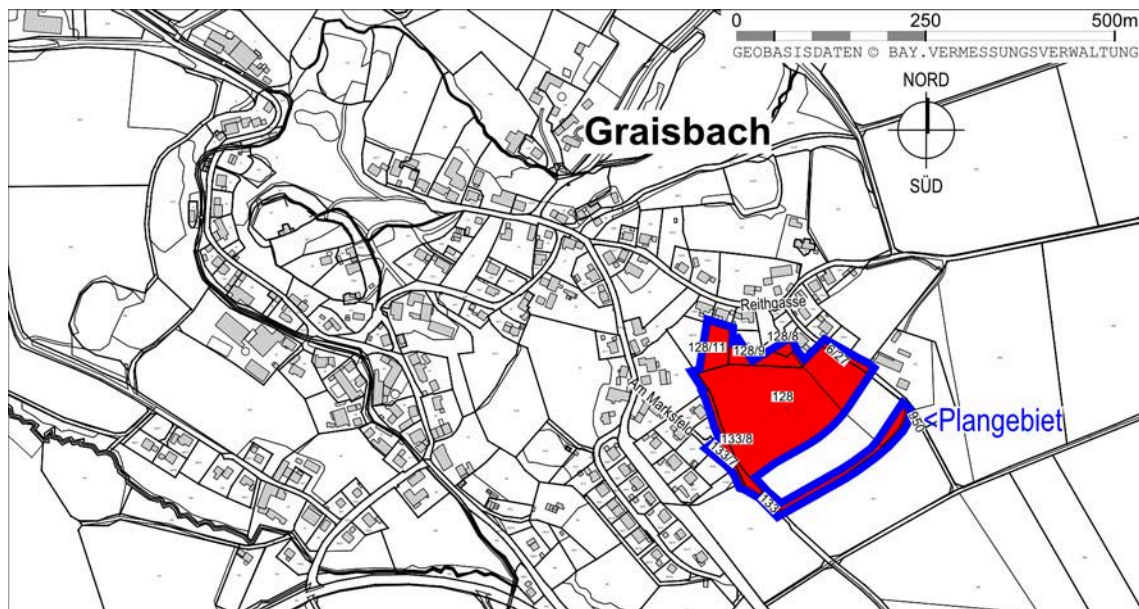
## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich befindet sich im Osten von Graisbach und grenzt an bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet überwiegend als Acker und Grünland (mit vereinzelt Obstbäumen) genutzt und soll nun mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden/ Osten** durch die Fl.-Nrn. 128/10 (Grünfläche), 128/4 (Wohnen), 128/9 (TF, Grünfläche und Lagerung), 128/8 (TF, Grünfläche), 128/6 (Wohnen), 130/2 (Wohnen), 130/4, 130 (jeweils Grünfläche), 132 (Wohnen und Nebengebäude)
  - **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 950 (Wirtschaftsweg), 951 (Grünland), 133 (TF, Grünland mit Einzelgehölzen)
  - **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 134 (Grünland), 133/7 (TF, Grünstreifen), 87/8 (Grünfläche), 133/5 (Straße „Am Marksfeld“), 90/2 (Grünfläche), 90/1 (Wohnen), 90 (Grünfläche)
  - **sowie innerhalb** durch die Fl.-Nr. 128 (TF, Acker)
- jeweils Gemarkung Graisbach



Maßstab 1:10.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 27.338m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird überwiegend intensiv als Acker und Grünland genutzt. Es fällt von Nordosten nach Südwesten mit zunächst nur etwa 6%, welche im weiteren Verlauf auf ca. 8,5 bis hin zu 14% übergehen. Im äußersten Randbereich (amtl. kartiertes Biotop) wird ein Gefälle von bis zu 18% erreicht.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Die Gemeinde hat im Jahr 2017 eine Baugrunduntersuchung durch das Büro für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co. KG mit Zeichen gz-sr-sb/Az. 117257 durchführen lassen. Darin heißt es unter anderem: „Die Stärke des Mutterbodens wurde mit 0,30 m bzw. 0,40 m ermittelt. Unter dem Mutterboden stehen weiche bis steife, steife und steife bis halbsteife sandige, kiesige Tone an.“

Für die einzelnen Baugrundstücke muss jedoch jeder Bauherr eigenverantwortlich die Baugrundverhältnisse erkunden lassen (vgl. auch Satzung Punkt D5).

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

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

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Es sollen freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen wirkt das Baugebiet so trotz seiner möglichen Baukörpervielfalt in sich geschlossen und harmonisch. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

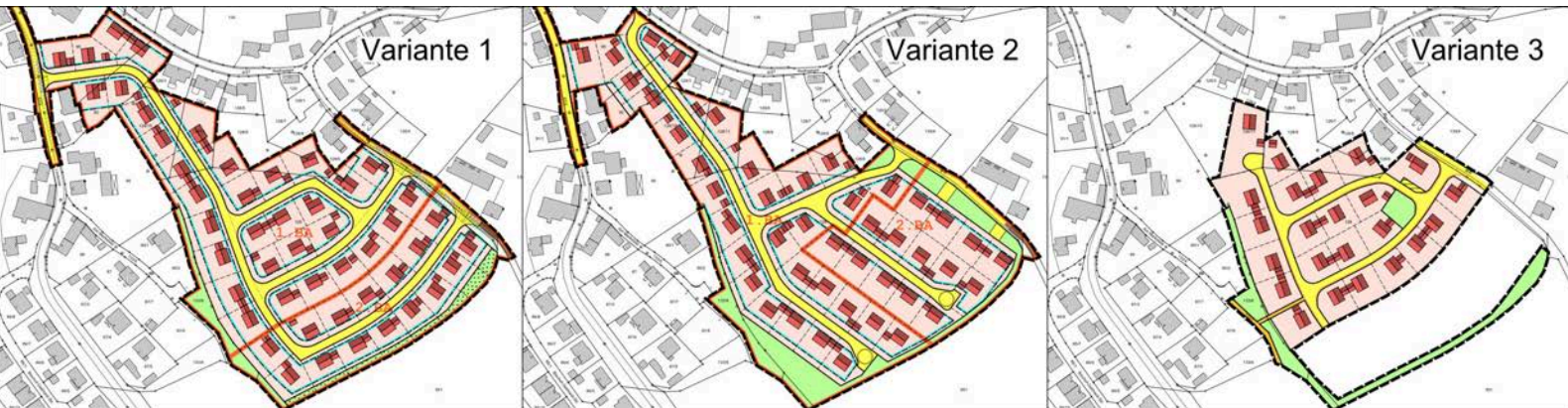
Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf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

### 3 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>19.390 qm</b>	<b>70,9%</b>
Allgemeines Wohngebiet	19.390 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>4.350 qm</b>	<b>15,9%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	3.105 qm	71,4%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	1.153 qm	26,5%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	93 qm	2,1%
<b>Grünflächen</b>	<b>3.597 qm</b>	<b>13,2%</b>
Öffentliche Grünfläche	2.943 qm	81,8%
Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"	528 qm	14,7%
Verkehrsgrün	127 qm	3,5%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>27.338 qm</b>	<b>100,0%</b>



## 4 Variantenvergleich



### Variante 1

- gleichmäßig verteilte Straßenzüge in Südwest-Nordost-Richtung
- Anschluss der Hauptsache an die Lindenstraße sowie Einmündungen in die Reithgasse
- Straßenverlauf mit Geländegefälle
- wenig verbleibende Grünfläche durch optimale Flächennutzung für Bauplätze
- keine spätere Fortführungsmöglichkeit der Bebauung nach Südosten
- Umsetzung in zwei Bauabschnitten möglich
- bis zu 49 Bauplätze sind möglich; die gemittelte Größe der Baugrundstücke beträgt 800m<sup>2</sup>

### Variante 2

- gleichmäßig verteilte Straßenzüge in Nordwest-Südost-Richtung
- Anschluss der Hauptsache an die Reithgasse im Nordwesten sowie im Nordosten
- Straßenverlauf entlang den Höhenlinien, dadurch nur wenig Gefälle in den Verkehrsflächen
- größere Grünbereiche verbleiben, auf denen ein Gehölzerhalt sowie ergänzende Pflanzungen möglich sind
- spätere Fortführungsmöglichkeit der Bebauung nach Südosten
- Umsetzung in zwei Bauabschnitten möglich
- bis zu 48 Bauplätze sind möglich; die gemittelte Größe der Baugrundstücke beträgt 770m<sup>2</sup>

### Variante 3

- basiert in den Grundzügen auf Variante 1
- gleichmäßig verteilte Straßenzüge in Südwest-Nordost-Richtung
- Anschluss der Erschließungsstraße an die Reithgasse im Nordosten
- Kein weiterer Anschluss der Erschließungsstraße im Ort (Lindenstraße), mangels Grundstücksverfügbarkeit und demzufolge auch keine weiteren Bauplätze in Richtung Ort
- Straßenverlauf mit Geländegefälle
- Gehölzerhalt sowie ergänzende Pflanzungen möglich
- spätere Möglichkeit die Bebauung bis zur Grünstruktur fortzuführen
- 23 Bauplätze sind möglich

### Ausgewählte Variante

Der Gemeinderat entschied sich nach eingehender Beratung und Abwägung aller Vor- und Nachteile für die Variante 3 zur weiteren Umsetzung.

