

# GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2  
86688 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „EINZELHANDEL MARXHEIM“

---

A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICH 1)

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
UND PLANBEREICH 2

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Vorentwurf vom 08.09.2022  
Entwurf vom 15.06.2023  
zuletzt geändert am 31.08.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz  
M. Sc. Matthias Merkel

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO 1** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Einzelhandel" (§11 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß) GH maximale Gesamthöhe bezogen auf den unteren Bezugspunkt: FFB 396,10 m über NHN  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

**a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, 3.3 PlanZV)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grasweg, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Vermaßungslinie in m: 2, 6, 5

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

Trafo-Standort  
Einkaufswagen  
Werbeplaton

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
<b>SO 1</b>	<b>a</b>
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GRZ 0,8	GFZ 0,8
max. Gesamthöhe	Verweisslinie
	GH 10m
Dachform/-neigung in Grad	
Betriebsgeb. = Betriebsgebäude	
SD = Satteldach, PD = Pultdach	
FD = Flachdach	

TF01 65/50 dB(A)/m<sup>2</sup>  
TF02 59/44 dB(A)/m<sup>2</sup>  
TF03 64/49 dB(A)/m<sup>2</sup>

Umgrenzung der Emissionsflächen "TF01", "TF02" und "TF03" mit dazugehöriger Lärmkontingentierung und Angabe tagsüber/nachts

# VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen (6.1 PlanZV)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)  
Zweckbestimmung: "Fußweg", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Verkehrsrün", öffentlich  
Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (6.2 PlanZV)  
Einfahrt / Ausfahrt  
Ein- und Ausfahrt

# WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ U. DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSES

**HQ extrem** Wirkungsbereich eines Extremhochwassers der Donau (HQextrem) nachrichtliche Übernahme

# HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

319 Bestehende Flurstücke mit Nummer  
Bestehende Haupt- & Nebengebäude

40m Anbaubeschränkung zur Staatsstraße 2047  
20m Anbauverbot zur Staatsstraße 2047  
Für die Anlage der Parkplätze ist eine Unterschreitung auf 8,0 m zulässig

**D-7 7231-0087** Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

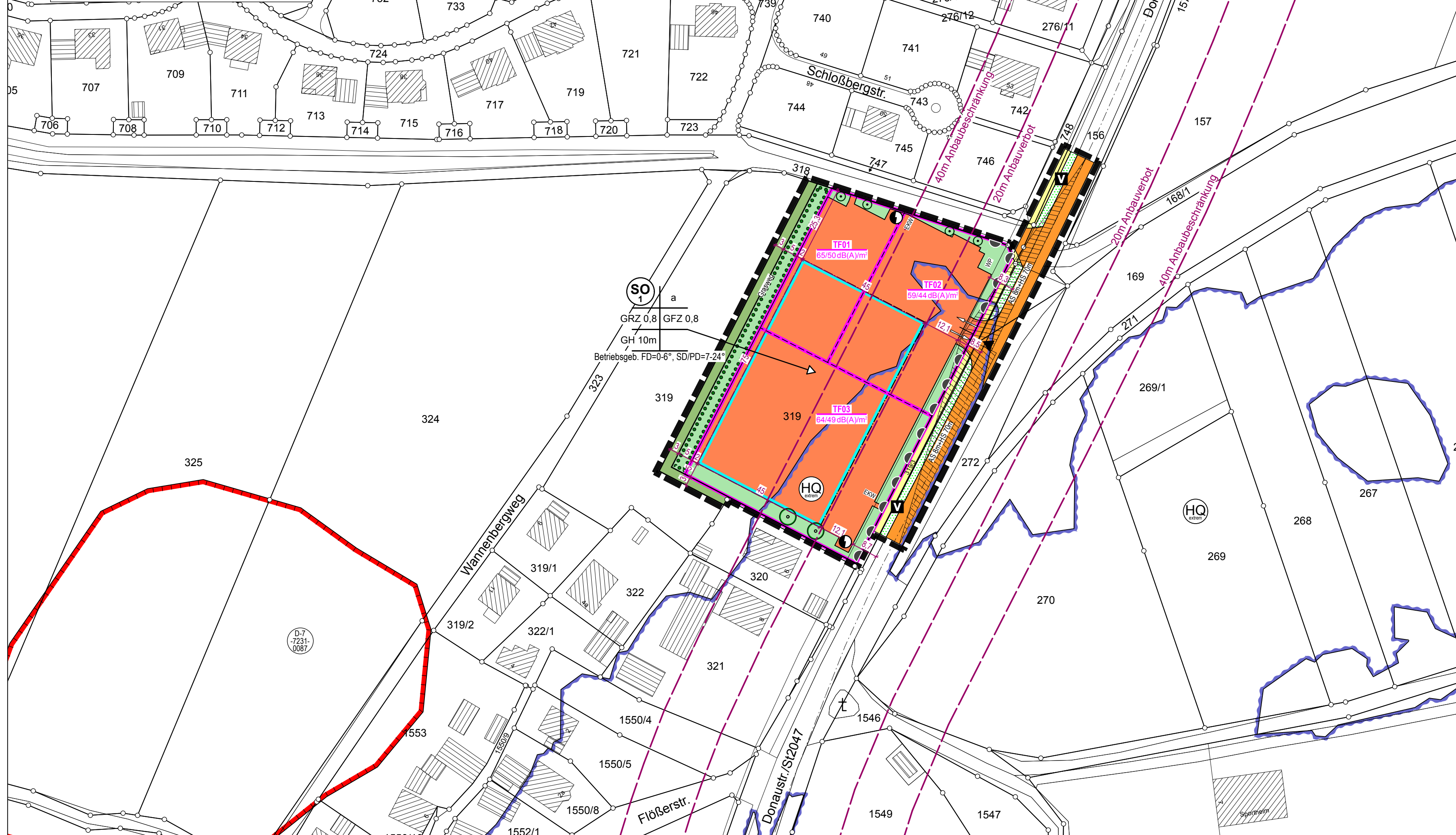
Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

# BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Marxheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

# PLANBEREICH 1

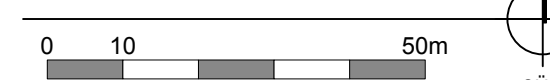


GEMEINDE MARXHEIM  
Pfalzstraße 2  
86688 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern

# BEBAUUNGSPLAN "EINZELHANDEL MARXHEIM"

## A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000  
Vorentwurf vom 08.09.2022  
Entwurf vom 15.06.2023  
zuletzt geändert am 31.08.2023



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- Geobasisdaten  
- amtliche digitale Flurkarte (03/2019)

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

# GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2  
86688 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „EINZELHANDEL MARXHEIM“

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANBEREICH 2

Vorentwurf vom 08.09.2022  
Entwurf vom 15.06.2023  
zuletzt geändert am 31.08.2023

---

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>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 11 BauNVO – sonstige Sondergebiete (SO), hier: Zweckbestimmung „Einzelhandel“ .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	5
3.2	Gesamthöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise .....	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen.....	6
7	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	6
8	Immissionsschutz .....	6
9	Wasserwirtschaftliche Belange.....	7
10	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	7
10.1	Allgemein .....	7
10.2	Pflanzgebot auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen.....	7
10.3	Artenliste .....	8
11	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	8
11.1	Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit.....	8
12	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
12.1	Fl.-Nr. 256 (TF) Gemarkung Neuhausen .....	9
12.2	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 .....	10
2.2	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen .....	10
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	10
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	10
3	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	10
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	11
5	Einfriedungen .....	11
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>12</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	12
2	Bodenschutz .....	12
3	Denkmalschutz .....	13
4	Brandschutz.....	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
5.1	Drainagen .....	13
5.2	Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser .....	13
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	14
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	14
6	Immissionen .....	14
7	Versorgungsleitungen.....	15
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	15
8	Grünordnung .....	15

---

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>16</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	16
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	16
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	16
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss .....	16
5	Auslegung (Offenlegung).....	16
6	Satzungsbeschluss.....	16
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	17
8	In-Kraft-Treten .....	17
<b>F</b>	<b>PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)</b>	<b>18</b>

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marxheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den Bebauungsplan „Einzelhandel Marxheim“ als Satzung.