Diese basiert im Wesentlichen auf Variante 1, ist jedoch kleinräumiger ausgelegt. Auch die Flächenaufteilung wurde gegenüber Var. 1 optimiert, so dass z.B. eine spätere moderate Fortsetzung bis zur bestehenden Grünstruktur nach Südosten ermöglicht wird. Zudem entsteht eine fußläufige Verbindung nach Süden zur bestehenden Bebauung des Ortes. Auch Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt. Der für die Reithgasse durch das neue Baugebiet aufkommende Verkehr wird aufgrund des zu erwartenden moderaten Einwohnerzuwachses als vertretbar erachtet.

## **D IMMISSIONSSCHUTZ**

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 Lage des Gebietes ist dies zumutbar.

## **E ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet erhält über die Reithgasse im Norden Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße als Hauptachse.

### **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. Ergänzend bestehen entlang der inneren Erschließungsstraße Parkierungsflächen für Besucher.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage Marxheim.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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

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

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH 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 Erschließungsarbeiten 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.





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
"AM MARKSFELD"  
OT GRAISBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27(TF), 128(TF),  
128/8(TF), 128/9(TF), 128/11,  
133(TF), 133/7, 133/8 UND 950(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSAUFNAHME**

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
STAND 30.07.2020

**DATENQUELLE :**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Das Plangebiet hat eine Größe von 27.338m<sup>2</sup>



Plangebiet

Höhenlinien berechnet aus dem  
Geländemodell (DGM10-01/2019),  
Abstand 0,5m und Angabe der Höhe  
in Meter über NN

VERFASSER

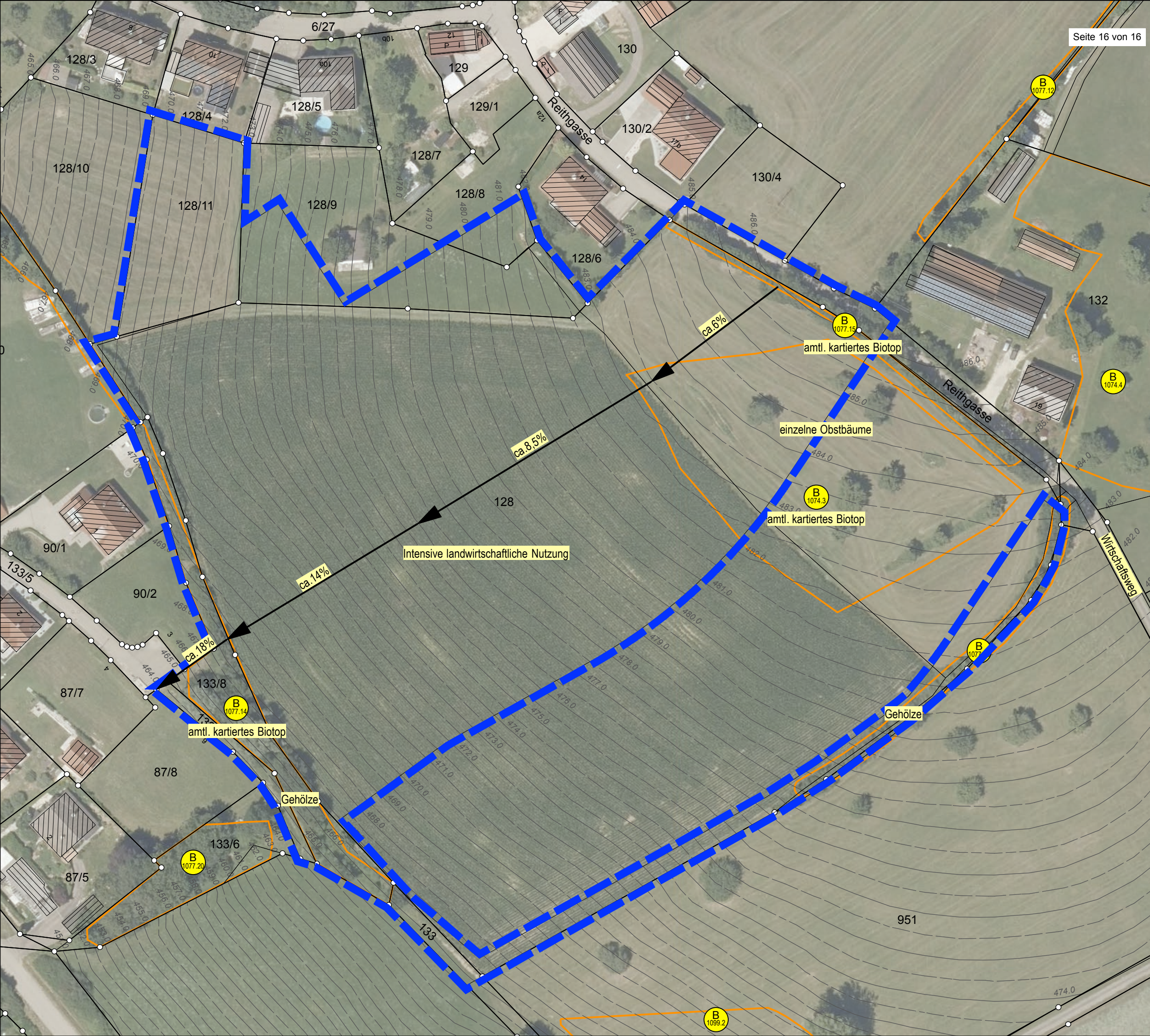


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM MARKSFELD“  
OT GRAISBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27 (TF), 128 (TF),  
128/8 (TF), 128/9 (TF), 128/11,  
133 (TF), 133/7, UND 133/8  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

---

**AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN**

ENTWURF VOM 16.01.2020  
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>4</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	4
2	Ergebnisse der Erfassung .....	4
3	Auswertung der Ergebnisse .....	5
3.1	Empfindlichkeit .....	6
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	7
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	7
<b>C</b>	<b>FAZIT</b>	<b>7</b>
<b>D</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>LAGEPLAN: REVIERE (M 1:1.500)</b>	<b>9</b>

## **A ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Marxheim möchte mit dem Bebauungsplan „Am Marksfeld“ Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und den Bedarf an Bauplätzen zu decken.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass planungsrelevante Arten, insb. Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche oder Wiesenschafstelze von der Planung tangiert werden.

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

### **2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst das Plangebiet sowie die hauptsächlich südlich bzw. südöstlich und z.T. nordwestlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von ca. 250m.

Das UG wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Gehölzstrukturen sowie angrenzend in den Gartenbereichen der umliegenden Bebauung. Ebenso befinden sich im UG versprengt Einzelbäume. Östlich und Südlich angrenzend an das UG verlaufen Freileitungen. Das Gelände fällt nach Süden und Südwesten ab.

Im UG befinden sich die amtlich kartierten Biotop mit den Nrn. 7231-1077-014, -015, -016 und -020 „Hecken und Feldgehölze um Graisbach“, Nr. 7231-1074-003 „Streuobstwiese bei Graisbach“ sowie Nrn.7231-1099-001 und -002 „Glatthaferwiese östlich von Graisbach“. Des Weiteren liegt das UG im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop sind nicht verzeichnet.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 20.02.2019



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

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an vier Terminen
  - o 1. Termin: 28.03.2018
  - o 2. Termin: 17.04.2018
  - o 3. Termin: 18.05.2018
  - o 4. Termin: 12.06.2018
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Reviere“)

### **2 Ergebnisse der Erfassung**

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt. Dabei konnte das vermutete Vorkommen der Feldlerche bestätigt werden. Diese hielt sich jedoch beinahe ausschließlich im äußersten Randbereich des UG auf.

Bei den meisten erfassten Arten handelte es sich hingegen um allgemein häufige Arten, wie bspw. Buchfinken, Kohlmeisen oder Amseln.

Sie hielten sich entsprechend ihren Habitatpräferenzen in den Grünstrukturen entlang der bestehenden Bebauung sowie in den Gehölzen und Einzelbäumen im östlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes auf und flogen nur gelegentlich in die offenen Bereiche aus (vermutlich zum Standortwechsel oder zur Nahrungssuche).

Greifvögel überflogen das Gebiet vereinzelt auf der Suche nach Beute, sind aber aufgrund fehlender Relevanz nicht weiter in die Betrachtung mit eingeflossen.

Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „Reviere“ zusammenfassend dargestellt.

### 3 Auswertung der Ergebnisse

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

Die Feldlerche wurde entsprechend ihres bevorzugten Lebensraumes im äußeren UG in ausreichender Entfernung zu störenden Vertikalkulissen festgestellt. Lediglich eine Einzelsichtung in mitten des Plangebietes konnte verzeichnet werden. Ein gesichertes Brutrevier kann anhand dieses Einzelnachweises jedoch nicht ermittelt werden. Das Vorkommen könnte u.a. auf den im Erfassungsjahr angebauten Mais zurück zu führen sein, der im Vergleich zu Getreide erst im Mai zu dicht und hoch wächst (kein ungehinderter Anflug auf den Boden mehr möglich), sodass die Fläche zuvor von dem Individuum zumindest noch erkundet werden konnte. Diese Einzelsichtung ist somit als Ausnahmeerscheinung zu werten. Weiterhin bewirken direkt umliegende Vertikalkulissen in Verbindung mit dem hängigen Gelände (Einsehbarkeit der Umgebung ist eingeschränkt) und der intensiven Ackernutzung eine überwiegend ungenügende Ausprägung als Lebensraum.

Die Reviere der einzelnen gehölzbrütenden Arten verteilen sich entsprechend ihrer Einstufung über die Hecken und Gehölze in den Randbereichen des Bebauungsplangebietes. Sie sind innerhalb der Gehölzstrukturen jedoch nicht eindeutig abgrenzbar. Daher werden lediglich die geeigneten Bereiche für Reviere zusammengefasst im Plan dargestellt. Detailliertere Angaben würden weitere, ausführliche Kartierungen erfordern, die jedoch im Hinblick auf Planungsumfang und Aufgaben nicht im Verhältnis stehen. Die an den Bäumen vorhandenen Höhlen waren zum Zeitpunkt der Erfassung nicht besetzt und ließen auch keine Anzeichen hierauf erkennen.

Mit Ausnahme der Kontrolle der Bäume auf Baumhöhlen und einen möglichen Besatz erfolgte im Rahmen der Erfassung im Hinblick auf die Anforderungen an die Planung und die Aufgabenstellung keine gezielte Nestsuche.

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

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

Sie finden im zugehörigen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formal Berücksichtigung.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf			nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B			nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K			nein
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	H			nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr			nein
<i>Pica pica</i>	Elster	E			nein
<i>Sylvia communis</i>	Domgrasmücke	Dg	V		nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A			nein

#### Erläuterungen

**RLB**= rote Liste Bayern

**RLD**= rote Liste Deutschland

**sg**= streng geschützt (ja/nein)

**1**= vom Aussterben bedroht

**2**= stark gefährdet

**3**= gefährdet

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

**R**= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

**V**= Arten der Vorwarnliste

**D**= Daten defizitär

### 3.1 Empfindlichkeit

#### Feldlerche

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

Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007).

Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarten für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten. Je nach Topografie und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen.

Im vorliegenden Fall hielten die Tiere (ausgenommen Einzelsichtung) einen Abstand von etwa 150m zur Siedlung oder Freileitungen ein.

#### Kohlmeise, Buchfink, Amsel, etc.

Die übrigen Arten sind allgemein häufige und regelmäßige Brutvögel, die sich oftmals in der Nähe des Menschen aufhalten (Gartenvögel, Kulturfolger).

Untersuchungen zur Störemfindlichkeit 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 könnten.

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

#### Einschätzung:

Trotz ihrer Empfindlichkeit gegenüber Vertikalkulissen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Feldlerche. Ihre angenommenen Reviere befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und dessen Wirkungsbereich. Die Einzelsichtung ist als Ausnahmeerscheinung zu werten.

Die übrigen Arten sind im Allgemeinen unempfindlich bzw. anpassungsfähig gegenüber Veränderungen durch den Menschen. Für sie bestehen zudem ausreichend potenzielle Ausweichhabitats im näheren und weiteren Umfeld.

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

### 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 2018.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.

Ebenso beeinflussen auch äußere Umstände die Erfassung, wie z.B. tiefstehende Sonne (Sichtbehinderung). Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen.

**Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung**

	28.03.18	17.04.18	18.05.18	12.06.18
Zeit	09:00 bis 09:40	07:00 bis 07:30	06:05 bis 06:40	05:50 bis 06:20
Witterung	trüb, nasskalt, kein Regen	sonnig, trocken	bewölkt, trocken, leichter Nebel	leicht bewölkt, trocken
Temp.	7°C	6°C	9°C	17°C
Wind	mäßiger Wind	kein Wind	kein Wind	leichter Wind

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### Gehölzerhalt

Im Hinblick auf eine ohnehin erforderliche, landschaftliche Einbindung des Baugebietes und die Bedeutung der bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensraum für die festgestellten Vogelarten sind die Gehölze in den Randbereichen des Plangebietes so weit wie möglich zu erhalten und im Zuge der Baumaßnahmen wirksam vor einer direkten und indirekten Schädigung zu schützen.

#### Gehölzpflanzung

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind durch weitere Bepflanzungen zu ergänzen (Lückenschluss), um ein weiteres Habitatangebot für die gehölzbewohnenden Arten zu schaffen und das Plangebiet vollständig landschaftlich einzubinden.

#### Schaffung von Nahrungsflächen

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes des Grünlandes (0,5ha Nahrungsflächen für Fledermäuse) wird auf Fl.-Nr. 193, Gemarkung Graisbach intensive Grünfläche auf derselben Flächengröße in extensiv genutzte Grünfläche überführt. Dies kommt auch diversen Vogelarten zu Gute, die ebenfalls ihre benötigte Nahrung auf Grünflächen suchen.

Die Maßnahme ist in der Satzung beschrieben und im Planbereich 2 dargestellt.

## C FAZIT

Es wurden keine streng geschützten Vogelarten angetroffen. Vielmehr halten sich im Untersuchungsgebiet vor allem allgemein häufige bzw. weit verbreitete und siedlungsbezogene Arten auf.

Die Feldlerche ist nur in den Randbereichen in ausreichender Entfernung zu Vertikalkulissen und den Wirkungen des Baugebietes vertreten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und den umgebenden Strukturen kann es jedoch bedingt durch bauliche Aktivitäten zu einer zeitweisen Vergrämung der gehölzbewohnenden Arten kommen.

Es ist allerdings nicht davon auszugehen, dass dies eine langfristig nachteilige Beeinträchtigung mit sich bringt, da zum einen die Bautätigkeit nicht von Dauer ist und zum anderen die Gehölzstrukturen erhalten und durch weitere Bepflanzungen ergänzt werden. Ein ausreichendes Lebensraumangebot ist somit sichergestellt.

## **D LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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

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

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





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
"AM MARKSFELD"  
OT GRAISBACH**

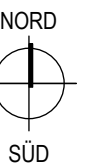
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27(TF), 128(TF),  
128/8(TF), 128/9(TF), 128/11,  
133(TF), 133/7, 133/8 UND 950(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

**LAGEPLAN  
REVIERE**

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:1500  
STAND 30.07.2020

**DATENQUELLE :**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



**Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)**

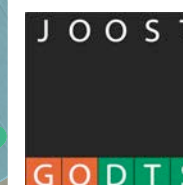
- K** Kohlmeise
- A= Amsel
- B= Buchfink
- Dg= Dorngrasmücke
- E= Elster
- Fl= Feldlerche
- G= Goldammer
- Gf= Grünfink
- Gi= Girlitz
- H= Hausperling
- Hr= Hausrotschwanz
- K= Kohlmeise

- Angenommenes Revier**
- Flügel
- Strukturen für Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Grünfink etc.)