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Marxheim“ in der Fassung vom **15.06.2023, zuletzt geändert am 31.08.2023** besteht aus

- A) Planzeichnung
  - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken und Planbereich 2, Ausgleich

Beigefügt ist

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

sowie

- BBE Handelsberatung GmbH, München: Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Marxheim, Stand 19.04.2023
- Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg: Allgemeine Baugrunduntersuchung – Neubau eines Verbrauchermarktes in 86688 Marxheim, Donaustraße vom 11.02.2022 mit Projekt-Nr. 21.2.624
- goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig: Schalltechnische Untersuchung Version 4.0 vom 21.06.2023 mit Projekt-Nr. 6192

### 2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

# Textliche Festsetzungen

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

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

### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich

- des **Planbereiches 1** umfasst Teilflächen der Flurnummern 156, 272, 318, 319, 319/3 und 748 Gemarkung Marxheim.
- des **Planbereiches 2** umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 256 Gemarkung Neuhausen.

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

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

#### **2.1 § 11 BauNVO – sonstige Sondergebiete (SO), hier: Zweckbestimmung „Einzelhandel“**

(1) Der in der Planzeichnung mit „SO“ gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig ist

- Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>
  - Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>
  - Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 65 m<sup>2</sup>
- jeweils als selbstständige Betriebe im Sinne des Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 24.11.2005 (Az. 4 C 14/04)

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzungen

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

#### **3.2 Gesamthöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.3) und dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Gesamthöhe darf höchstens 10,0 m betragen.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Werbeanlagen, Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 3,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

#### **3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt der Gesamthöhe ist 396,25 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).

Die Oberkante des EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m vom unteren Bezugspunkt abweichen.

## 4 Bauweise

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

## 5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang der Staatsstraße sind in einem Abstand von 8 m ab Fahrbahnrand sämtliche baulichen Anlagen, Schilder, Werbepylone, Aufsteller und dgl. unzulässig. Strauchpflanzungen sind in diesem Bereich bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

## 6 Versorgungsleitungen

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

## 7 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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

## 8 Immissionsschutz

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionsfläche Bezeichnung	Emissionskontingent in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	Tag ( $L_{EK}$ , tags)	Nacht ( $L_{EK}$ , nachts)
TF01	65	50
TF02	59	44
TF03	64	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den relevanten Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

An- und Ablieferverkehr darf nur zur Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) und nur an Werktagen erfolgen.



## 9 Wasserwirtschaftliche Belange

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

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

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

## 10 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 10.1 Allgemein

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

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

### 10.2 Pflanzgebot auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. oder 3. Ordnung und Sträuchern in Form einer 2-reihigen Hecke durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

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

### 10.3 Artenliste

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

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

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

Sowie Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)

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

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

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Züchtungen/Sorten der genannten Arten sind zulässig (z.B. *Carpinus betulus* 'Fastigiata' oder *Acer campestre* 'Elsrijk' mit platzsparendem Kronenaufbau).

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

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Züchtungen/Sorten der genannten Arten sind zulässig (z.B. mit platzsparendem Wuchs).

## 11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

### 11.1 Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit

Eine Entfernung bestehender Gehölze zum Zwecke der Realisierung der geplanten Bebauung darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden.

Eine Entfernung der Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes ist nur zulässig, wenn eine Kontrolle der Gehölze auf Lebensstätten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter erfolgt ist und das weitere Vorgehen einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.

## 12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 12.1 Fl.-Nr. 256 (TF) Gemarkung Neuhausen

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Intensivgrünland	G11	3	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12	9	1.294	11.646
<b>Summe</b>								<b>11.646</b>

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

Die Flurnummer 256 (TF) Gemarkung Neuhausen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

#### Maßnahmen:

##### Vorbereitung

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- grubbern oder fräsen des Bodens zur nachhaltigen Öffnung der Grasnarbe und liegenlassen der selbigen
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen (ca. 2 Wochen), Bodenbearbeitung wiederholen und möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

##### Einsaat

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsaat der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

##### Pflege

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut maximal 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand sowohl im Grünland als auch auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

### 12.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die Ausgleichsfläche ist umgehend nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes, jedoch spätestens in der auf den Erschließungsbeginn folgenden Pflanzperiode herzustellen. 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde). Die dingliche Sicherung der Maßnahmenfläche und der Umsetzung der Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich das Flurstück im Eigentum der Gemeinde Marxheim befindet.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

#### 2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform:

Für Betriebsgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 6° und Satteldächer, asymmetrische Satteldächer (Verhältnis ein Drittel – zwei Drittel) sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 24° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.  
Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2m zuzüglich Dachrinne.  
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 40cm

#### 2.2 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Diese müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden. Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen 2m beträgt, die Aufständigung die Höhe von 80cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet und der Winkel max. 30° entspricht.

#### 2.3 Gestaltung der Gebäude

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

#### 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen und sind ab 2m Höhe bzw. Tiefe (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen) genehmigungspflichtig.

Werden an den Grundstücksgrenzen oder innerhalb seines Grundstücks Höhenunterschiede im Gelände mittels Stützmauern, L-Steinen oder dergleichen abgefangen, so ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass tiefer liegende Nachbargrundstücke nicht nachteilig z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen sind im Bauantrag entsprechend darzulegen/zu kennzeichnen.

### 3 Werbeanlagen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen auf Grundstücken entlang der St2047 und zu selbiger hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg.  
Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Im Plangebiet ist eine Pylone mit einer Höhe von maximal 6,0 m über Gelände zulässig.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.  
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

## **4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge des Bauvorhabens nachzuweisen.

## **5 Einfriedungen**

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

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,0 m Höhe (inkl. Sockel bis 20 cm Gesamthöhe) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

Wenn entlang der Staatsstraße Einfriedungen errichtet werden, sind diese tür- und torlos auszuführen.

Mauern und Gabionen sowie anderweitig vollflächig geschlossene Einfriedungen (z.B. Metallplatten, Sichtschutzbänder im Stabgitterzaun etc.) sind als Grundstückseinfriedungen generell unzulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

### 2 Bodenschutz

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.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.



### 3 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-7-7231-0087 „Siedlung der Bronzezeit.“<sup>1</sup>

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

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

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

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

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.1 Drainagen

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

#### 5.2 Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (**HQextrem**). Bei einem Extremereignis der Donau liegt die Wasserspiegellage bei 395,57 m ü. NHN (DHHN 2016). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem der Donau (Deiche im Bereich der Ortslage von Marxheim) wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet zwar reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet dennoch eine Überflutungsfahr bei Extremereignissen (HQextrem). Bei Extremereignissen kann auch ein Versagen der Hochwasserschutzanlagen nicht ausgeschlossen werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung unter Berücksichtigung der maßgeblichen HQextrem-Wasserspiegellage (395,57 m ü. NHN) können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Auf dem Grundstück kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, welche beim zuständigen Landratsamt Donau-Ries zu beantragen ist. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.**

**Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.**

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 29.08.2022

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

### 5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### 5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

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

## 6 Immissionen

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

## **7 Versorgungsleitungen**

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

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

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

### **7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen**

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

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

## **8 Grünordnung**

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

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Marxheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **08.07.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **12.07.2021 durch Aushang an der Amtstafel** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Marxheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **08.09.2022** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **12.09.2022 durch Aushang an der Amtstafel** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Marxheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **19.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022** durchgeführt.

### 4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Marxheim hat am **15.06.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.06.2023** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

### 5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.06.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **29.06.2023 bis einschließlich 10.08.2023** öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.06.2023 durch Aushang an der Amtstafel** 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.

### 6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **15.06.2023, zuletzt geändert am 31.08.2023** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **31.08.2023** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Marxheim, den **01.09.2023**

.....  
Alois Schiegg 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 7 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 **31.08.2023** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Marxheim, den **01.09.2023**

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 8 In-Kraft-Treten

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

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

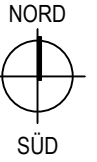
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Marxheim, den .....