- Untersuchungsraum**

- Begehungsroute**
- Plangebiet**
- Wirkdistanz**
- neue Vertikalkulisse**

VERFASSER

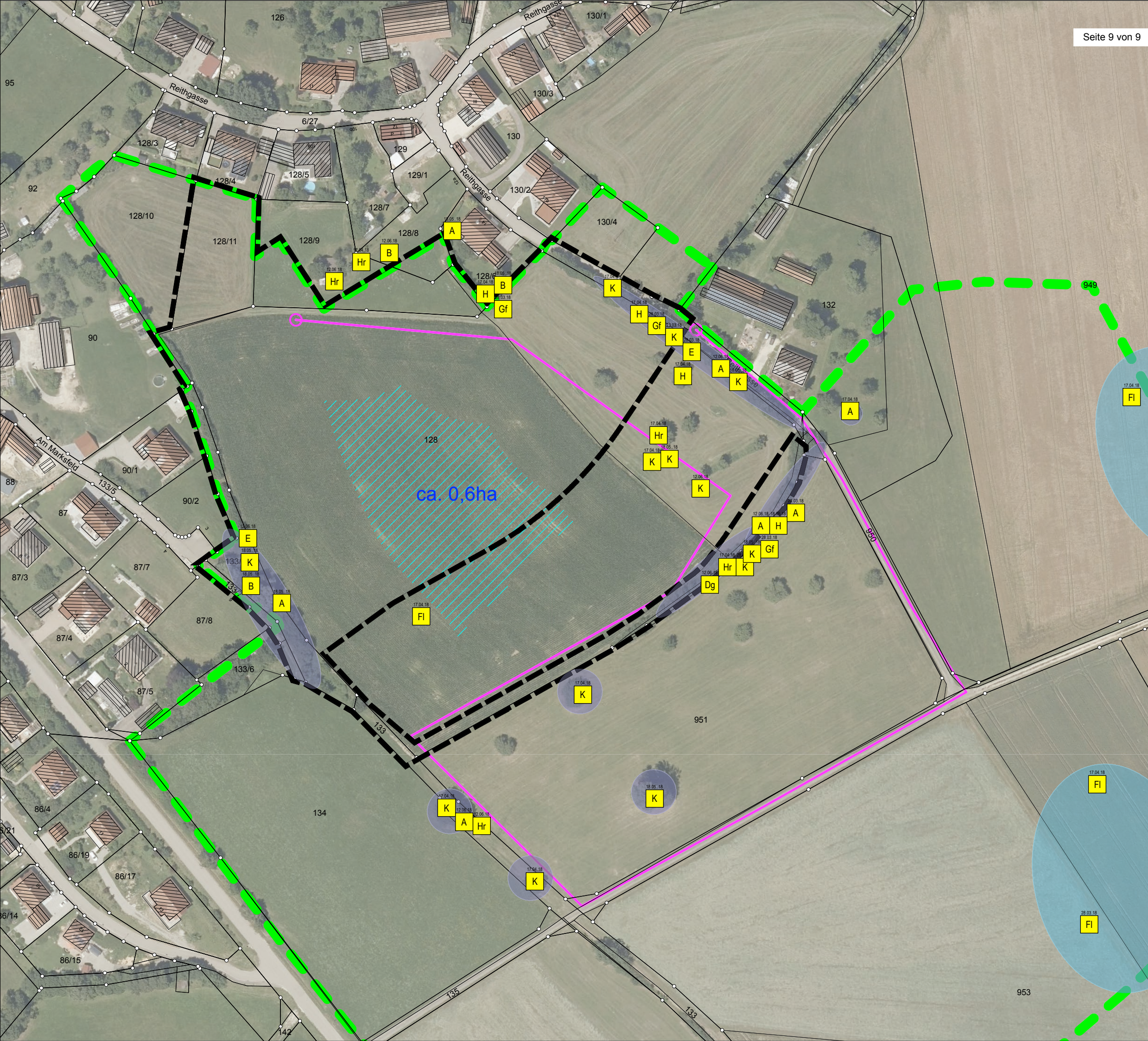


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM MARKSFELD“  
OT GRAISBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27 (TF), 128 (TF),  
128/8 (TF), 128/9 (TF), 128/11,  
133 (TF), 133/7, UND 133/8  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

---

**FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG**

ENTWURF VOM 16.01.2020  
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen .....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen .....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen .....	4
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>5</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	6
2	Relevanzprüfung .....	7
2.1	Fledermäuse (Microchiroptera) .....	8
2.2	Vögel (Aves).....	8
3	Betroffenheitsabschätzung .....	11
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>12</b>
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Eingriffen .....	12
1.1	Gehölzerhalt .....	12
1.2	Gehölzpflanzung .....	12
1.3	Schaffung von Nahrungsflächen .....	12
<b>E</b>	<b>FAZIT</b>	<b>13</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>14</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN: WIRKDISTANZEN (M 1:1.500)</b>	<b>15</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Marxheim möchte mit dem Bebauungsplan „Am Marksfeld“ Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und den Bedarf an Bauplätzen zu decken.

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

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### **2 Gebietsbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst das Plangebiet sowie die hauptsächlich südlich bzw. südöstlich und z.T. nordwestlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von ca. 250m.

Das UG wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. In den Randbereichen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Gehölzstrukturen sowie angrenzend in den Gartenbereichen der umliegenden Bebauung. Ebenso befinden sich im UG versprengt Einzelbäume. Östlich und Südlich angrenzend an das UG verlaufen Freileitungen. Das Gelände fällt nach Süden und Südwesten ab.

Im UG befinden sich die amtlich kartierten Biotope mit den Nrn. 7231-1077-014, -015, -016 und -020 „Hecken und Feldgehölze um Graisbach“, Nr. 7231-1074-003 „Streuobstwiese bei Graisbach“ sowie Nrn.7231-1099-001 und -002 „Glatthaferwiese östlich von Graisbach“. Des Weiteren liegt das UG im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind nicht verzeichnet.<sup>1</sup>

**Abbildung 1: Fernansicht von Südwesten auf das Plangebiet (Rapsfeld im Jahre 2014)**



### **3 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Kartierung in Anlehnung an Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2018 (Ergebnisse siehe avifaunistisches Gutachten)
- Gehölzuntersuchung auf Quartierpotential für Fledermäuse und Avifauna (mit Endoskopkamera) am 10.04.2019
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2018
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand 07/ 2018) für das TK-Blatt 7231 (Genderkingen)
- Daten der Artenschutzkartierung Bayern (Stand 02/2019)

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 20.02.2019

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

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

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

## B WIRKUNG DES VORHABENS

### 1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen und Erschütterungen
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. zum Befahren, als Lagerplatz)
- Betriebs- oder Baustoffe können in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

### 2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann zudem kein Wasser mehr versickern → Oberflächenabfluss erhöht
- Entstehung von Vertikalkulissen (optische Störung)

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im neuen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Tiere der bestehenden Baugebiete sowie mögliche herrenlose Tiere besteht, die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht. Die notwendige Straßenbeleuchtung bringt ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → dies lockt im Vergleich weitaus weniger Insekten an).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> vgl. BUND Region Hannover: „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ – <[http://region-hannover.bund.net/themen\\_und\\_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche\\_aussenbeleuchtung/](http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/)>

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

#### 1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

#### 1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Gemäß Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (im Folgenden LfU) sind im TK-Blatt 7231 nach einer ersten Vorabschichtung nach den vorkommenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Hecken und Gehölze“ einige Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr) verzeichnet.

Aufgrund der Beschaffenheit des UG ist es anzunehmen, dass dieses von Fledermäusen als Jagdhabitat aufgesucht oder zumindest überflogen wird. Der Wechsel von Gehölzstrukturen unterschiedlicher Ausprägung (Gehölzreihen, Einzelbäume, Hausgärten etc.) und offenen Grünland- und Ackerflächen entspricht dabei der benötigten Lebensraumausstattung und bietet die richtigen Voraussetzungen für ein ausreichendes Nahrungsangebot. Quartiermöglichkeiten konnten während der begleitenden Untersuchung der Gehölze im Rahmen der Vogelkartierung nicht verzeichnet werden. Die vorhandenen Schadstellen waren aufgrund fehlender Tiefe nicht als Höhle ausgeprägt oder waren für Fledermäuse aufgrund der Äste, Belaubung oder zu geringer Anflughöhe kaum geeignet.

Das Quartierpotential ist im Siedlungsbereich (alte Gebäude und Bäume mit Höhlen), im weiteren Umfeld gelegenen Waldbereichen und in der Donauaue als höher zu bewerten. Dies legen auch die Daten der Artenschutzkartierung nahe, die ein Vorkommen im nahegelegenen Ort Lechsend verzeichnen.

Die von Bebauung und Gehölzen umgebenen Wiesenflächen sind aufgrund des Blühaspekts als Nahrungshabitat innerhalb des Plangebietes geeignet. Die im Vergleich weit größeren Ackerflächen hingegen sind aufgrund der meist fehlenden Insekten als kaum geeignete Nahrungshabitate für Fledermäuse zu bewerten.

Da die Voraussetzungen für Fledermausvorkommen gegeben sind, werden diese in der Relevanzprüfung abgehandelt.

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

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

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

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

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen einige saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7231, in dem sich das UG befindet. Diese wurden bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Hecken und Gehölze gefiltert.

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

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

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

Die Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Bebauungsplanes sowie die Einzelbäume dienen vor allem **Gehölzbrütern** als Lebensraum.

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

Da die Voraussetzungen für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten gegeben sind, werden diese in der Relevanzprüfung abgehandelt.



## 2 Relevanzprüfung

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

### Hinweis:

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

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

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

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

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

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**RLD=** rote Liste Deutschland

**sg=** streng geschützt (X= ja)

**1=** vom Aussterben bedroht

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

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

**R=** extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

**V=** Arten der Vorwarnliste

**D=** Daten defizitär

## 2.1 Fledermäuse (Microchiroptera)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	X	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	G	X
X	0	0			<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		V	X
X	X	X	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	X	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	X
X	X	X	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	2	X

### Ergebnis

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der spezifischen Lebensweise einiger Arten in Verbindung mit den Wirkungen der Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Insbesondere ist eine indirekte Beeinträchtigung durch den Verlust des Grünlandes im Sinne eines Nahrungshabitats zu erwarten. Vor allem siedlungsbezogene Arten wie die Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Graues Langohr und Zwergfledermaus zählen zu den betroffenen Arten, da sich ihre gewohnten Nahrungsbiotope reduzieren. Der Große Abendsegler und das Braune Langohr nutzen häufig Quartiere an Gehölzen. Sie sind jedoch auch im gehölzbestandenen Siedlungsraum nachweisbar. Die Beeinträchtigung auf diese Arten durch den Nahrungsbiotopverlust ist daher als geringer zu bewerten als auf die siedlungsbezogenen Arten (Zwergfledermaus u.a.). Für andere Arten wie die Bechsteinfledermaus kann keine Betroffenheit ermittelt werden, da sie durch ihre ökologische Neigung an Wälder angepasst sind, in unmittelbarer Umgebung ihrer Quartiere jagen und somit im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten sind. Es wird daher nachfolgend zusammenfassend für die Gruppe der Fledermäuse eine Betroffenheitsabschätzung durchgeführt.

Diese kann auch als übertragbar auf potenziell vorkommende, nicht saP-relevante Arten angesehen werden.

## 2.2 Vögel (Aves)

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

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cyngus cyngus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cyngus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	X	0	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke			
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter			
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V		
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	X	0	0	X	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	X	0	X	X	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

### **Ergebnis**

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

Vor allem Bodenbrüter, wie z.B. die Feldlerche (*Alauda arvensis*), finden hier aufgrund der bestehenden Vertikalkulissen und deren Wirkradius von im Schnitt 100m keine geeigneten, ungestörten Flächen zur Ansiedlung/ Revierbildung.

Lediglich im Geltungsbereich selbst besteht eine theoretisch geeignete Fläche (blau schraffiert im Lageplan). Neben den Wirkungen der bestehenden Vertikalkulissen ist hierbei aber auch das Geländegefälle und die intensive Ackernutzung zu berücksichtigen, die die Eignung als Lebensraum weiter merklich einschränken. Dies spiegelt sich auch in den Erfassungsergebnissen wider, bei denen sich Feldlerchen vornehmlich weit außerhalb der Ortschaft aufhielten und im Geltungsbereich nur eine Einzelsichtung verzeichnet werden konnte (vgl. avifaunistisches Gutachten).

Durch das neue Baugebiet kommt nun eine weitere Vertikalkulisse hinzu. Mit Ausnahme der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Fläche wirkt sich die neue Vertikalkulisse der hinzukommenden Siedlungsstrukturen jedoch nicht zusätzlich nach außen auf bisher ungestörte Bereiche aus, da diesen bereits die Baum-Gehölz-Struktur im Osten des Plangebietes sowie umliegend Freileitungen vorgelagert sind. Die angenommene Wirkdistanz nach außen von 100m durch die geplante Bebauung erstreckt sich somit auf bereits vorbelastete Bereiche.

Auch die Gehölzbrüter sind nicht erheblich nachteilig von der Planung betroffen, da die bestehenden Strukturen weitgehend erhalten bleiben. Nur temporär können Störungen durch die Baumaßnahmen auftreten, was jedoch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führt, da die Tiere jederzeit in umliegende Gehölzstrukturen ausweichen können.

Zudem werden aufgrund der Erforderlichkeit einer landschaftlichen Einbindung des Baugebietes weitere Gehölzstrukturen und damit ein ergänzendes Lebensraumpotenzial geschaffen.

Die Wohngebietsnutzung selbst lässt aufgrund des an sich ruhigen Gebietscharakters keine störenden Einflüsse auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Das UG mit seiner näheren Umgebung ist zudem ein Nahrungs-/Jagdhabitat für Greifvögel, wie z.B. den Mäusebussard oder den Rotmilan.

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

Es ist somit nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

**3 Betroffenheitsabschätzung****Prüfung der Beeinträchtigung – Fledermäuse (Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Graues Langohr, Zwergfledermaus)****1 Grundinformationen**

**Rote-Liste-Status Deutschland:** siehe C 2.1      **Rote-Liste-Status Bayern:** siehe C 2.1

**Art im UG:**  nachgewiesen     potenziell möglich

**Erhaltungszustand** (gemittelt) der Arten auf Ebene der **kontinentalen biogeographischen Region**

günstig     ungünstig/unzureichend     ungünstig/schlecht

Die Arten sind in Bayernweit bis flächendeckend verbreitet.

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

**Lokale Population:**

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

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

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

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

Es werden durch die Planung keine für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeigneten Flächen geschädigt oder zerstört, da im Rahmen der Kartierungen keine geeigneten Quartiermöglichkeiten festgestellt werden konnten.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

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

Eine Bebauung erfolgt überwiegend auf den bestehenden Freiflächen die als Jagdgebiet dienen. Dadurch ist eine Störung im Sinne von Beeinträchtigungen bei der Nahrungssuche der Individuen, insbesondere während der Aufzuchtzeit gegeben, da ein bisher verfügbares Nahrungsbiotop verloren geht. Insgesamt gesehen verschlechtert sich das Nahrungsangebot durch die Verringerung der Nahrungsflächen im Siedlungsraum, insbesondere in der sensiblen Zeit der Aufzucht. Dadurch wird eine Kompensation zur Verbesserung des Nahrungsangebotes notwendig.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: Beschreibung siehe D 1.3

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

**2.3 Prognose des Tötungsverbots nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG**

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja     nein

## **D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT**

### **1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Eingriffen**

#### **1.1 Gehölzerhalt**

Im Hinblick auf eine ohnehin erforderliche, landschaftliche Einbindung des Baugebietes und die Bedeutung der bestehenden Gehölzstrukturen als Lebensraum für die festgestellten Vogelarten sind die Gehölze in den Randbereichen des Plangebietes so weit wie möglich zu erhalten und im Zuge der Baumaßnahmen wirksam vor einer direkten und indirekten Schädigung zu schützen.

#### **1.2 Gehölzpflanzung**

Die bestehenden Gehölzstrukturen sind durch weitere Bepflanzungen zu ergänzen (Lückenschluss), um ein weiteres Lebensraumangebot für die gehölzbewohnenden Arten zu schaffen und das Plangebiet vollständig landschaftlich einzubinden. Dies dient zudem der Entwicklung einer Leitstruktur, an der sich Federmäuse orientieren können.

#### **1.3 Schaffung von Nahrungsflächen**

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes des Grünlandes (0,5ha Nahrungsflächen für Fledermäuse) wird auf Fl.-Nr. 193, Gemarkung Graisbach intensive Grünfläche auf derselben Flächengröße in extensiv genutzte Grünfläche überführt. Dies kommt auch diversen Vogelarten zu Gute, die ebenfalls ihre benötigte Nahrung auf Grünflächen suchen. Die Maßnahme ist in der Satzung beschrieben und im Planbereich 2 dargestellt.



**Abbildung 2: Blick nach Westen auf die Maßnahmenfläche**

## **E FAZIT**

Das UG befindet sich im Osten von Graisbach.

Es wird überwiegend als Grünland (mit geringen Restbeständen einer Streuobstwiese) und Acker genutzt und grenzt an bestehende Wohnbebauung. An den Übergängen zur Wohnbebauung sowie im Osten des Bebauungsplanes befinden sich Gehölzstrukturen. Ebenso finden sich versprengt auf den Grünlandflächen in Siedlungsnähe Einzelbäume.

Im Osten und Süden des UG verlaufen Freileitungen. Das Gelände ist hängig und fällt von Nord nach Süd bzw. Südwest.