.....  
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister


(Siegel)

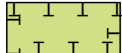



# PLANBEREICH 2, AUSGLEICH (M 1:1000)


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 01/2021; Abbildungssystem: UTM32N



 Grenze des Planbereiches 2,  
Fl.-Nr. 256 Gemarkung Gansheim

 Ausgleichsfläche

 bestehende Ausgleichsfläche

 5 Bemaßung

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung



# GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2  
86688 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „EINZELHANDEL MARXHEIM“

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 08.09.2022  
Entwurf vom 15.06.2023  
zuletzt geändert am 31.08.2023

---

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/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele .....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	6
2.4	Prüfung der Standortalternativen .....	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4	Umweltprüfung .....	8
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>9</b>
1	Lage.....	9
2	Größe .....	9
3	Beschaffenheit, Baugrund .....	9
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>10</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	10
2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3	Örtliche Bauvorschriften .....	10
4	Planstatistik .....	10
<b>D</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>11</b>
1	Einleitung.....	11
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	11
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	12
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	12
<b>E</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>13</b>
1	Fließender Verkehr.....	13
2	Ruhender Verkehr .....	13
3	Ver- und Entsorgung .....	13
<b>F</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>14</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme.....	14
2	Grünordnungsplan Konflikte .....	15
3	Grünordnungsplan Maßnahmen.....	16

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

#### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

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

#### 1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

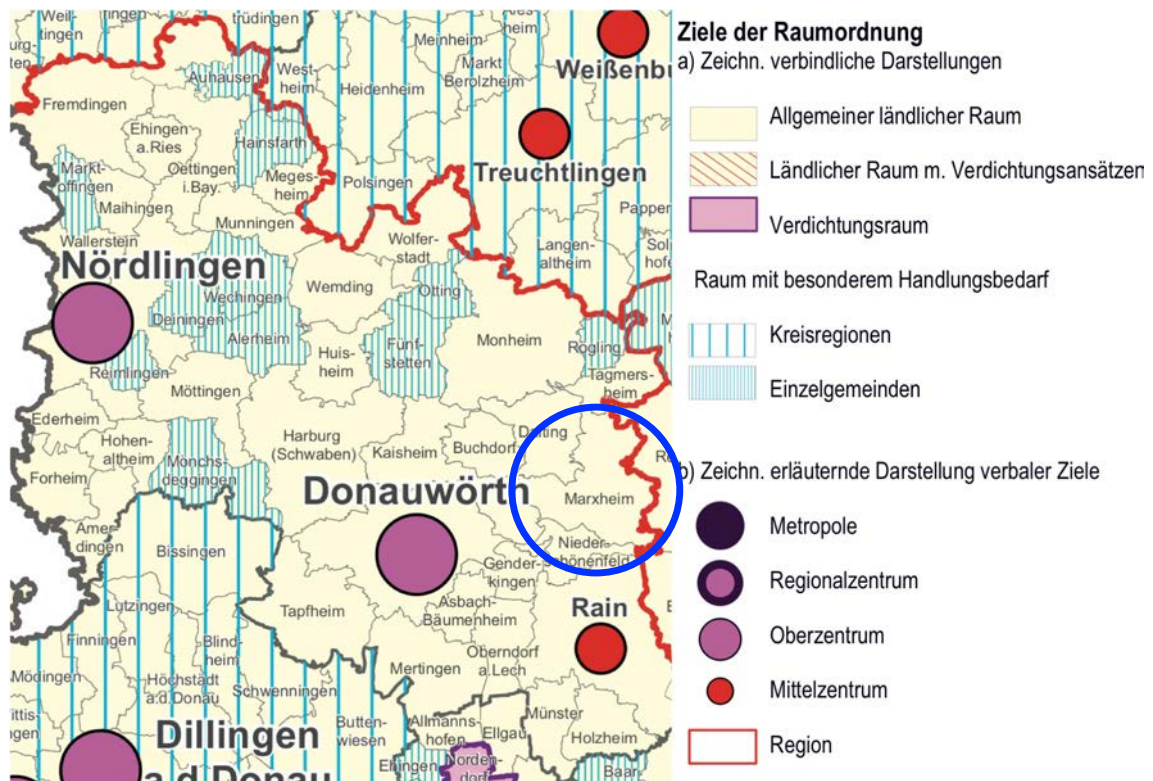
Die Gemeinde Marxheim beabsichtigt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“, um so die Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels im Gemeindegebiet zu schaffen. Derzeit bestehen in Marxheim keinerlei Einkaufsmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung, sodass die Menschen mitunter größere Anfahrtswege für den Einkauf von Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs in Kauf nehmen müssen.

Ein Lebensmitteleinzelhandel würde die Lebensqualität in der Gemeinde erhöhen und das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten vor Ort bereichern bzw. die Nahversorgung langfristig und dauerhaft sichern.

Durch die Lage an der St2047 verfügt der Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung.

### 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:

### 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. [...]

## 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

### 5.3.1 Lage im Raum

**(Z)** Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden, [...]

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

**(Z)** Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Die genannten Ziele und Grundsätze werden durch den vorliegenden Bebauungsplan eingehalten/beachtet.

So hat sich die Gemeinde im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z), um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen. 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).

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> soll ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen werden, wobei dennoch ein wirtschaftlicher Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots ermöglicht wird (LEP 5.3.1 Z). Mit der weniger als 1 km bzw. weniger als 10 Gehminuten entfernten ÖPNV-Haltestelle unweit des Rathauses in der Frankenstraße ist zudem eine ortsübliche Anbindung/Erreichbarkeit gegeben.

Durch die Firma BBE Handelsberatung GmbH München wurden die künftig zu erwartenden Auswirkungen untersucht. Die Auswirkungsanalyse mit Stand 09.12.2021 kommt zu folgendem Fazit: „Zusammenfassend bleibt festzuhalten:

- *Am Planstandort ist aus landesplanerischer Sicht die Ansiedlung des nahversorgungsrelevanten Vorhabens genehmigungsfähig. In Bayern sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.*
- *Mit Blick auf die Ziele der Landesplanungen und Raumordnung ist zudem festzuhalten, dass es sich um keine Agglomeration im Sinne der Landesplanung handelt, da das Kriterium von mindestens drei Betrieben nicht erfüllt wird, da das kleinteilige Ladenhandwerk nicht bewertungsrelevant ist.*
- *Im Einzugsgebiet kann durch das Vorhaben derzeit abfließende Kaufkraft gebunden werden. Es entsteht dabei ein aktuelles und marktfähiges Konzept. Dies schafft eine verbrauchernahe Grundversorgung in der Gemeinde Marxheim, in der bisher keine adäquate Nahversorgung vorhanden ist. Generell sind derzeit bundesweit Veränderungen im Einkaufsverhalten zu beobachten, die dazu führen, dass die Lebensmittelmärkte in Stadt und Land wieder näher an die Kunden rücken wollen. Viele Kunden sind umgekehrt immer weniger bereit weite Wege in Kauf zu nehmen (steigende Distanzsensibilität).*

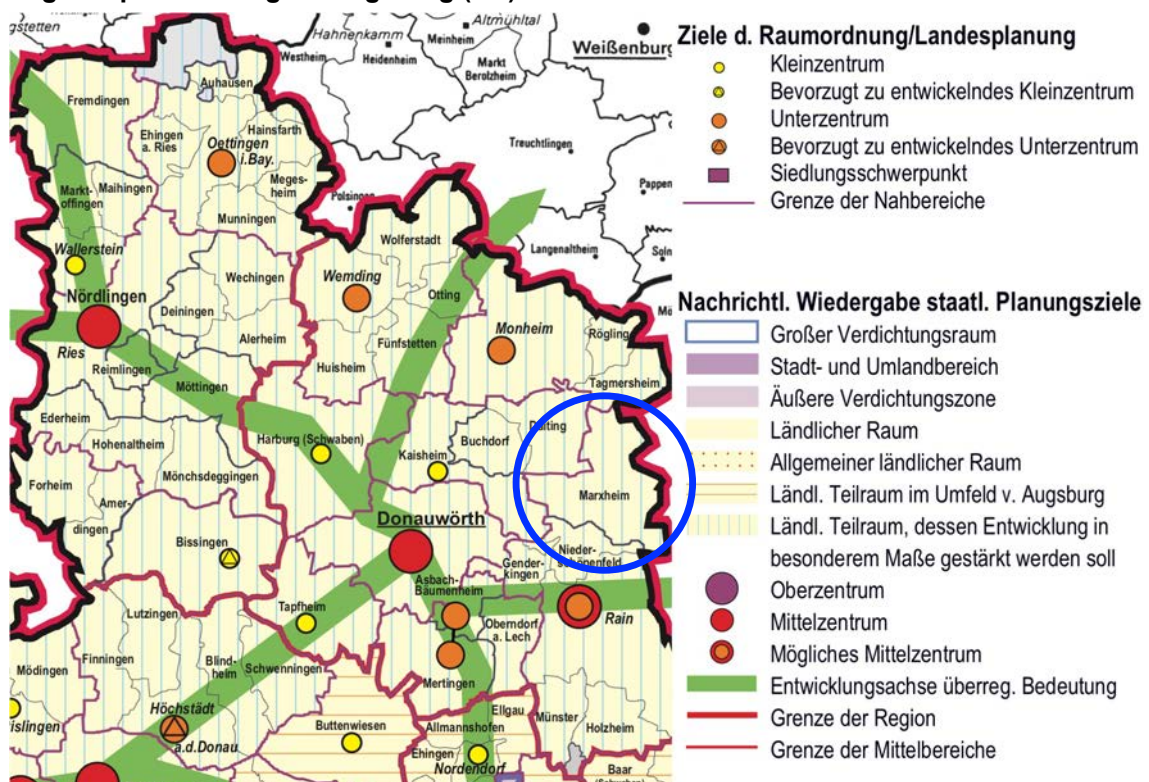
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einer städtebaulichen integrierten Lage mit einem fußläufigen Bevölkerungsanteil (800 m Gehstrecke) von 21 % gemessen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Marxheim und stellt damit einen signifikanten Anteil dar.
- Im Hinblick auf die Entwicklung und Sicherung einer vollumfänglichen wohnortnahen Nahversorgung für die Zukunft wird empfohlen, die Planung in Marxheim zu realisieren, da die bisher im hohen Maß abfließende Kaufkraft zurückgeholt werden kann.
- Zentrale Versorgungsbereiche genießen im Planungsrecht besondere Schutzwürdigkeit. Durch ein möglichst flächendeckendes Netz soll sichergestellt werden, dass die verbrauchernahe Versorgung gewährleistet wird. Die quantitative und qualitative Analyse zeigt auf, dass durch das Vorhaben wesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.
- Das Nahversorgungsvorhaben (Lebensmittelvollsortimenter mit angeschlossenen Getränkemarkt) erfüllt die Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 der Landesplanung, da es die Verkaufsflächenobergrenzen je Fachmarkt von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, das Vorhaben keine Agglomeration im Sinne der Landesplanung darstellt und der Mikrostandort städtebaulich integriert ist.

### Fazit

Insgesamt zeigt die vorstehende Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und die darauf aufbauende Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit angegliedertem Getränkemarkt und Backshop in Marxheim, dass von dem Vorhaben **keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind**.

Ausführliche Angaben können der Auswirkungsanalyse entnommen werden.

## 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. Weiterhin befindet es sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Donauauen“. 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:

## **B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft**

### **2 Sicherung der Landschaft**

#### **2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

**(Z)** Als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

[...] Donauauen (4) [...]

## **B II Wirtschaft**

### **1 Entwicklung der gesamten Region**

**1.1 (Z)** Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

### **3 Handel**

**3.1 (Z)** Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.

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 Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet findet Berücksichtigung in dem ein bereits durch Bebauung vorgeprägter Standort gewählt und eine entsprechende Eingrünung festgelegt wurde.

### **2.3 Innerörtliche Flächenpotenziale**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 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. Zu diesen Flächenpotentialen zählen

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

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

#### Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung<sup>1</sup>:

- Beschlussfassung zur Innenentwicklung „Innen statt Außen“ am 30.07.2020 mit der Zielsetzung vorrangig Brachen, Baulücken im Innenbereich und Gebäudeleerstände zu verwenden, um den Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen zu decken
- Abfrage der Verkaufsbereitschaft von Baulücken/leerstehenden Grundstücken und leerstehenden Gebäuden in erschlossenen Bereichen im Mitteilungsblatt vom 30.04.2020 sowie fortlaufend in regelmäßigen Abständen
- Teilnahme am Flächensparsymposium Donau-Ries am 06.10.2020
- öffentlicher Aufruf in den Mitteilungsblättern vom 28.02.2021 und 30.04.2021 an die Bevölkerung, unbebaute oder leerstehende Grundstücke im Ortsgebiet anzubieten
- direkte Abfrage der Eigentümer von leerstehenden Gebäuden bzw. Hofstellen sowie unbebauten Bereichen im gesamten Ortsbereich im Jahr 2020
  - o 56 Grundstücke bzw. Flurnummern konnten ausfindig gemacht werden. Die Eigentümer wurden am 28.04.2020 direkt angeschrieben
  - o Von zehn erhaltenen Rückmeldungen äußerten nur zwei eine Verkaufsbereitschaft.

<sup>1</sup> von der Gemeinde am 18.03.2021 zur Verfügung gestellte Informationen



- In der Zwischenzeit konnte eines dieser Grundstücke bereits durch einen privaten Käufer erworben werden. Beim zweiten Grundstück finden derzeit Verkaufsverhandlungen statt.
- grundsätzlich stetige, persönliche Kontaktaufnahme seitens des Bürgermeisters bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken im Gemeindegebiet

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

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet Marxheim
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen analog den bereits durchgeführten o.g. Maßnahmen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Gemeinde im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern.

#### Fazit:

Für die angedachte Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist eine Mindestgröße der Grundstücke erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass durch die angedachte Nutzung keine Konflikte mit umliegenden Nutzungen hervorgerufen werden (z.B. im Hinblick auf den Immissionsschutz oder Naturschutz). Ebenso ist eine gute verkehrliche Anbindung mit entsprechender Frequentierung unabdingbar. Solche Flächen stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung.

Mögliche Alternativstandorte scheiden aus, wie nachfolgend abgehandelt wird.

## **2.4 Prüfung der Standortalternativen**

Zur Ausweisung des benötigten sonstigen Sondergebietes gibt es im Gemeindegebiet drei potenziell geeignete Standorte, die in die Überlegungen eingeflossen sind.

### **Standort 1: Bereich Grießfeld im Osten von Marxheim**

An Standort 1 kämen die Fl. Nrn. 166 und 166/2 Gemarkung Marxheim in Frage.

Die Flächen befinden sich in Gemeindebesitz. Die Anbindung ist über die Staatsstraße 2047 vorhanden. Für diese Fläche wurde jedoch bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.12.2019 der Aufstellungsbeschluss zum Wohnbaugebiet „Grießfeld“ Marxheim gefasst. Das Verfahren wurde mittlerweile ordnungsgemäß durchgeführt und ist abgeschlossen. Die Erschließung des Baugebietes läuft bereits. Somit steht der Standort nicht mehr zur Verfügung. Eine Bebauungsplanänderung stellt aufgrund des anhaltenden Bauplatzbedarfs keine Option dar.

### **Standort 2: Bebauungsplan „Am Grundfeld“ Schweinspoint**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 144/2 (TF), 483 (TF), 639 (TF), 645 (TF) und 646 (TF) Gemarkung Schweinspoint. Das Gebiet wurde als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da sich die Hauptflächen Fl. Nrn. 645 (TF) und 646 (TF) Gemarkung Schweinspoint nicht im Besitz der Gemeinde befinden, stellen sich die Grundstücksverhandlungen schwierig dar.

Außerdem würde für die ortsansässige Behinderten-Stiftung St. Johannes eine unmittelbare Konkurrenz geschaffen, was von der Gemeinde nicht gewollt ist.

Die vergleichsweise geringe Verkehrsfrequenz für den Standort wäre für einen möglichen Betreiber zudem nicht wirtschaftlich.