Gemäß Arteninformation des LfU sind Vorkommen einiger Fledermausarten, diverser Vogelarten und des Kammmolchs möglich. Für letzteren kann ein Vorkommen mangels geeigneter Lebensraumstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein Vorhandensein und eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann aufgrund der bisherigen Nutzung ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Ergänzend zu den Informationen des LfU verzeichnen die Daten der Artenschutzkartierung Fledermausvorkommen im benachbarten Ort Lechsend. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse im Umfeld der vorhandenen Gehölzstruktur und auf dem Grünland jagen. Das Grünland geht durch die geplante Bebauung verloren, sodass entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Dies geschieht einerseits durch die Kompensation in Form der Aufwertung von Intensivgrünland zu artenreichem Extensivgrünland auf Fl.-Nr. 193, Gemarkung Graisbach sowie andererseits durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich des Bebauungsplanes und deren Erweiterung durch die Eingrünung, sodass eine geschlossene Leitstruktur geschaffen wird, welche zudem Nahrung in Form von Insekten bietet.

Bei der Gruppe der Vögel ist das Plangebiet aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage theoretisch vor allem für Bodenbrüter und Gehölzbrüter von Bedeutung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine geschützten, planungsrelevanten Vogelarten betroffen sind, da zum einen die konkreten Gegebenheiten nicht den spezifischen Lebensraumsprüchen der meisten Arten entsprechen oder zum anderen die Wirkungsempfindlichkeit der Arten projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

So ergab die Relevanzprüfung, dass nach außen keine potenziellen Lebensraumflächen für Bodenbrüter beeinträchtigt werden, da diese aufgrund bestehender Vertikalkulissen im näheren Umfeld (Wirk- und Meidungsradius vom im Schnitt bis zu 100m) derart vorbelastet sind, dass eine Eignung als Lebensraum nicht gegeben ist. Auch die neue Siedlungskulisse wirkt sich nicht zusätzlich negativ nach außen aus (vgl. Lageplan Wirkdistanzen). Einzig im Innern des Geltungsbereichs besteht ein theoretisch besiedelbarer Bereich, der jedoch durch weitere Einflüsse (starkes Geländegefälle, intensive Ackernutzung) in seiner Lebensraumeignung merklich eingeschränkt wird, wie sich auch in den Erfassungsergebnissen zeigte.

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

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



## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 08/2017

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
"AM MARKSFELD"  
OT GRAISBACH**

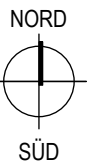
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27(TF), 128(TF),  
128/8(TF), 128/9(TF), 128/11,  
133(TF), 133/7, 133/8 UND 950(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

**LAGEPLAN  
WIRKDISTANZEN**

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:1500  
STAND 30.07.2020

**DATENQUELLE :**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



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

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
„AM MARKSFELD“  
OT GRAISBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27 (TF), 128 (TF),  
128/8 (TF), 128/9 (TF), 128/11,  
133 (TF), 133/7, UND 133/8  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

---

**SATZUNG**

ENTWURF VOM 16.01.2020  
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen (§18 BauNVO).....	6
4	Bauweise, Baugrenzen.....	7
4.1	Bauweise.....	7
4.2	Baugrenze .....	7
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	7
6	Versorgungsleitungen.....	7
7	Verkehrsflächen.....	7
8	Immissionsschutz .....	7
8.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen .....	7
9	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	8
9.1	Allgemein.....	8
9.2	Artenliste .....	8
9.3	Pflanzbindung .....	8
9.4	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen .....	9
9.5	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	9
10	Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen .....	9
10.1	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	9
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>10</b>
1	Abstandsflächen .....	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	10
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	10
2.2	Solaranlagen .....	10
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	10
2.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen .....	11
2.5	Flächenbefestigung .....	11
3	Beleuchtung.....	11
4	Stellplatzrichtzahlen.....	11
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	11
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>12</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	12
2	Bodenschutz .....	12
3	Denkmalschutz .....	12
4	Brandschutz.....	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
6	Immissionen.....	15
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	15
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>16</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	16
2	Auslegung (Offenlegung).....	16
3	Erneute Auslegung .....	16
4	Satzungsbeschluss.....	16

5	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	16
6	In-Kraft-Treten .....	17
<b>F</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>18</b>
1	Planbereich 2, Fl.-Nr. 193, Gemarkung Graisbach .....	18
2	Planbereich 1, Bebauungsplan.....	19

## **A PRÄAMBEL**

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **16.01.2020** , **zuletzt geändert am 30.07.2020** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Am Marksfeld“ bildet.

### **Rechtsgrundlagen**

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

## Textliche Festsetzungen

**In Ergänzung der Planzeichnung** wird Folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

#### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

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

##### **2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind:

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Nicht zulässig sind:

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

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

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

##### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO wird im Bereich von WA1 auf maximal zwei und in WA2 auf maximal drei beschränkt.



### 3.2.1 Definition des Untergeschosses im WA2 in Verbindung mit Punkt 3.3 und 3.4

Ein mögliches Untergeschoss in WA2 wird wie folgt definiert:

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

Es sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Ein Untergeschoss ist nur zulässig, wenn die Gebäude in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, talseitig nicht zum oberirdischen Geschoss im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO<sup>1</sup> wird, sondern als Kellergeschoss zu werten ist.

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

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

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

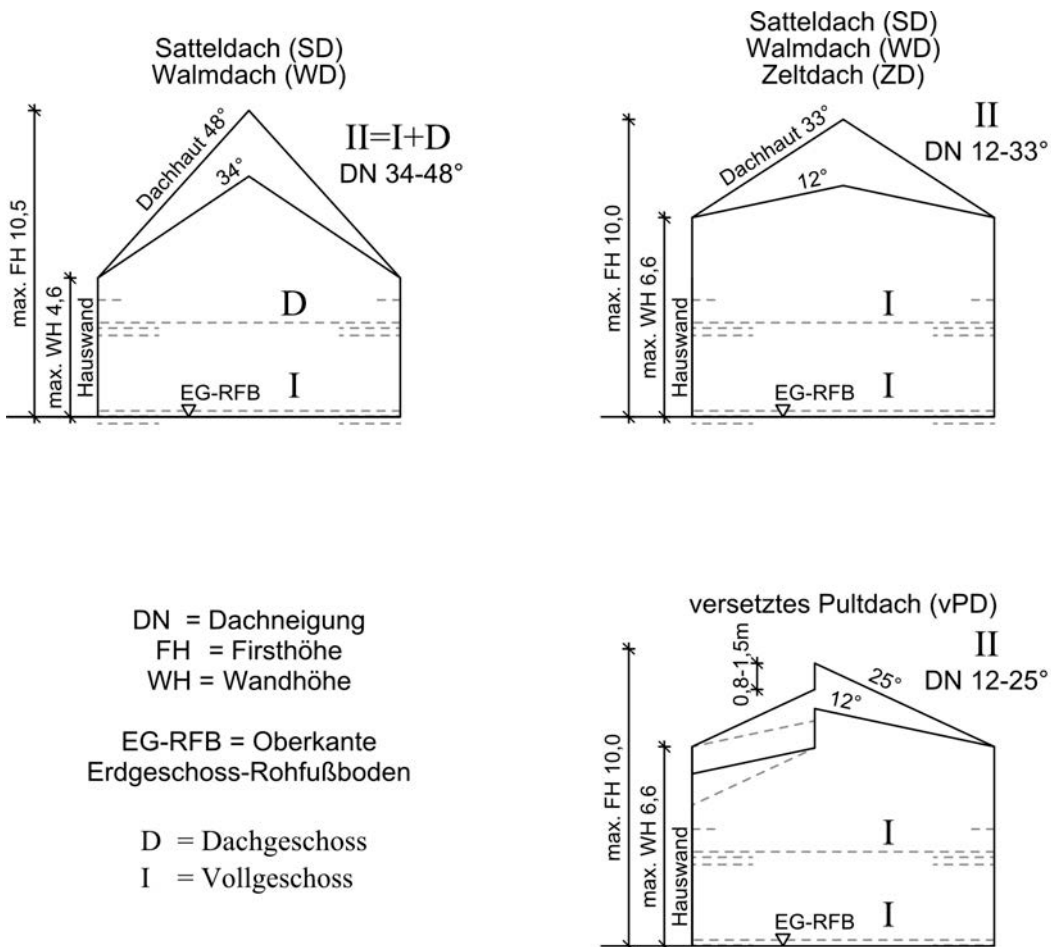
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf **bei Wohngebäuden und sonstigen Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) bzw. drei Vollgeschossen (III=U+I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen

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

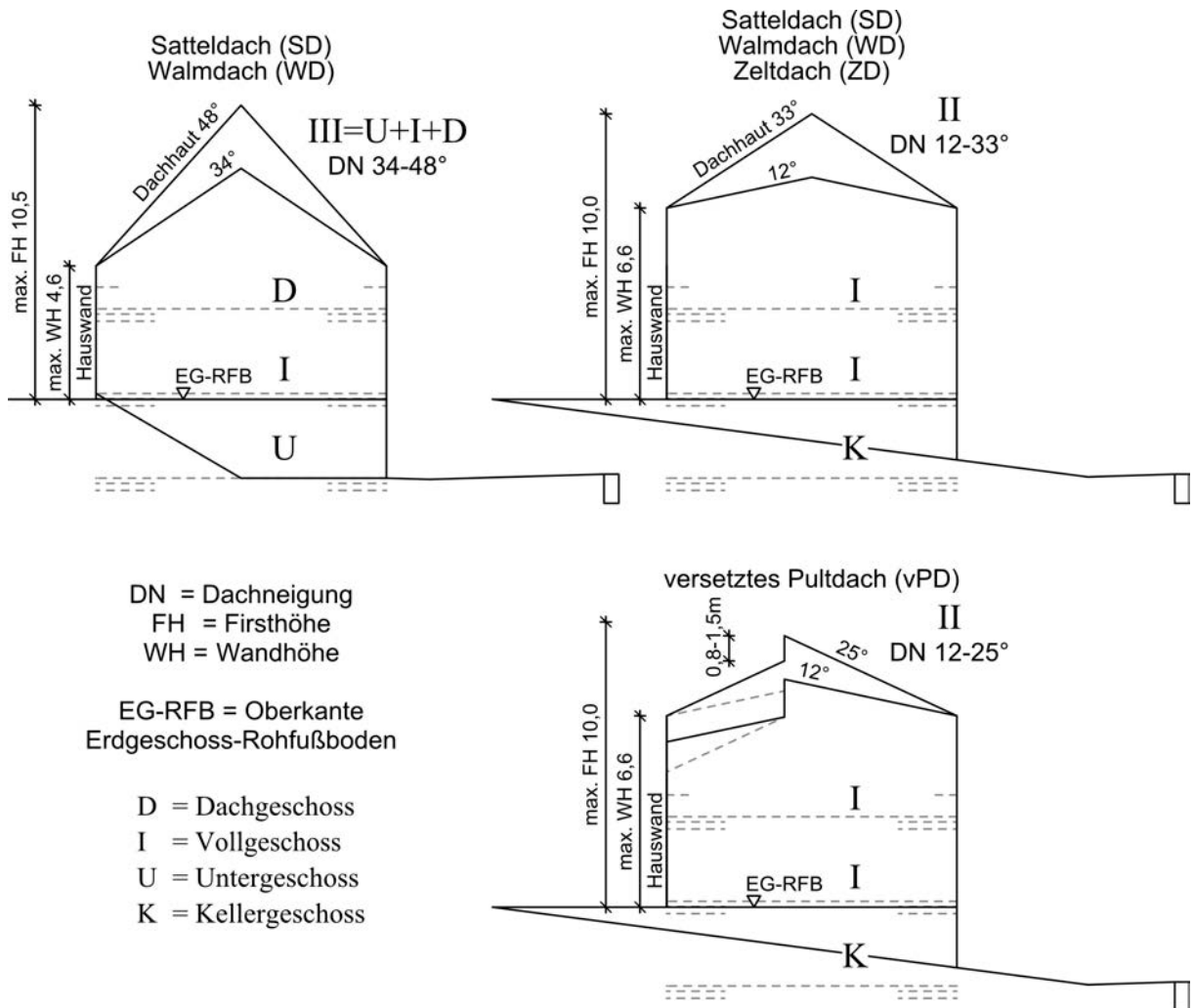
- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden im Bereich von **WA1**



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

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden im Bereich von **WA2**



### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)

#### 3.4.1 Definition

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt. Wenn der EG-RFB bei Garagen zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

#### 3.4.2 Hauptgebäude und Garagen (nicht Grenzgaragen)

bei Grundstücken die im Mittel höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen

- Der EG-RFB darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem natürlichen Gelände liegen.

bei Grundstücken die im Mittel tiefer als die Erschließungsstraße liegen

- Der EG-RFB darf maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

#### 3.4.3 Grenzgaragen

bei Grundstücken die im Mittel höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen

- Der EG-RFB darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem natürlichen Gelände liegen.

bei Grundstücken die im Mittel tiefer als die Erschließungsstraße liegen

- Der EG-RFB darf maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Garagenmitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche und einem Abstand von maximal 5,5m.
- Bei einem Abstand von mehr als 5,5m ist je zusätzlich angefangenem Abstandsmeter der EG-RFB um 10cm tiefer anzuordnen.

## **4 Bauweise, Baugrenzen**

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

### **4.1 Bauweise**

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

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### **4.2 Baugrenze**

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

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

## **5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

## **6 Versorgungsleitungen**

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

## **7 Verkehrsflächen**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls in den 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.

## **8 Immissionsschutz**

### **8.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen <sup>2</sup>**

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

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

---

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

## 9 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 9.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

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

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

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

### 9.2 Artenliste

#### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

#### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nicht im Bereich Kinderspielplatz!)

#### Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Reihen und 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu setzen.

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

### 9.3 Pflanzbindung

Die im Plan als zu erhalten gekennzeichneten Bäume/Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres auszugleichen.

#### **9.4 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen**

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Pflanzarbeiten müssen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung beendet sein. Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, dauerhaft biotoprägend zu pflegen und zu erhalten sowie bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat gleichartig und gleichwertig entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

#### **9.5 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes**

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

### **10 Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen**

Aufgrund des Entfalls des Grünlandes als Nahrungshabitat für Fledermäuse werden im räumlichen Zusammenhang auf Fl.-Nr. 193 (TF), Gemarkung Graisbach 0,5ha intensive Grünfläche in extensiv genutzte Grünfläche überführt.

Ausgangszustand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Durchzuführende Maßnahmen:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) und den Einsatz von Pestiziden
- Vorbereiten der Fläche mittels eggen oder striegeln um ggf. verfilzte Grasnarbe aufzulockern
- anschließend Einsaat der Fläche im Spätsommer/Herbst (alternativ Frühjahr) mittels Schlitzsaatverfahren<sup>3</sup> mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für Wiesen auf frischen Standorten (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/heimischem Saatgut
- Alternativ kann Mahdgut von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung übertragen werden. Dies ist jedoch zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Hitze und Trockenphasen sind unbedingt zu vermeiden; andernfalls ist die Fläche bei länger anhaltender Trockenheit von mehr als einer Woche ausreichend zu wässern
- Pflege der Flächen im Folgejahr nach Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte und Ende Juni, zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut ist ca. 3 Tage auf der Fläche zu belassen), um Nachreife der Samen zu ermöglichen und anschließend zu beräumen
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- Die Fläche darf nicht eingefriedet werden

#### **10.1 Umsetzung und dingliche Sicherung**

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen. Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde).

Die dingliche Sicherung der Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich das Flurstück im Eigentum der Gemeinde Marxheim befindet.

<sup>3</sup> Saatgut wird mit speziellen Sägeräten in Schlitz-, Fräsdrill- oder Bandfrässaat direkt in den Boden gelegt

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

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

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### **2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude**

Die max. zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m<sup>3</sup> sind auch Flachdächer zulässig.

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

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup>, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung bis zu 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhausanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

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

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zugelassen. Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen.

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

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

#### Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m<sup>3</sup>

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

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### **2.2 Solaranlagen**

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

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle, grelle sowie glänzende Farbtöne und Baustoffe sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.



## **2.4 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen**

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

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

Entlang den Grundstücksgrenzen im WA 1 ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände wurde aus dem Geländemodell (DGM10-01/2019) berechnet und ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

## **2.5 Flächenbefestigung**

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

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

## **3 Beleuchtung**

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

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

## **4 Stellplatzrichtzahlen**

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

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

## **5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)**

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

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

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

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

Stützmauern sind bis 1,2m Höhe in WA2 als Einfriedung zulässig.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

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

### **2 Bodenschutz**

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

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

### **3 Denkmalschutz**

Über das Plangebiet erstreckt sich zum Teil folgendes Bodendenkmal<sup>4</sup>:

- Nr. D-7-7231-0139: „Siedlung des Neolithikums“

Die Gemeinde Marxheim hat hierzu bereits vorsorglich im Jahre 2015 den Bereich des Bodendenkmals durch die Firma ADA Archäologie GbR, Weißenburg i. Bay. untersuchen lassen. Die archäologische Untersuchung wurde mit negativem Ergebnis abgeschlossen, sodass das Bay. Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 21.12.2015, Az. M-2015-1376-1\_0\_S7 seine Baufreigabe erteilt hat.

Für alle Fälle wird dennoch darauf verwiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 29.12.2018

Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

#### **4 Brandschutz**

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

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

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

#### **5 Wasserwirtschaftliche Belange**

##### Drainagen

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

##### Grundwasser / Schichtenwasser

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

**Es ist mit Hangdruckwasser und hierdurch schwierigen Baugrundverhältnissen zu rechnen. 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.

Bei der Hanglage können mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wiederzuversickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft. Für die Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Bauwasserhaltung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt Donau-Ries zu beantragen.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

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

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

Die Errichtung von Sickerschächten ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet gemäß geltender Wasserschutzgebietsverordnung des Landratsamtes Donau-Ries grundsätzlich verboten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Durch das Ingenieurbüro Eckmeier & Geyer Nördlingen wurde daher eine Gefährdungs- und Fließweganalyse erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass nach Abschätzung und Bewertung des Schadenspotenzials durch den Zufluss aus dem Außenbereich für das Baugebiet „eine geringe Überflutungsgefahr“ besteht.<sup>5</sup> Dennoch werden folgende zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser empfohlen:

- 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 dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
- Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

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

Genauere Angaben zum maximalen Drosselabfluss aus den Zisternen pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche sowie die Bemessung des Rückhaltespeichers (gemäß den Regelwerken der DWA) werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Gemeinde Marxheim 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 Regenwasser-zisternen einzuleiten ist; die Zisternen sind als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser auszubilden. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (Lage im Wasserschutzgebiet).

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

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Eckmeier & Geyer, Nördlingen: Gefährdungs- und Fließweganalyse zum Bebauungsplan „Am Marksfeld“ – Kurzerläuterung, Stand 11.05.2020

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

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

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

## **7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.



## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Marxheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **06.06.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.06.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2020** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **31.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### **3 Erneute Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2020, zuletzt geändert am 16.04.2020** wurde mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **15.06.2020 einschließlich 17.07.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **05.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

### **4 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **16.01.2020, zuletzt geändert am 30.07.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4a Abs.3 BauGB in seiner Sitzung am **30.07.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Marxheim, den **31.07.2020**

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

### **5 Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **30.07.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Marxheim, den **31.07.2020**

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

## 6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **05.08.2020** ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Ergänzung des Ortsrandgebietes Süd-Ost“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten sowie Gefährdungs- und Fließweganalyse des Ingenieurbüros Eckmeier & Geyer Nördlingen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den **05.08.2020**

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)



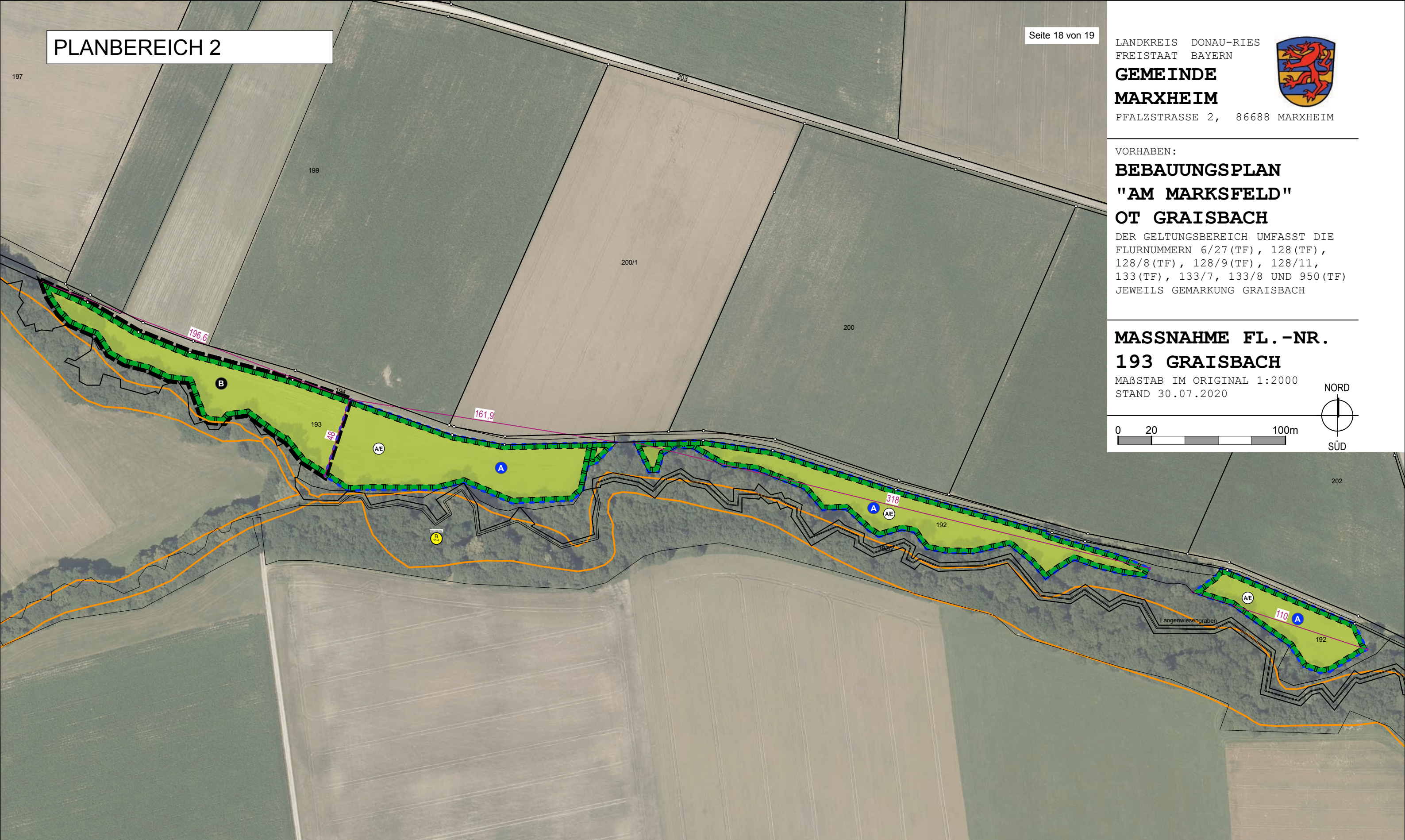
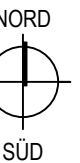


VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN  
"AM MARKSFELD"  
OT GRAISBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 6/27(TF), 128(TF),  
128/8(TF), 128/9(TF), 128/11,  
133(TF), 133/7, 133/8 UND 950(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

**MASSNAHME FL.-NR.  
193 GRAISBACH**

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:2000  
STAND 30.07.2020



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

18.854m<sup>2</sup> A/E-Flächen

13.854m<sup>2</sup> A/E-Flächen für den Bebauungsplan "Am Grundfeld" Schweinspoint

5.000m<sup>2</sup> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 2 des Bebauungsplanes "Am Marksfeld" Graisbach

Maßangabe in Meter

Beschreibung Bestand, Entwicklungsziel und Maßnahmen siehe Satzung

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (12/2018)  
© Bayerisches Landesamt für Umwelt  
<[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)>

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

**(0,6)** Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)  
**0,4** Grundflächenzahl (als Höchstmaß)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**SD** = Satteldach  
**ZD** = Zeltdach  
**WD** = Walmdach  
**vPD** = versetztes Pultdach

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

## GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**G** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
**K** Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

**V** Öffentliche Verkehrsfläche  
**V** Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"  
**V** Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"

Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

**E** Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

# SONSTIGE PLANZEICHEN

**1,5 6 1,5** Vermaßungslinie in m  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung  
Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl

**WA 1** II=12-33° III=I+D=34-48°  
**WA 2** II=12-33° III=U+I+D=34-48°

Verweisslinie  
**0,4** **(0,6)**  
**SD** **ZD** **WD** **vPD** **ED**

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**128** Bestehende Flurstücke mit Nummer  
**10** Vorschlag Grundstückseinteilung Bauplatznummer  
Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
Gebäudevorschlag  
Höhenlinien berechnet aus dem Geländemodell (DGM10-01/2019), Abstand 0,5m und Angabe der Höhe in Meter über NN

**D-7 -7231-0139** Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **05.08.2020** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan "Ergänzung des Ortsrandgebietes Süd-Ost" im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten sowie Gefährdungs- und Fließweganalyse des Ingenieurbüros Eckmeier & Geyer Nördlingen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den **05.08.2020**

Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

# PLANBEREICH 1

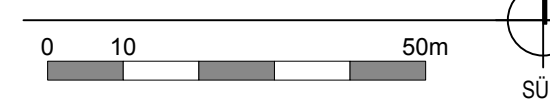


LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN  
**GEMEINDE MARXHEIM**  
PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN "AM MARKSFELD"**  
**OT GRAISBACH**  
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 6/27 (TF), 128 (TF), 128/8 (TF), 128/9 (TF), 128/11, 133 (TF), 133/7, 133/8 UND 950 (TF) JEWEILS GEMARKUNG GRAISBACH

**BEBAUUNGSPLAN**  
MAßSTAB: 1:1000  
ENTWURF VOM 16.01.2020  
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

**DATENQUELLE:**  
GEOBASISDATEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



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