### **Standort 3: Lückenschluss zwischen Marxheim und Bruck, Fl.-Nr. 319 Gemarkung Marxheim**

Der Standort liegt unmittelbar an der St2047, die täglich ohnehin von vielen Verkehrsteilnehmern genutzt wird (bspw. im Rahmen des Arbeitsweges). Eine entsprechende Frequentierung ist somit gegeben, sodass die Ausgangslage für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmitteleinzelhandels gegeben ist. Zudem handelt es sich um eine gut wahrnehmbare, repräsentative Lage.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist nicht anderweitig durch einen Bebauungsplan überplant, sodass hier das benötigte sonstige Sondergebiet ausgewiesen werden kann. Auch aus anderen Gesichtspunkten (Immissionsschutz, Naturschutz, etc.) spricht nichts gegen diesen Standort (vgl. schalltechnische Untersuchung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und weitere, dem Bebauungsplan beigefügte Gutachten).

Die Wahl zur Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fiel somit auf Standort Nr. 3.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.



Maßstab 1:10.000

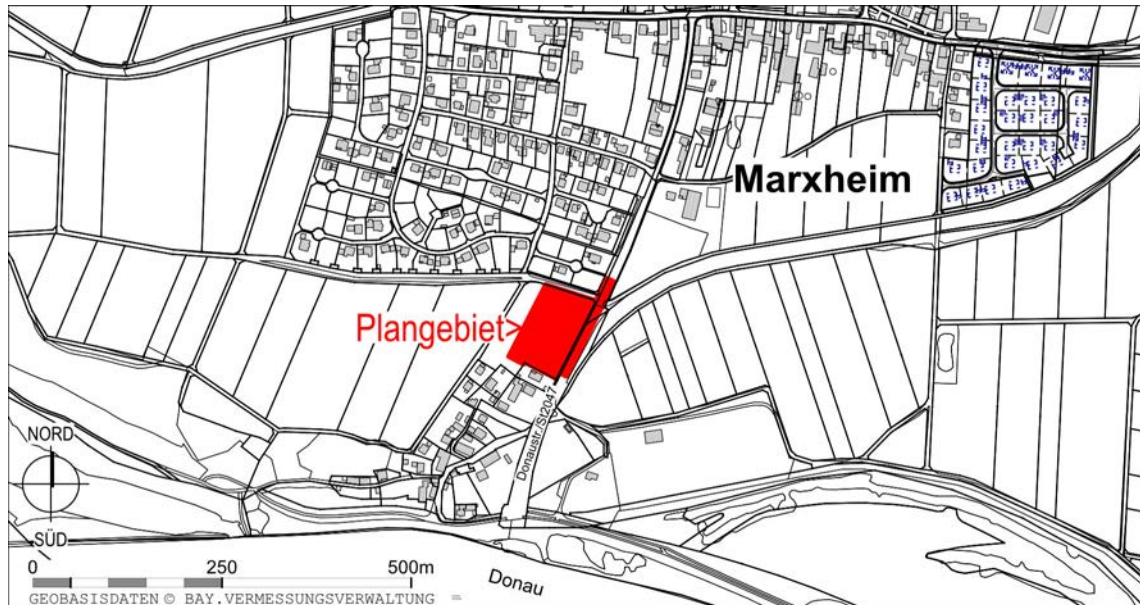
### 4 Umweltprüfung

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

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Der Planbereich 1 (Plangebiet/Bebauungsplan-Planzeichnung) befindet sich im Süden von Marxheim.



Maßstab 1:10.000

Der Geltungsbereich des Planbereichs 1 (Bebauungsplangebiet) wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 318 (TF, Wannenbergweg), 748 (TF, Verkehrsgrün), 156 (TF, Donaustraße/St2047)
  - im Osten durch die Fl.-Nrn. 156 (TF, Verkehrsgrün) und 272 (TF, Verkehrsgrün)
  - im Süden durch die Fl.-Nrn. 272 (TF, Donaustraße/St2047), 319/3 (TF, Geh-/Radweg), 320 (Wohnen) und 319 (TF, Acker)
  - im Westen durch die Fl.-Nr. 319 (TF, Acker)
- jeweils Gemarkung Marxheim

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 9.321 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt und weist dementsprechend keine nennenswerte Strukturierung auf.

Das Gelände weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten mit zunächst ca. 10 % und im weiteren Verlauf mit ca. 5 % auf.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Eine Baugrunduntersuchung wurde durch die Firma Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG durchgeführt (Stand 11.02.2022). Diese gibt basierend auf den vorgenommenen Bohrproben im Ergebnis Empfehlungen zur Gründung von Gebäuden, zur Abdichtung erdberührter Bauteile sowie zur Ausgestaltung von Park- und Verkehrsflächen und macht sonstige bautechnische Hinweise.

Weiterhin wurde in diesem Zusammenhang die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilt, damit im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung von anfallendem, unverschmutztem Niederschlagswasser getroffen werden können.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als sonstiges Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Orientierungswert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung 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 0,8 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

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

Die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe soll die Errichtung des Gebäudes entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Höhen von z.B. Werbeanlagen oder Lüftungsanlagen regeln.

### 3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung gesichert werden.

Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

### 4 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>6.078 qm</b>	<b>65,2%</b>
Sondergebiet	6.078 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.484 qm</b>	<b>15,9%</b>
Straßenverkehrsflächen	940 qm	63,3%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	544 qm	36,7%
- davon Fussweg	292 qm	
- davon Verkehrsgrün	252 qm	
<b>Grünflächen</b>	<b>1.759 qm</b>	<b>18,9%</b>
Grasweg, öffentlich	383 qm	21,8%
Grünfläche, privat	1.375 qm	78,2%
- davon Anpflanzung	523 qm	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>9.321 qm</b>	<b>100,0%</b>

## **D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1 Einleitung**

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>2</sup> bewertet.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

### **2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8. Für Verkehrsflächen wird aufgrund der höheren Intensität des Eingriffs der Faktor 1,0 angenommen.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei wird je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt. Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

<sup>2</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden



Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>	
intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	2	0,8	7.249	11.598	
Artenarme Säume/Staudenfluren	K11	4	0,8	204	653	
Verkehrsgrün	V51	3	1,0	38	114	
<b>Summe</b>					<b>12.251</b>	
<b>Planungsfaktor</b>					<b>Begründung</b>	<b>Anrechnung</b>
Eingrünung					Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	5%
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>5%</b>	
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>11.639</b>	

<sup>1)</sup> = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 11.639 Wertpunkten**, welcher durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

#### Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. In diesen Bereichen werden Eingriffe vermieden und es erfolgt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

#### Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 256 Gemarkung Neuhausen ausgeglichen.

Hier wird die Fläche durch geeignete Maßnahmen von Intensivgrünland in Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

### 4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird extern auf Fl.-Nr. 256 Gemarkung Neuhausen umgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.



## **E ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird im Südosten über die Donaustraße/St2047 erschlossen.

### **2 Ruhender Verkehr**

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. (Art. 47 BayBO)

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

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Fränkischer Wirtschaftsraum. Die Verteilung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

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

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

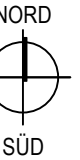




BEBAUUNGSPLAN  
"EINZELHANDEL  
MARXHEIM"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 31.08.2023



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 9.321 m²

Verkehrsflächen, versiegelt

Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

Intensiv bewirtschaftete Acker

Artenarme Säume und Staudenfluren

DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- amtliche digitale Flurkarte (03/2019)

© Felberthann + Ortner GmbH, Pilsach  
<[www.fo-vermessung.de](http://www.fo-vermessung.de)>

- Bestandsvermessung (11/2021)

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



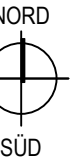




**BEBAUUNGSPLAN  
"EINZELHANDEL  
MARXHEIM"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
EINGRIFF / KONFLIKTE**

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 31.08.2023



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nettobauland

Verkehrsflächen

Ohne (erneuten) Eingriff

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland (=Siedlungsbereich inkl. typischer Freiräume) 7.305 m<sup>2</sup>, ca. 80 % des Geltungsbereiches

Berechnung des Kompensationsbedarfs: siehe Begründung

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- Geobasisdaten
- amtliche digitale Flurkarte (03/2019)

VERFASSER

**JOOST**

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)

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

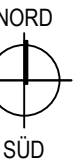




BEBAUUNGSPLAN  
"EINZELHANDEL  
MARXHEIM"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
MASSNAHMEN

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 31.08.2023



 Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes

Maßnahmen:

 Pflanzgebot für Laubbäume

 Pflanzgebot für Sträucher

DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- Geobasisdaten
- amtliche digitale Flurkarte (03/2019)

VERFASSER

**JOOST**

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

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



# GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2  
86688 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „EINZELHANDEL MARXHEIM“

---

### D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 08.09.2022  
Entwurf vom 15.06.2023  
zuletzt geändert am 31.08.2023

---

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>4</b>
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP).....	5
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten <sup>1</sup> .....	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU .....	6
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
1	Schutzgut Menschen .....	7
1.1	Beschreibung .....	7
1.2	Auswirkungen .....	7
1.3	Ergebnis .....	7
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.1	Beschreibung .....	7
2.2	Auswirkungen .....	7
2.3	Ergebnis .....	8
3	Schutzgut Boden .....	8
3.1	Beschreibung .....	8
3.2	Auswirkungen .....	8
3.3	Ergebnis .....	8
4	Schutzgut Wasser .....	8
4.1	Beschreibung .....	8
4.2	Auswirkungen .....	9
4.3	Ergebnis .....	9
5	Schutzgut Klima und Luft.....	9
5.1	Beschreibung .....	9
5.2	Auswirkungen .....	9
5.3	Ergebnis .....	9
6	Schutzgut Landschaft .....	10
6.1	Beschreibung .....	10
6.2	Auswirkungen .....	10
6.3	Ergebnis .....	10
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	10
7.1	Beschreibung .....	10
7.2	Auswirkungen .....	10
7.3	Ergebnis .....	10
8	Wechselwirkungen .....	11
8.1	Beschreibung .....	11
8.2	Auswirkungen .....	11
8.3	Ergebnis .....	11
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>11</b>
1	Vermeidung und Minderung .....	11
2	Ausgleich .....	11

---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>12</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	12
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) .....	12
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>

## A EINLEITUNG

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Marxheim beabsichtigt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“, um so die Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels im Gemeindegebiet zu schaffen. Derzeit bestehen in Marxheim keinerlei Einkaufsmöglichkeiten für die örtliche Bevölkerung, sodass die Menschen mitunter größere Anfahrtswege für den Einkauf von Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs in Kauf nehmen müssen.

Ein Lebensmitteleinzelhandel würde die Lebensqualität in der Gemeinde erhöhen und das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten vor Ort bereichern bzw. die Nahversorgung langfristig und dauerhaft sichern.

### 2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm:

##### 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. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg verzeichnet für das Plangebiet folgende Ziele und Grundsätze:

#### B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

##### 2 Sicherung der Landschaft

###### 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Als Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:  
[...] Donauauen (4) [...]

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird.

Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Ziele der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.



## 2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)<sup>1</sup>

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Erhalt überregional bzw. landesweit bedeutsamer Verbundkorridore für Arten und Lebensgemeinschaften der Halbtrocken- und Trockenrasen
- Einbeziehung der Gehölzbestände in ein Pflege- und Entwicklungskonzept für Trockenstandorte [...] an den Donauabhängen (Schwerpunktgebiet Neuntötterförderung)

## 2.3 Flächennutzungsplan<sup>2</sup>

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt. Weiterhin besteht die Signatur „Aufwertung von Ortsrändern, z.B. durch Baumreihen, Streuobststreifen Hecken“ Weitere Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen<sup>3,4</sup>

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen.

## 4 Naturräumliche Gegebenheiten<sup>1</sup>

Der Untersuchungsraum liegt im Übergangsbereich der Naturräumlichen Einheiten 045 „Donauried“ und 082 „Südliche Frankenalb“. Da der wesentliche Teil des Plangebietes in der Südlichen Frankenalb liegt, wird deren Charakteristik nachfolgend kurz erläutert. Die Südliche Fränkische Alb ist im Landkreis der Naturraum mit dem zweithöchsten Waldanteil. Insbesondere im Südteil, am Donauabhang, aber auch am Uhlberg bei Wolferstadt und in den Altmühlnebenältern fällt der Wald durch eine naturnahe, laubholzreiche Bestockung auf. Andere Wälder der Alb (insbesondere nördlich Monheim) werden jedoch vergleichsweise intensiv bewirtschaftet und zeichnen sich durch monostrukturierte Nadelforste aus. Infolge der relativ weiten Verbreitung der lehmigen Albüberdeckung ist die landwirtschaftliche Nutzung intensiv. Ähnlich wie auf der Riesalb konzentrieren sich die Grünlandbereiche entlang der Fließgewässer, besonders ausgeprägt im Wörnitz- und Usseltal. Eine Reihe von Flurbereinigungen hat zur Strukturarmut der landwirtschaftlichen Fläche beigetragen. Strukturreiche, komplexe Landschaften mit einer hohen Biotopdichte sind räumlich konzentriert. Sie finden sich entlang des Riesrandes und des Wörnitzdurchbruches, stellenweise am Donauabhang, im Usseltal und in den Altmühl-Nebenältern.

## 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert<sup>5</sup>

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet 37 „Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*)“.

Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Fraxinus excelsior, Ulmus minor, U. glabra, Acer pseudoplatanus, A. platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Prunus padus, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Populus canescens, P. alba, P. nigra, Salix alba, S. triandra, Malus sylvestris, Pinus sylvestris, Picea abies*

*Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Daphne mezereum, Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum lantana, V. opulus, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, C. oxyacantha, Rhamnus frangula, Rh. cathartica, Berberis vulgaris, Sambucus nigra, Ribes nigrum, R. rubrum, Salix viminalis, Clematis vitalba, Humulus lupulus*



<sup>1</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

<sup>2</sup> Gemeinde Marxheim (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Planverfasser: Planungsbüro Riegel, Nordendorf

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 29.08.2022

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 29.08.2022

<sup>5</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU<sup>6</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet E7b „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch- Bergahorn-Eschenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Entlang des Oberlaufes der Donau (bis Kehlheim) mit den Unterläufen von Iller, Lech, Isar und Inn.

Kennzeichnung: Praealpin geprägter Vegetationskomplex der kalkreichen, tonigen Flussauen.



Zusammensetzung: Vorherrschend sind Esche und auch Berg-Ahorn, so dass eine starke Ähnlichkeit zu den Ahorn-Eschen-Feuchtwäldern besteht. Hier kann die Grau-Erle als Vorwaldart die Silber-Weide bereichsweise ersetzen und auch im reifen Auenwald als Nebenbaumart noch überdauern. Dies gilt auch für den Donauabschnitt zwischen der Landesgrenze bei Neu-Ulm und Neuburg/Donau. Auf ausgeprägten Schotterflächen (Brennen) können v.a. bei Nadelholzbestockung Elemente von Schneeheide-Kiefernwäldern lange überdauern. Bei naturnaher Laubholzbestockung sind hier Ausbildungen des Eschen-Feldulmen-Auenwaldes mit Weiß-Segge anzutreffen. Kennzeichnend ist zudem ein stark ausgeprägter Frühjahrsaspekt.

Standorte: Siehe E7a („*Unterschiedlich lange, jedoch i. d. R. regelmäßig überschwemmte Auenstandorte mit allochthonen Auenböden unterschiedlicher Ausprägung. [...]*“). Die Nährstoffversorgung ist hier deutlich besser und zumeist ausreichend bis sehr gut, die Basenversorgung variiert je nach Beschaffenheit der Gesteine in der Umgebung und im Einzugsbereich. Insgesamt jedoch hohe Kalkanteile.

<sup>6</sup> BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

## **B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering/mittel/hoch.

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt südlich von Marxheim am Übergang zum Ortsteil Bruck. Angrenzend verläuft die vielbefahrene St2047. Eine entsprechende Vorprägung/Vorbelastung ist somit gegeben, sodass dem Bereich keine besondere Erholungsnutzung zuzusprechen ist. Der begleitend zur Staatsstraße Verlaufende Geh- und Radweg ist jedoch gemäß Bayern-Atlas ausgewiesen als örtlicher Wanderweg „Naturpark Altmühltal/Monheimer Alb – grün auf gelb 11“ sowie als Fernradweg „Romantische Straße“ und Radweg „Landkreis Donau-Ries – Lech-Donau“.

#### **1.2 Auswirkungen**

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht. Die im schalltechnischen Gutachten ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten Immissionskontingente gewährleisten ein verträgliches Nebeneinander mit den umliegenden Wohnnutzungen. Zudem bereichert künftig der Lebensmitteleinzelhandel das Nahversorgungsangebot in der Gemeinde Marxheim, sodass die Bürger hiervon vielmehr profitieren.

Die Nutzung des am Plangebiet vorbeiführenden Rad- und Wanderwegs ist weiterhin ungehindert möglich, sodass hier keine Beeinträchtigung in der Nutzung gesehen wird.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.1 Beschreibung**

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Aufgrund der umgebenden Bebauung, der vorbeiführenden Staatsstraße und der intensiven Landnutzung lässt das Plangebiet und dessen Umgebung keine besondere Lebensraumeignung erkennen. In Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen ist davon auszugehen, dass vor allem Kulturfolger und Siedlungsarten (hier insb. Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse) hier annehmbare Bedingungen finden.

#### **2.2 Auswirkungen**

Durch das Vorhaben wird vor allem eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Anspruch genommen. Entsprechend den genannten Vorbelastungen ist der Bereich der Planung von untergeordneter Bedeutung. Es mangelt schlicht an geeigneten, nutzbaren Strukturen (z.B. Bäume zum Nestbau). Vorkommen von siedlungsbezogenen Arten und Kulturfolgern konzentrieren sich entsprechend ihrer Präferenzen auf den angrenzenden Siedlungsraum und die gehölzreiche Donauaue. Auch der im Geltungsbereich befindliche kleine Ranken ist nur bedingt als Lebensraumstruktur geeignet, da er vorwiegend von bodendeckenden Gehölzen bewachsen ist, die aufgrund ihres niedrigen Wuchses einem erhöhten Prädationsrisiko (z.B. durch Hauskatzen) ausgesetzt sind. Ein einzelner etwas höherer Strauch im Ranken stellt hier die einzige potenzielle Lebensstätte für Gehölzbrüter dar, für die es bei Entfall entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen gilt.

Arten des Offenlandes sind nicht betroffen, da diese im Plangebiet und dessen Umfeld keine geeigneten Lebensraumbedingungen vorfinden. Die vorhandene Bebauung und umliegenden Gehölze entfalten hier bereits eine entsprechende Kulissen- und Störwirkung die dazu führt, dass das Plangebiet gemieden wird.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit von Arten näher untersucht. Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

### **2.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **3 Schutzgut Boden**

### **3.1 Beschreibung**

Das Plangebiet wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile in diesem Bereich durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

### **3.2 Auswirkungen**

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu umfangreichen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. Durch die Flächeninanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>7</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

### **3.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **4 Schutzgut Wasser**

### **4.1 Beschreibung**

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- Genutztes Grundwasser und
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Es befindet sich jedoch östlich des Geltungsbereiches das Wasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Marxheim“.

Aufgrund der Nähe zur Donau erstreckt sich über den Geltungsbereich zudem teilweise eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen, da aufgrund der un bebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig versickern kann.

<sup>7</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung merklich reduziert. Ferner kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten.

Das Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen, da nicht in die ausgewiesenen Bereiche eingegriffen wird.

Die teilweise Lage innerhalb der Hochwassergefahrenfläche findet durch die Berücksichtigung einer entsprechenden Höhenlage der Gebäude und den Verweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise angemessene Berücksichtigung.

## 4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

# 5 Schutzgut Klima und Luft

## 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen<sup>8</sup>

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Aufgrund der umgebenden Ortsbebauung, die als Wärmeinsel fungiert, wird diese kaltluftbildende Funktion jedoch als untergeordnet bewertet.

## 5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung und die großflächige Versiegelung für Park- und Verkehrsflächen kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit vergrößert sich der Effekt der Wärmeinsel. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer, da die gespeicherte Wärmeenergie der Bebauung und Versiegelung über die Nacht nur langsam an die Umgebung abgegeben wird. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas<sup>9</sup> zu rechnen.

Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine entsprechende Eingrünung vorgesehen. Die sich entwickelnden Gehölze bilden mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

## 5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>8</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

<sup>9</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

## 6 Schutzgut Landschaft

### 6.1 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich gemäß Regionalplan im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 „Donauauen“. Somit ist den Belangen von Natur und Landschaft besonderes Gewicht beizumessen.

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von der Bebauung Marxheims, einem sanft bewegten Relief und der gehölzreichen Donauaue. Die umliegenden Freiflächen unterliegen meist einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung. Diese sind dementsprechend strukturarm. Insgesamt ist eine anthropogene<sup>10</sup> Vorprägung gegeben.

### 6.2 Auswirkungen

Durch den geplanten Lebensmitteleinzelhandel ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus östlicher Blickrichtung, wenngleich die bestehende Bebauung des Ortes bereits optische Wirkungen entfaltet. Durch die Nutzung einer vorhandenen Baulücke in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Gänzlich vermieden werden kann eine landschaftliche Fernwirkung aufgrund des Maßes der baulichen Nutzung freilich nicht, jedoch kann durch eine entsprechende Eingrünung ein verträgliches Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur mäßig auf das Landschaftsbild um den Süden Marxheims wirkt.

### 6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### 7.1 Beschreibung

In der Nähe des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7231-00 „Siedlung der Bronzezeit“.<sup>11</sup>

### 7.2 Auswirkungen

Bei den Bauarbeiten könnten archäologische Funde zu Tage treten und/oder beschädigt werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 7.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

---

<sup>10</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht

<sup>11</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas abgerufen am 03.08.2022

## 8 Wechselwirkungen

### 8.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

### 8.2 Auswirkungen

Auch durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die großflächig das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die großflächige Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

### 8.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind Wechselwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELT-ZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

### 1 Vermeidung und Minderung

- Die Eingrünung des Plangebietes vermindert die Sichtwirkung.
- Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann in den randlichen Grünflächen weiterhin versickern.

### 2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf Fl.-Nr. 256 Gemarkung Neuhausen. Die Fläche wird durch eine geeignete Maßnahmenkonzeption von Intensivgrünland in extensives Grünland überführt. Dies trägt langfristig zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei. Weitere Ausführungen sind der Satzung zu entnehmen.



## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Gemeinde Marxheim hat im Vorfeld drei geeignete Standorte für die Etablierung eines Lebensmitteleinzelhandels geprüft.

So stand das Gebiet „Grießfeld“ im Osten von Marxheim zur Wahl. Hier wurde jedoch bereits aufgrund des ungebrochenen Bauplatzbedarfs ein Wohngebiet ausgewiesen, das sich mittlerweile in Umsetzung befindet.

Eine weitere Standortalternative besteht im Baugebiet „Am Grundfeld“ Schweinspoint. Hier ist jedoch ein Gewerbegebiet ausgewiesen und die nötige Frequentierung für einen wirtschaftlichen betrieb ist nicht gegeben.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Baufläche am dritten potenziellen Stand und somit dem vorliegenden Plangebiet, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen und Konflikte mit sich bringt und eine für einen Lebensmitteleinzelhandel günstige Lage aufweist.

## **F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING**

### **1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur mäßige Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

### **2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)**

Im Bereich der Sondergebietsfläche kann es durch den Lebensmitteleinzelhandel und dessen damit zusammenhängende Abläufe zu Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden.

Zudem muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird und die Ausgleichsfläche ordnungsgemäß umgesetzt wurde und gepflegt wird. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan „Einzelhandel Marxheim“ befindet sich im Süden von Marxheim. Der Geltungsbereich erstreckt sich überwiegend über intensiv als Acker genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Insgesamt wird eine Fläche von 9.321 m<sup>2</sup> überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 11.639 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein.

Der verbleibende Eingriff wird auf Fl.-Nr. 256 Gemarkung Neuhausen ausgeglichen.

# GEMEINDE MARXHEIM

Pfalzstraße 2  
86688 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „EINZELHANDEL MARXHEIM“

---

### E) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 08.09.2022  
Entwurf vom 15.06.2023  
zuletzt geändert am 31.08.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<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
5	Alternativen.....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1	Baubedingte Wirkungen .....	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen .....	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen .....	5
<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 .....	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	6
2	Relevanzprüfung .....	7
2.1	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	8
2.2	Vögel (Aves) .....	9
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>11</b>
1	Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit und Ersatz von Lebensstätten.....	11
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>12</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1: 1500)</b>	<b>13</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Marxheim beabsichtigt die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ auf Ackerfläche angrenzend zur bereits bestehenden Wohngebietsbebauung.

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

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den von Verkehrsflächen bzw. Wohnbebauung umschlossenen Geltungsbereich. Der Geltungsbereich selbst wird als Acker genutzt und befindet sich am südlichen Ortseingang von Marxheim an der Staatsstraße 2047. Im UG befinden sich keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzgebiete.<sup>1</sup>



Abbildung 1: Blick auf den Geltungsbereich mit davor verlaufender St2047

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Überblickskartierung vom 11.06.2021
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau Ries

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 29.08.2022

## 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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

## 5 Alternativen

Die Gemeinde Marxheim hat im Vorfeld drei geeignete Standorte für die Etablierung eines Lebensmitteleinzelhandels geprüft.

So stand das Gebiet „Grießfeld“ im Osten von Marxheim zur Wahl. Hier wurde jedoch bereits aufgrund des ungebrochenen Bauplatzbedarfs ein Wohngebiet ausgewiesen, das sich mittlerweile in Umsetzung befindet.

Eine weitere Standortalternative besteht im Baugebiet „Am Grundfeld“ Schweinspoint. Hier ist jedoch ein Gewerbegebiet ausgewiesen und die nötige Frequentierung für einen wirtschaftlichen betrieb ist nicht gegeben.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Baufläche am dritten potenziellen Stand und somit dem vorliegenden Plangebiet, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen und Konflikte mit sich bringt und eine für einen Lebensmitteleinzelhandel günstige Lage aufweist.

## B WIRKUNG DES VORHABENS

### 1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen
- Inanspruchnahme von Ackerfläche

### 2 Anlagenbedingte Wirkungen

- zusätzlich versiegelte Fläche

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die zukünftige Einzelhandelsnutzung sind betriebsbedingt insbesondere Emissionen in Form von Lärm (Türensclag, Motorengeräusche, Kühlaggregate) und Licht (Außenbeleuchtung) zu erwarten. Insgesamt gesehen lässt die geplante Nutzung jedoch keine besondere Erheblichkeit erkennen, da ein bereits vorbelasteter Standort ohne nennenswerte Lebensraumeignung beansprucht wird.

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries, in dem sich das Vorhaben befindet. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage auf landwirtschaftlichen Flächen und angrenzend zu Siedlungsstrukturen nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

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

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

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

Gemäß den Arteninformationen des LfU kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten in Agrarökosystemen oder Siedlungen vor.

Aufgrund eines fehlenden Vorkommens erfolgt keine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung.

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

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**. Dies sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus. Es sind ebenso die **Reptilienarten** Zauneidechse, Schlingnatter und Mauereidechse verzeichnet.

Da partiell ein Vorkommen der o.g. Arten im UG möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries. Da partiell ein Vorkommen der o.g. Arten im UG möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.



## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RLB=** rote Liste Bayern

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

**RLD=** rote Liste Deutschland

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

**sg=** streng geschützt (X= ja)

**V=** Arten der Vorwarnliste

**1=** vom Aussterben bedroht

**D=** Daten defizitär

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

#### Hinweis:

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

So wurde bspw. der Uhu in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar im Landkreis vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (insbesondere Steinbrüche, mit reich gegliederter Landschaft und Gewässern) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist.

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

### 2.1.1 Fledermäuse

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

Aufgrund der intensiven Nutzung des Geltungsbereiches auf dem Acker ist die Eignung als Jagdhabitat für Fledermäuse kaum gegeben. Es fehlt an nutzbaren Strukturen, sodass keine potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitate in Anspruch genommen werden. Hingegen ist die Habitateignung der Donauaue als weit geeigneter für Fledermäuse zu bewerten. Insbesondere sind dort essenzielle Nahrungshabitate und verfügbare Lebensstätten zu erwarten.

Eine erhebliche Betroffenheit von Fledermausarten ist somit nicht zu erwarten.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

### 2.1.2 Reptilien

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

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf intensiv genutzten, strukturarmen Ackerflächen kein geeigneter Lebensraum für die Reptilienarten Schlingnatter, Zauneidechse und Mauereidechse, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Arten (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, Versteckmöglichkeiten, Standorte für die Eiablage, Struktureichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) entspricht. Eine Habitateignung ist nicht gegeben und ein Vorkommen kann somit nicht erwartet werden.

Eine erhebliche Betroffenheit der Reptilien ist somit nicht zu erwarten.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

## 2.2 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	GrauParammer	1	V	X
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe	R		
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	0	0			<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V	V	
X	0	0			<i>Passer montanus</i>	Feldperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Aufgrund der Lage in einer durch Vertikalkulissen (Siedlungsbebauung, Gehölze) geprägten UG ist davon auszugehen, dass das es für Offenlandarten wie die Feldlerche, Braunkehlchen und Kiebitz kein geeigneter Lebensraum ist (vgl. Lageplan „Wirkdistanzen“).

Das UG ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum vor allem für Siedlungsarten geeignet, welche den Geltungsbereich infolge mangelnder Strukturen jedoch nicht als Lebensstätte nutzen können.

Auch der im Geltungsbereich befindliche kleine Ranken ist nur bedingt als Lebensraumstruktur geeignet, da er vorwiegend von bodendeckenden Gehölzen bewachsen ist, die aufgrund ihres niedrigen Wuchses einem erhöhten Prädationsrisiko (z.B. durch Hauskatzen) ausgesetzt sind. Ein einzelner etwas höherer Strauch im Ranken stellt hier die einzige potenzielle Lebensstätte für Gehölzbrüter dar, für die es bei Entfall entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen gilt (sh. Nachfolgender Punkt D 1).

Durch die Bauausführung können weiterhin Vergrämungswirkungen für allgemein häufige, Siedlungsarten erwartet werden. Für planungsrelevante Arten ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sich der Geltungsbereich in einem bereits durch den Siedlungsraum, die Landwirtschaftsnutzung und die Verkehrsflächen stark vorbelasteten Raum befindet.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände für die aufgelisteten planungsrelevanten Arten ausgelöst werden. Eine weitergehende Betrachtung der Arten im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung entfällt.

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

### **1 Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit und Ersatz von Lebensstätten**

Eine Entfernung bestehender Gehölze zum Zwecke der Realisierung der geplanten Bebauung darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden.

Eine Entfernung der Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes ist nur zulässig, wenn eine Kontrolle der Gehölze auf Lebensstätten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter erfolgt ist und das weitere Vorgehen einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.

## **E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan „Einzelhandel Marxheim“ wird die Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerfläche, angrenzend zu Wohnbebauung und Verkehrsflächen notwendig. Gemäß den Arteninformation des LfU sind im Landkreis Donau-Ries Vorkommen verschiedener Fledermausarten, Reptilien, einiger Vogelarten und streng geschützter Pflanzenarten möglich.

Es fehlen im Geltungsbereich geeignete Lebensraumstrukturen für die planungsrelevanten Artengruppen Gefäßpflanzen, Reptilien und Fledermäuse. Ebenso besteht kein Lebensraumpotenzial für Bodenbrüter bzw. Offenlandarten oder andere planungsrelevante Vogelarten.

Aufgrund des stark vorbelasteten Ackerstandortes im Geltungsbereich ist von keiner vorhabenbedingten Betroffenheit von planungsrelevanten Arten auszugehen. Insgesamt ist mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dadurch sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

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

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



# GEMEINDE MARXHEIM

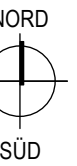
Pfalzstraße 2  
86688 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



## BEBAUUNGSPLAN "EINZELHANDEL MARXHEIM"

### LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 31.08.2023



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

#### DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

- amtliche digitale Flurkarte (03/2019)

VERFASSER

**JOOST**

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

**GODTS**

PLANUNGSBÜRO GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung