

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„AM GRUNDFELD“
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

VORENTWURF VOM 16.01.2020

ENTWURF VOM 16.04.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„AM GRUNDFELD“
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF VOM 16.01.2019
ENTWURF VOM 16.04.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Anlass des Bauleitplanverfahrens	3
2	Aufstellungsbeschluss	3
3	Übergeordnete Planungsziele	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP)	5
3.3	Prüfung innerörtlicher Potenziale/Vorprüfung entsprechend §§1 Abs.5 Satz 3 und 1a Abs.2 Satz 4 BauGB	6
3.4	Ermittlung des Bedarfs	6
4	Umweltprüfung	6
5	Planungsrechtliche Situation	7
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	8
1	Lage	8
2	Größe	8
3	Beschaffenheit, Baugrund	8
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	9
1	Art der baulichen Nutzung	9
2	Maß der baulichen Nutzung	9
3	Planstatistik	9
D	IMMISSIONSSCHUTZ	10
E	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	11
1	Einleitung	11
2	Verfahren	11
3	Bestand	11
4	Auswirkungen	11
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen	11
6	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor	11
7	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	12
F	ERSCHLIESSUNG	12
1	Anbauverbotszone	12
2	Fließender Verkehr	12
3	Ruhender Verkehr	12
4	Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser	12
5	Sonstige Versorgungsträger	12
G	PLÄNE	13
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme	13
2	Grünordnungsplan Konflikte	14
3	Grünordnungsplan Maßnahmen	15

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass des Bauleitplanverfahrens

Es ist erklärtes Ziel der Gemeinde, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von §1 Abs.6 Nr.8 BauGB umzusetzen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung, sowie dem Erhalt und dem Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von ortsansässigen Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

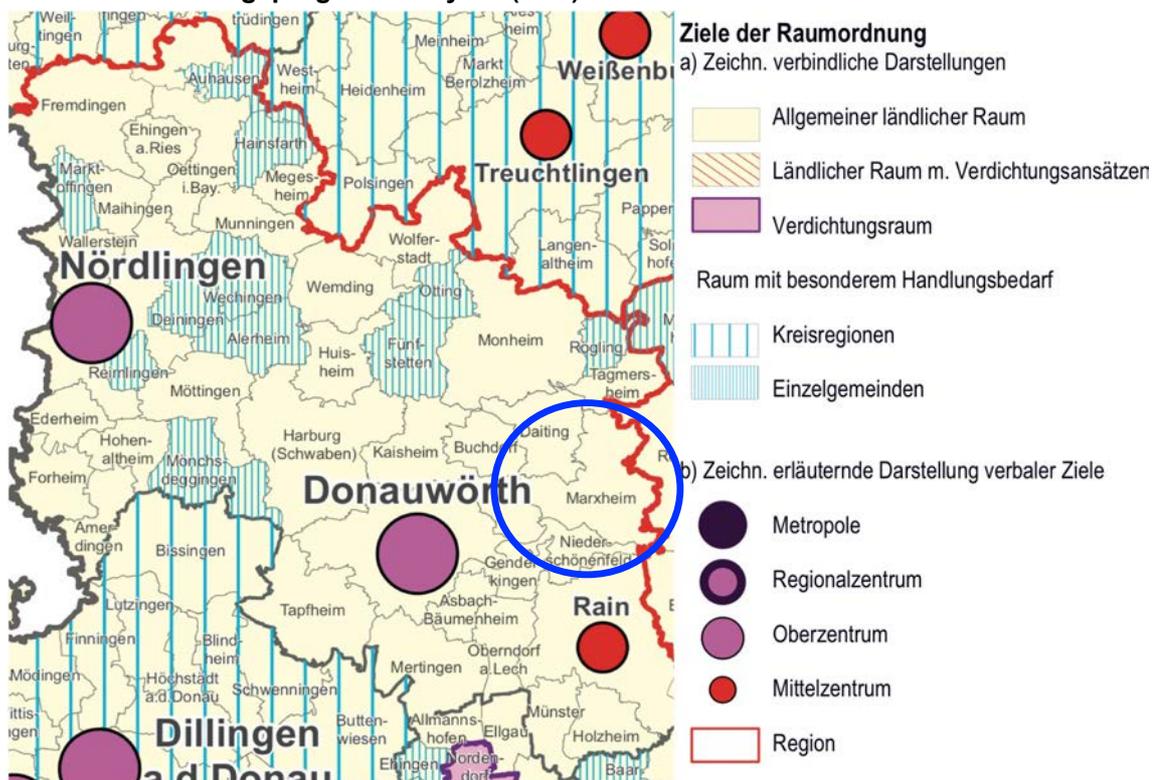
Durch die Lage an der DON 25 verfügt der Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung, sodass die Bevölkerung im Ort nicht unnötig belastet wird.

2 Aufstellungsbeschluss

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

3 Übergeordnete Planungsziele

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



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

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...]

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

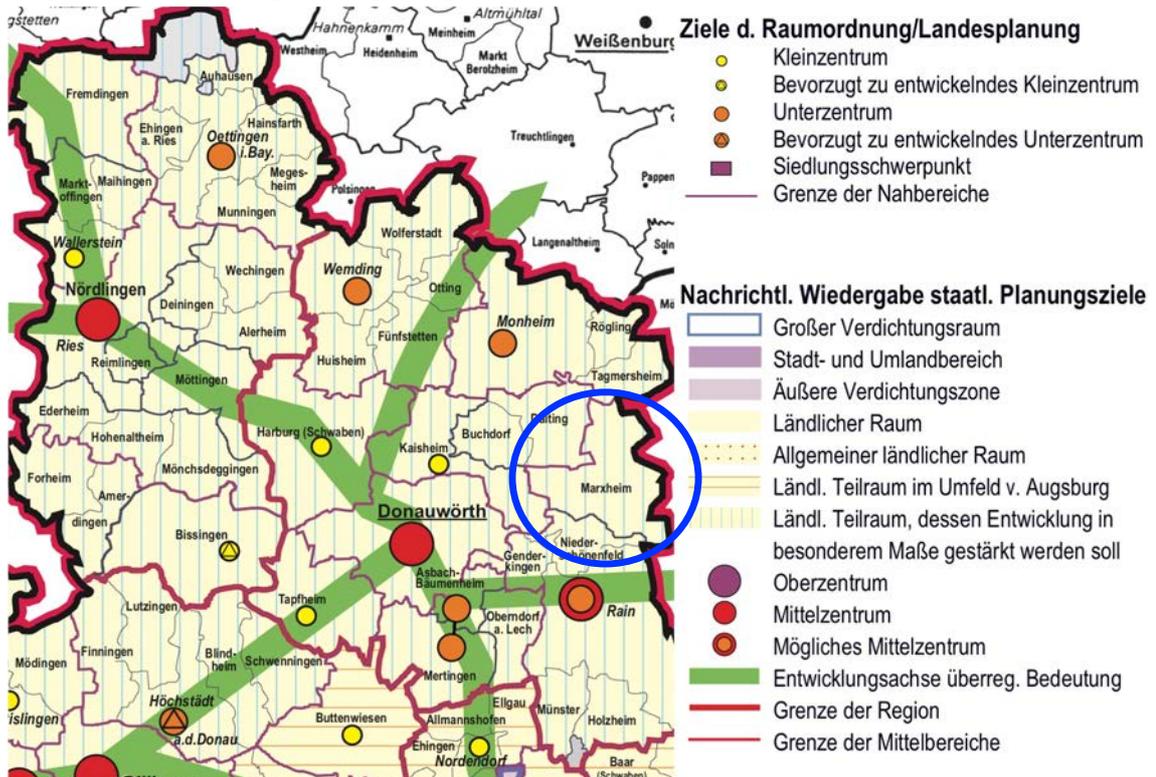
3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde also als erforderlich an, Gewerbebetriebe vor Ort zu fördern und dafür entsprechendes Bauland bereitzustellen (LEP 1.1.1 G). Die Unterstützung lokaler Unternehmen sichert langfristig auch Arbeitsplätze und verhindert so mitunter auch eine Abwanderung der Bevölkerung (LEP 1.2.2 G). Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes möchte Marxheim auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.3 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Marxheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie aufgrund der Nähe zur Stadt Rain und der B16 unweit einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

A I allgemeine Grundsätze

2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

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

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. [...]

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

2.2.2 (Z)

Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...]

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

Die unter Punkt 2.2 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 Gewerbegebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

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

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

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

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

- Ortsbegehung/Erfassung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand in Schweinspoint im Hinblick auf die Kriterien Immissionsschutz, ausreichende Flächengröße und Artenschutzbelange
- generelle Schriftliche und persönliche Anfrage der Eigentümer im Gemeindegebiet im Jahre 2014 zur Bereitschaft einer eventuellen Veräußerung ihrer Objekte
- Ergebnis: Die Anfrage führte mangels Rückmeldung und/oder Bereitschaft zu keinem Erwerb innerörtlicher Bauplätze

Durchgeführte Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet Marxheim
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

Fazit:

- Für die angedachte gewerbliche Nutzung ist eine Mindestgröße der Grundstücke sowie ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar. Solche Flächen stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung.
- Weiterhin schränken anderweitige limitierende Faktoren (Immissionsschutz, Artenschutz, Topografie etc.) die Standortverfügbarkeit ein.
- Es ist unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

3.4 Ermittlung des Bedarfs

Der Gemeinde liegen aktuell Anfragen zweier ortsansässiger Betriebe vor, die am Ort erweitern möchten. Da der Landkreis und auch die Gemeinde in einer sehr guten wirtschaftlichen Situation sind, ist auch mittel- bis langfristig damit zu rechnen, dass weitere gewerbliche Baufläche benötigt wird.

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

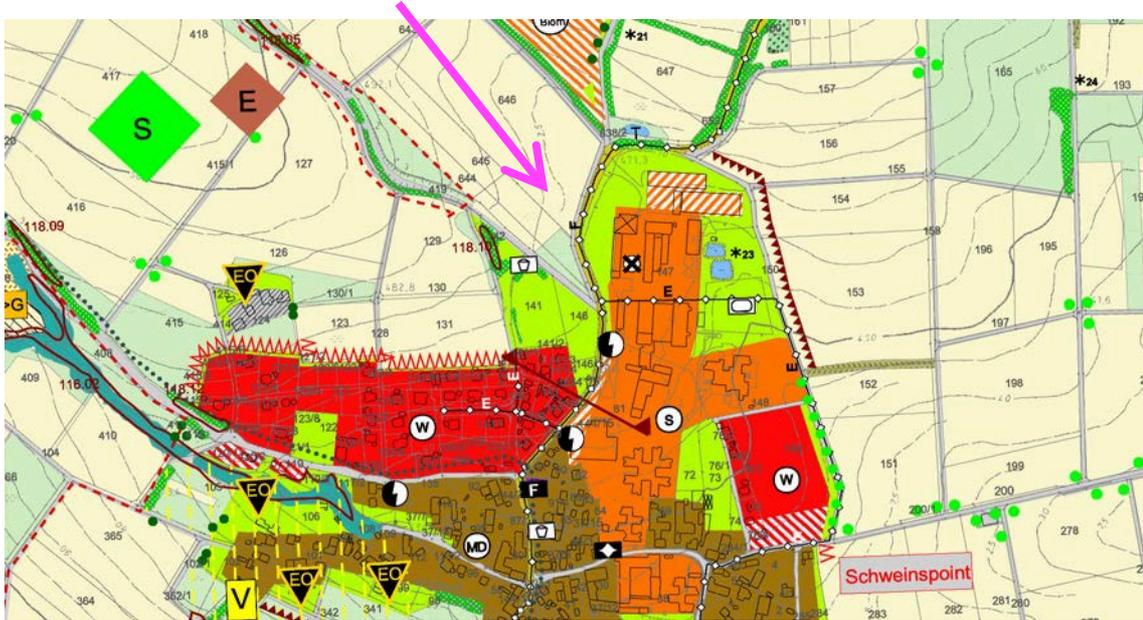
Nachdem in den vergangenen Jahren keine bzw. sehr wenig neue Bauflächen ausgewiesen wurden, erachtet es die Gemeinde für verträglich ein neues Angebot mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu schaffen.

4 Umweltprüfung

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

5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fettwiesen und Weiden“ sowie „Ackerfläche“ dargestellt.



Maßstab 1:10.000

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE) im Plangebiet kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

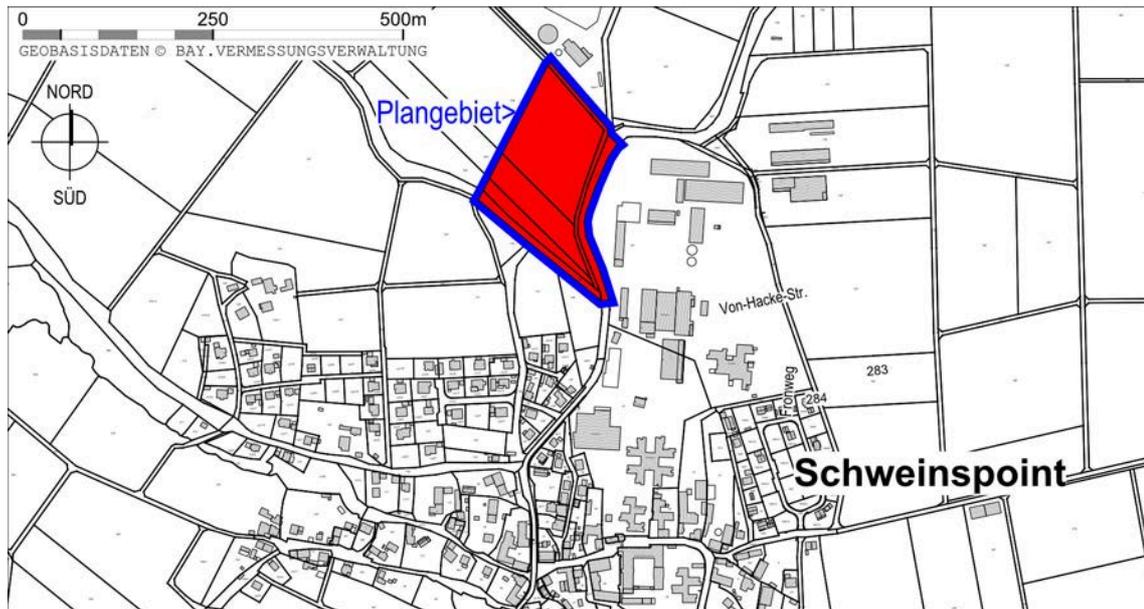
Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche grenzt an den nördlichen Ortsrand von Schweinspoint und befindet sich westlich der KrDON25. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Das Plangebiet „Am Grundfeld“ liegt am nördlichen Ortsrand von Schweinspoint. Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **Im Norden** durch die Fl.-Nrn. 638 (Gehölzstruktur), 633 (Wirtschaftsweg) und 114/2 (TF, Kreisstraße DON25)
 - **Im Osten** durch die Fl.-Nr. 147 (Stiftung Sankt Johannes)
 - **Im Süden** durch die Fl.-Nrn. 146 (Acker), 141 (Grünland), 136 (Wirtschaftsweg), 142 (Grünfläche mit Gehölzen)
 - **Im Westen** durch die Fl.-Nr. 483, 644, 645, 646 und 639 (jeweils TF, Wirtschaftswege und landwirtschaftliche Nutzung)
- jeweils Gemarkung Schweinspoint



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 28.365m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv als Grünland und Acker genutzt. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich Gehölze bzw. Heckenstrukturen sowie bestehende Bebauung. Das Gelände fällt mit ca. 8% von West nach Ost.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es ist jedoch zu empfehlen, dass der Bauherr dies eigenverantwortlich in Vorbereitung seines Bauantrages in die Wege leitet.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der Nutzung als „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO mit „Grünfläche“ ausgewiesen.

Im GE sind die gemäß §8 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zulässig, da insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Höchstwert 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 0,6 festgelegt und entspricht damit den Wert der BauNVO.

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

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll eine gute Einbindung in die Landschaft und den verträglichen Übergang zu selbiger gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

3 Planstatistik

Nettobauland	19.423 qm	68,5%
Gewerbegebiet	19.423 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	4.087 qm	14,4%
öffentliche Verkehrsfläche	1.755 qm	42,9%
Feldweg	1.208 qm	29,6%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	43 qm	1,0%
Regenrückhaltebecken	1.082 qm	26,5%
Grünflächen	4.855 qm	17,1%
öffentliche Grünfläche	2.698 qm	55,6%
Verkehrsrün	2.156 qm	44,4%
Gesamtfläche Geltungsbereich	28.365 qm	100,0%

D IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 16.04.2020 mit der Berichts-Nr. C200010 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden im Hinblick auf die umliegende Wohngebietsbebauung den gewerblichen Nutzflächen sog. Emissionskontingente L_{EK} jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Die Lärmkontingente dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die zugewiesenen Emissionskontingente gelten unmittelbar für die südlich, in einem Abstand von ca. 80 m liegende Wohnbebauung, die gemäß dem Bebauungsplan „Am nordwestlichen Ortsrand“ als Reines Wohngebiet eingestuft ist. Diesbezüglich ist aufgrund der Genehmigungssituation der östlich benachbarten Stiftung Sankt Johannes sowie der nördlich des Plangebietes ansässigen Biogasanlage von Vorbelastungen in Höhe der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auszugehen. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen mit 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit um 5 dB höher als in Reinen Wohngebieten und können im vorliegenden Fall durch die vorherrschende Gemengelage gerechtfertigt werden. Vom Plangebiet „Am Grundfeld“ darf letztlich aufgrund der Geräuschkontingentierung ein Immissionsbeitrag von 44 dB(A) zur Tagzeit und 39 dB(A) zur Nachtzeit ausgehen (6 dB- Unterschreitung der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete 50 dB(A) zur Tagzeit und 35 dB(A) zur Nachtzeit).

In südöstlicher Richtung schließt sich in einem Abstand von ca. 250 m, hinter der Stiftung Sankt Johannes das als Allgemeine Wohngebiet eingestufte Baugebiet „Schweinspoint Ost“ an. Dort bleiben durch die Emissionskontingente (Grundkontingente) die Orientierungswerte zur Tag- und zur Nachtzeit um jeweils mindestens 16 dB unterschritten. Vor diesem Hintergrund werden in die entsprechende Schallausbreitungsrichtung Zusatzkontingente von tagsüber + 6 dB und nachts + 6 dB vergeben. Dadurch werden letztlich die Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit um mindestens 10 dB unterschritten.

Dem Lageplan in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 16.04.2020 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissions- und Zusatzkontingenten sich ergebenden Orientierungswerte als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten anzustreben.

Im Rahmen der Planung einer Wohnnutzung auf den Flächen GE 1 und GE 2 ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf eine Wohnung, die im Gewerbegebiet besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Biogasanlage wird durch das Reine Wohngebiet „Am nordwestlichen Ortsrand“ weit stärker eingeschränkt als durch die möglichen Wohn- oder Büronutzungen auf den Gewerbegebietsflächen. Von den Betriebsflächen der Stiftung Sankt Johannes ausgehend sind im Einwirkungsbereich der Gewerbegebietsflächen - wegen ihrer vergleichsweise niedrigen Schutzbedürftigkeit und wegen der vorgegebenen Abstände - ebenfalls keine kritischen Geräuschimmissionen zu erwarten.

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

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen¹ bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen 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

2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet (28.365m²) erstreckt sich über intensiv genutztes Grünland und Acker.

Bewertung

Kategorie I = Gebiete *geringer* Bedeutung

4 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche (Nettobauland und Verkehrsflächen) beträgt 19.863m² (70% des Geltungsbereichs).

Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. Dies dient als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild)

Weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht.

Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von > 0,35 vorgesehen ist.

Das betroffene Gebiet wird aufgrund seiner intensiven Nutzung eingestuft in Kategorie I.

Dies ergibt eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Gewählt wird der Faktor 0,6 aufgrund der großflächigen Bebauung und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad.

Die Eingriffsfläche beträgt 19.863m². Multipliziert mit Kompensationsfaktor 0,6 ergibt dies **11.918m² Ausgleichsflächenbedarf**, welcher durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage.

7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche (11.918m²) für das Gewerbegebiet wird extern auf den **Fl.-Nrn. 192 (TF) und 193 (TF) Gemarkung Graisbach** umgesetzt.

Aufgrund erster Anzeichen einer extensiven Ausprägung kann die Fläche jedoch nicht zu 100% als Ausgleich anerkannt werden. Daher werden **13.854m² tatsächliche Fläche** bereit gestellt, was in etwa einer Anrechnung zu 90% entspricht.

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.

F ERSCHLISSUNG

1 Anbauverbotszone

An der derzeit klassifizierten Kreisstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 Abs.1 Nr. 2 BayStrWG – Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 15m Abstand zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Dies erfolgt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch deshalb, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

2 Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird im Osten an die KrDON25 angebunden. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Ortschaft nicht unnötig belastet wird.

3 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)

4 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem angedacht.

Die Klärung der Abwässer wird durch die gemeindliche Kläranlage Marxheim erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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

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

5 Sonstige Versorgungsträger

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH GmbH gesichert.

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

Allgemeiner Hinweis:

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

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



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"AM GRUNDFELD"
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 30.07.2020

DATENQUELLE: HÖHEN-DHK (01/2019)
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Das Plangebiet (28.365m²) wird auf einer
intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER

JOOST

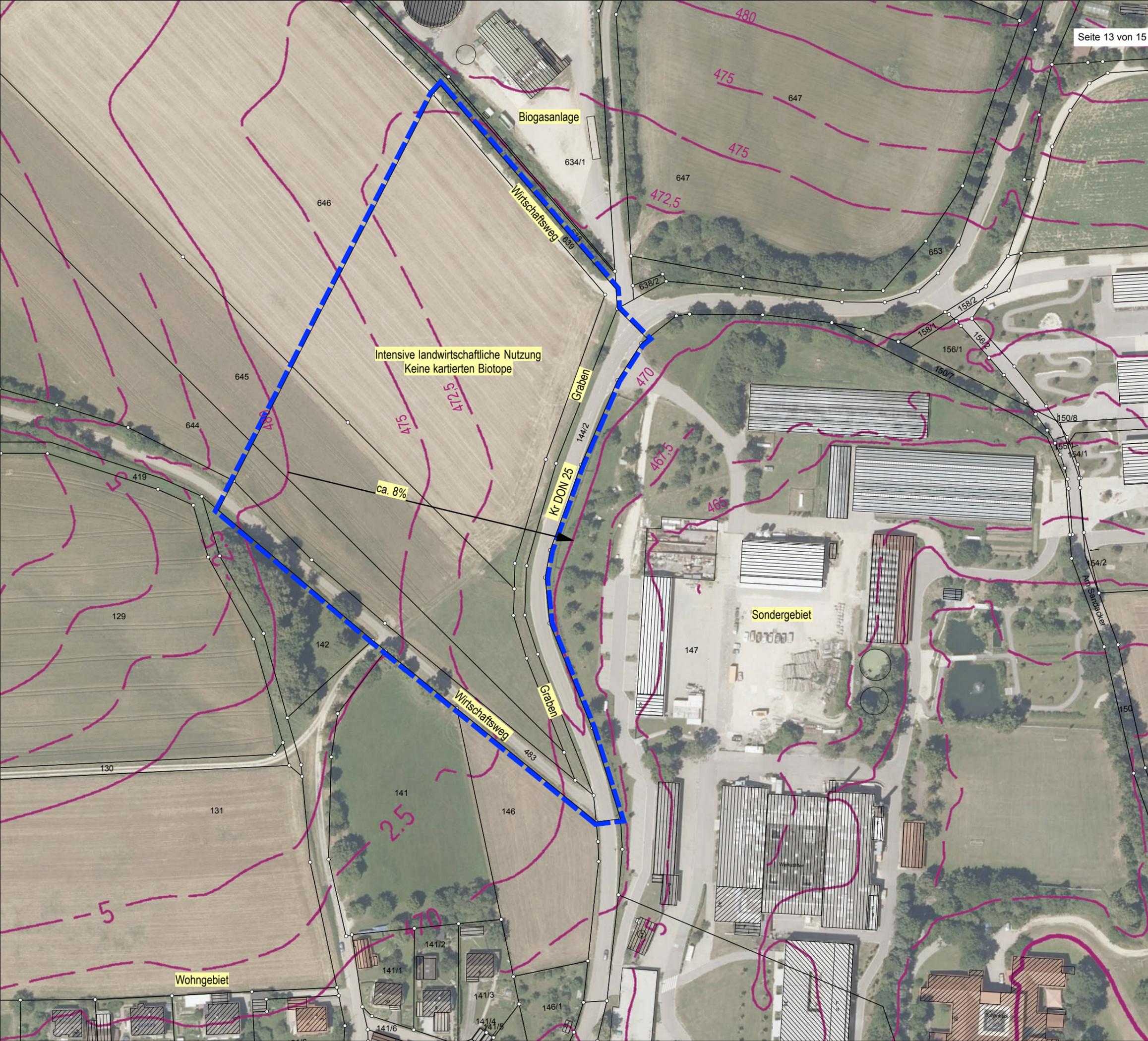
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"AM GRUNDFELD"
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**GRÜNORDNUNGSPLAN
KONFLIKTE**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 30.07.2020

DATENQUELLE:

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



Gesamt

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 19.863m²,
Eingriffstyp A GRZ > 0,35
Eingriffstyp B GRZ ≤ 0,35
70% des Geltungsbereiches

-  TypA 19.465m² Nettobauland
-  TypA 397m² Verkehrsflächen
-  8.502m² Ohne Eingriff

VERFASSER

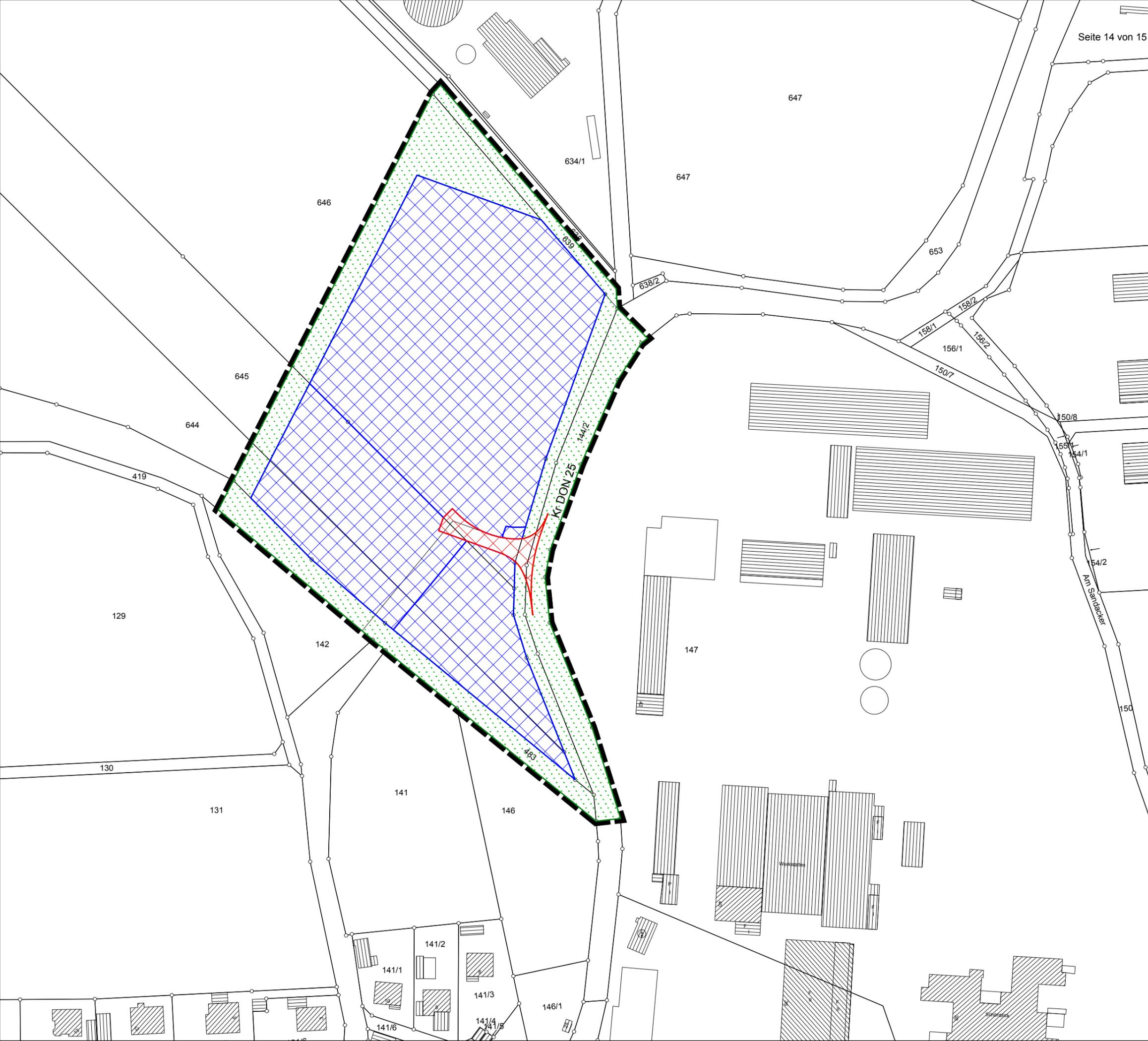


PLANUNGSBÜRO GODTS

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





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"AM GRUNDFELD"
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**GRÜNORDNUNGSPLAN
MAßNAHMEN**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 30.07.2020

DATENQUELLE:

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

0 15 75m



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Das Regelverfahren wird durch integrierte Maß-
nahmen und externen Ausgleich berücksichtigt.

Ableitung Eingriffstyp / Kompensationsfaktor:
Typ A = Faktor 0,6 Nettobauland GRZ > 0,35
Typ A = Faktor 0,6 Verkehrsflächen

Die Eingriffsfläche Typ A
beträgt 19.863m² x Kompensationsfaktor
0,6 = 11.918m² Ausgleichsfläche.

11.918m² werden durch externe
Maßnahmen ausgeglichen.

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Landschaftsbildeinbindung
mit Gehölzen

Regenwasserrückhaltung

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.

Laubbaumhochstämme

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„AM GRUNDFELD“
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

UMWELTBERICHT

VORENTWURF VOM 16.01.2020
ENTWURF VOM 16.04.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	4
1	Allgemeines	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und Regionalplan der Region Augsburg	4
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU	5
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	6
1	Schutzgut Menschen	6
1.1	Beschreibung	6
1.2	Auswirkungen	6
1.3	Ergebnis	6
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.1	Beschreibung	6
2.2	Auswirkungen	7
2.3	Ergebnis	7
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	8
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	10
8.1	Beschreibung	10
8.2	Auswirkungen	11
8.3	Ergebnis	11
C	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	11
D	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	11
1	Vermeidung und Verringerung	11
2	Ausgleich	11
3	Alternative Planungsmöglichkeiten	12

E	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	12
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	12
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)	12
F	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	13

A EINLEITUNG

1 Allgemeines

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 sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)¹ und Regionalplan der Region Augsburg²

Folgende zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1
(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 (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 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) verweist auf ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Zum Teil erstreckt sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet über den Geltungsbereich („Freiflächen und Bachtäler in den Waldgebieten der Fränkischen Alb“).

2.1.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)³

Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist für den Planbereich folgende Zielsetzungen und Maßnahmen auf:

- Erhalt überregional bzw. landesweit bedeutsamer Verbundkorridore für Arten und Lebensgemeinschaften der halbtrocken- und Trockenrasen
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände

2.1.2 Flächennutzungsplan⁴

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fettwiesen und Weiden“ sowie „Ackerfläche“ dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

¹ Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

² Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg

³ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

⁴ Gemeinde Marxheim (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Planverfasser: Planungsbüro Riegel, Nordendorf

3 Schutzgebiete und -ausweisungen^{5,6,7}

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“. Nicht im Plangebiet jedoch um näheren Umfeld befinden sich zudem die amtlich kartierten Biotope Nrn. 7231-0118-005, -007 und -010 „Gehölze in der Umgebung von Schweinspoint“ sowie das amtlich kartierte Biotop Nr. 7231-1026-004 „Artenreiches Extensivgrünland um Schweinspoint“. Ein Teil der „Gehölze in der Umgebung von Schweinspoint“ (Nrn. 005 und 007) sind zudem überlagert mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Des Weiteren erstreckt sich das Wasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Marxheim“ über das Plangebiet. Bodendenkmale sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht bekannt.

4 Naturräumliche Gegebenheiten⁴

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Südliche Frankenalb (082)“. 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 Altmühlnebenälern 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-Nebenälern.³

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert⁸

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet 26 „Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald (*Lathyro-Fagetum melampyretosum*)“.

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

Fagus sylvatica, *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*, *A. campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Sorbus aucuparia*, gebietsweise auch *Abies alba*

Crataegus monogyna, *C. oxyacantha*, *Corylus avellana*, *Comus sanguinea*, *Rhamnus irangula*, *Prunus spinosa*, *Sambucus racemosa*, *Lonicera*



6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU⁹

Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet N3b „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Schwerpunkt in den Plateaulagen und Verebnungen der Muschelkalkgebiete und des Jura

Kennzeichnung: Artenreiches Buchenwaldmosaik der Kalkgebiete außerhalb des Tannenareals

Zusammensetzung: Waldgersten-Buchenwald (über anstehendem Kalk) mit örtlichen Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald (auf dünnen Lößüberdeckungen; bei mächtigerer Lößauflage auch Übergänge zum Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald). Hier stellenweise auch grundfrische Ausbildungen

Standorte: Kalkbraunerden (örtlich mit Lößschleiern), sowie vereinzelt Rendzinen



⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 19.07.2019

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff am 02.08.2019

⁷ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 02.08.2019

⁸ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

⁹ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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 Standort des Vorhabens liegt nördlich von Schweinspoint unweit der bestehenden Sondergebiets-Bebauung. Die Fläche wird intensiv als Grünland und Acker genutzt. Zwischen bestehendem Sondergebiet und Plangebiet verläuft die Kreisstraße DON25. Im Norden befindet sich eine Biogasanlage. Die übrigen umliegenden Freiflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Schweinspoints auf.

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, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist etwa 100m südlich entfernt. Diese Entfernung lässt keine störende Wirkungen vom Gewerbe auf die Wohnnutzungen über das bestehende Maß hinaus erkennen (z.B. Lärmeinwirkungen durch den täglichen Verkehr auf der DON25 mit mehr als 2.100 Fahrzeugen/Tag¹⁰)

Es wurde zudem ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der Gewerbenutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.¹¹

Darin wurden den geplanten Gewerbegebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Ort durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

1.3 Ergebnis

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

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich vorbelastet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die bestehende Sondergebietsbebauung im Osten, die Biogasanlage im Norden und die am Plangebiet verlaufende DON25 und den damit einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen.

Lediglich den umliegenden Gehölzstrukturen ist ein gewisses Habitat- und Nahrungspotenzial beizumessen, bspw. für Gehölzbrüter und Fledermäuse.

¹⁰ Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Zugriff am 08.01.2020

¹¹ schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 02.04.2019 mit Bericht-Nr. C200010

Vögel:

Das Plangebiet ist für Vögel von untergeordneter Bedeutung. Insbesondere Offenlandarten finden aufgrund der umliegenden Bebauung und Gehölzstrukturen und der damit einhergehenden Kulissenwirkung (vgl. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) im Plangebiet keine geeigneten Strukturen.

Strukturen für Gehölzbrüter beschränken sich entsprechend ihren Habitatpräferenzen auf die Hecken und Gehölze im Umfeld des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung werden diese v.a. von störungsunempfindlichen Arten besiedelt, die sich an die vom Menschen geprägte Umgebung angepasst haben (sogenannte Kulturfolger). Eine besondere Eignung als Jagdhabitat für Greifvögel ist dem Plangebiet mangels Größe und Strukturierung ebenfalls nicht beizumessen.

Reptilien und Amphibien:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner intensiven Nutzung kein geeigneter Lebensraum für Reptilien, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Artengruppe (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze) entspricht. Es mangelt zudem an Eiablageplätzen, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und Überwinterung.

Auch für Amphibien fehlen essenziell notwendige Strukturen wie temporäre oder dauerhaft wasserführende Gewässer (Reproduktionshabitate bzw. Lebensstätten), ein ausreichendes Nahrungsangebot und geeignete Sommer- und Winterquartiere, sodass ein Vorkommen auszuschließen ist.

Fledermäuse:

Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung ist das Nahrungspotenzial für Fledermäuse sehr gering. Es mangelt an geeigneten Pflanzen für blütenbesuchende Insekten und Nachtfalter. Ein Quartierpotenzial besteht nicht, da keine Strukturen, wie z.B. Höhlenbäume vorhanden sind.

Die im Umfeld der Planung befindlichen Gehölzstrukturen können als lineare Leitstrukturen für Fledermäuse fungieren, sodass zumindest Transferflüge zwischen dem Siedlungsraum und den im Norden befindlichen Wäldern anzunehmen sind. Aufgrund ihrer hervorragenden Manövrierfähigkeit ist nicht davon auszugehen, dass es durch die zu erwartende Bebauung und den damit verbundenen Bauarbeiten zu einer Schädigung oder Tötung von Fledermäusen kommt.

Weitere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem avifaunistischen Gutachten entnommen werden.

2.2 Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von insgesamt 28.365m² durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 19.863m² und erstreckt sich auf intensiv genutztes Grünland.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Ausprägung naturschutzfachlich und artenschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung, sodass durch den Eingriff keine wertgebenden Strukturen verloren gehen.

Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung/Bilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 11.918m².

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Der entstehende Eingriff kann durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen ausgeglichen werden.

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet wird zum einen 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. Dies gilt auch für die bereits bebauten Flächen.

Im südlichen Bereich wird das Plangebiet intensiv als Grünland genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt.

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden in einer Ausdehnung von 19.863m² durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen.

Durch die Versiegelung 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.¹²

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind der vorgesehenen Nutzungsintensität 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.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Marxheim“.

Fließ- oder Stillgewässer sind nicht vorhanden.

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

4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte Oberflächenversiegelung wird die flächige Versickerung von Niederschlagswasser reduziert. Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Unbelastetes Regenwasser kann auf den Grünflächen und nicht versiegelten Bereichen weiterhin breitflächig versickern. Es ist empfehlenswert, die nicht bebauten Flächen daher in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder entsprechende Rückhaltmaßnahmen (z.B. Regenwasserretentionszisternen, naturnahe Regenrückhaltung) vorzusehen. Durch das Ingenieurbüro Eckmeier & Geyer Nördlingen wurde eine „Gefährdungs- und Fließweganalyse“ erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass nach Abschätzung und Bewertung des Schadenspotenzials durch den Zufluss aus dem Außenbereich für das Baugebiet „eine sehr hohe Überflutungsgefahr“ besteht.¹³

Aufgrund der sehr hohen Überflutungsgefahr für das Baugebiet „Am Grundfeld“ durch Zufluss aus den Außenbereichen sind in der „Gefährdungs- und Fließweganalyse“ mehre bauliche Schutzmaßnahmen vorgesehen. So wird ein Entwässerungsgraben im Nordwestlichen Bereich über die gesamte Länge des neuen Gewerbegebietes erstellt, um das Regenwasser aus den Außenbereichen zurückzuhalten und gefahrlos abzuleiten.

¹²Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

¹³ Ingenieurbüro Eckmeier & Geyer, Nördlingen, schriftl. Mitteilung vom 03.06.2020

Im direkten Anschluss wird ein Schutzwall zum Schutz des Gewerbegebietes und der Unterlieger errichtet.

Es wird ein Erdbecken als Retentionsbecken zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers errichtet.

Der nordwestliche flachere Bereich wird als natürliche „Rückhaltung in der Fläche“ genutzt.

Dazu wird der bestehende östliche Feldweg erhöht.

Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Gefahrenabwehr und Schadensreduzierung durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Baugebiet und mindern so zudem auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die geplante Bebauung an sich.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der zu erwartenden Flächenversiegelung 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 frischluftproduzierende Funktion beigemessen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Diese sind als sogenannte Wärmeinsel eingestuft.¹⁴

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Aufteilung in Ackerflächen (Kaltluft) und angrenzende Gehölzbestände (kleinklimatischer regulierend) und die Nähe zum Ort (Wärmeinsel) als klimatisch weitgehend ausgeglichen zu betrachten.

Die DON25 als linienhafter Emittent wirkt sich kleinräumig auf den östlichen Plangebietsrand aus (Stäube, Gerüche).

5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung 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 verliert die einstige Ackerfläche ihre kleinklimatische Ausgeglichenheit. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen. Klimatisch weitreichendere Auswirkungen sind hierbei aufgrund der geringen Größe des Plangebietes jedoch nicht zu erwarten.

5.3 Ergebnis

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

¹⁴ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171: Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung, Offenbach am Main.

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im nördlichen Umfeld Schweinspoints wird vor allem von Agrarflächen, wegbegleitenden Gehölzstrukturen, der Bebauung des Ortes, dem angrenzenden Sondergebiet und einer Biogasanlage geprägt. Im Weiteren Umfeld prägen zudem Waldbereiche das Landschaftsbild.

Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche befindet sich auf einer intensiv als Grünland genutzten Fläche ohne landschaftlich wertgebende Strukturelemente. Den umliegenden Gehölzstrukturen kann jedoch eine gewisse, das Plangebiet einbindende Funktion zugesprochen werden.

Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Bebauung kann aber von einer Vorbelastung für das Landschaftsbild gesprochen werden.

6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus nördlicher Blickrichtung, wenngleich auch hier die bestehende Biogasanlage und das Sondergebiet bereits optische Wirkungen entfalten.

Durch die Lage in der Nähe zum Ort und dem bestehenden Sondergebiet in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur wenig zusätzlich auf das Landschaftsbild um Schweinspoint 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

Auf den Flächen des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

7.2 Auswirkungen

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen.

Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Satzung Punkt D 3).

7.3 Ergebnis

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

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 folgende wesentliche Wechselwirkungen:

- Die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung führt zu einem Eingriff in den Boden, der sich sowohl auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung auswirkt als auch auf die Vegetationszusammensetzung und das Artenspektrum.
- Die Planung nutzt dabei deutlich durch den Menschen vorgeprägte Bereiche, um die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt möglichst gering zu halten.

8.3 Ergebnis

In Bezug auf Wechselwirkungen sind aufgrund der Vorprägung des Gebietes Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

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

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Verringerung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung (angrenzendes Sondergebiet) und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Eingrünungsmaßnahmen mit neu zu pflanzenden Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung bzw. für einen guten Übergang zur freien Landschaft
- Regenrückhaltebecken und Erdwall mit vorgelagerter Mulde sollen anfallendes Oberflächenwasser auffangen und schadlos ableiten
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern auf den Fl.-Nrn. 192 (TF) und 193 (TF), Gemarkung Graisbach. Die Fläche wird dafür von Intensivgrünland durch ein angepasstes Mahdregime und ergänzende Einsaat mit autochthonem Saatgut in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen umfassen den sofortigen Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung. Sie sind in der Satzung ausführlicher erläutert. Aufgrund erster Anzeichen einer extensiven Ausprägung kann die Fläche nicht zu 100% als Ausgleich anerkannt werden, sodass mehr tatsächliche Fläche zu erbringen ist, als in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt wurde.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marxheim sieht lediglich im Osten von Marxheim gewerbliche Bauflächen vor. Diese sind jedoch nicht erschlossen.

Eine Realisierung der Planung im Osten von Marxheim hätte z.B. insbesondere immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zur Folge. In Schweinspoint selbst sind die Möglichkeiten ebenfalls begrenzt: Es gäbe Potenzial im Osten des Ortes, jedoch ist aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung auch hier mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Im Süden von Schweinspoint lassen die gewachsenen Siedlungs- und Grünstrukturen sowie das Landschaftsbild keinen geeigneten Entwicklungsspielraum zu. Hier wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Vergleich weitaus höher und nicht vertretbar. Auch im Westen von Schweinspoint bestehen Einschränkungen durch die bestehende Wohnbebauung sowie gewachsene landschaftliche Strukturen.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Baufläche am nun vorliegenden Standort, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen mit sich bringt. Zudem kann hier an das bestehende Sondergebiet der Stiftung angeschlossen und deren Strukturen fortgeführt werden.

E 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 Beeinträchtigungen von überwiegend geringer Erheblichkeit verursachen. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen so weit wie möglich berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt nur in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

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 Gewerbegebietsflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm-, Staub- oder Geruchsmissionen 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.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet liegt im Norden von Schweinspoint angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortes. Es ist intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Fettwiesen und Weiden“ sowie „Ackerfläche“ dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswerte Strukturen oder amtlich kartierte Biotop. Es befindet sich jedoch im Naturpark „Altmühltal“ sowie im Wasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Marxheim“. Bodendenkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

Es wird eine intensiv genutzte Grünlandfläche von 28.365m² überplant. Hier gehen Böden dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung verloren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Der Eingriff wird extern auf den Fl.-Nrn. 192 (TF) und 193 (TF), Gemarkung Graisbach ausgeglichen.

Insgesamt werden 13.854m² (nachdem die Ausgleichsfläche nicht zu 100% anerkannt werden kann) durch entsprechende Maßnahmen, welche in der Satzung beschrieben sind, ökologisch aufgewertet.

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„AM GRUNDFELD“
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**AVIFAUNISTISCHES
GUTACHTEN**

VORENTWURF VOM 16.01.2020
ENTWURF VOM 16.04.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

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

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Marxheim möchte mit dem Bebauungsplan „Am Grundfeld“ Planungsrecht zur Errichtung eines Gewerbegebietes schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und den Bedarf an gewerblicher Baufläche in Schweinspoint zu decken.

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

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

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

2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie die nördlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m.

Der Geltungsbereich grenzt an ein bestehendes Sondergebiet, landwirtschaftliche Flächen und an Gehölzstrukturen. Im UG kommen intensive Ackerflächen, Gehölzstrukturen und Grünland vor.

Im UG und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die amtlich kartierten Biotope „Gehölze in der Umgebung von Schweinspoint“ Nr. 7231-0118-005, Nr. 7231-0118-007 und Nr. 7231-0118-010, welche ebenfalls Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ sind, sowie „Artenreiches Extensivgrünland um Schweinspoint“ Nr. 7231-1026-004¹. Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark „Altmühltal“ Nr. NP-00016.

B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

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

Die Erfassung wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung im Sinne einer Linienkartierung durchgeführt. Diese strebt dabei in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Bestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung wurde bereits von einem bestimmten Artenspektrum und somit auch von einer gewissen Wirkempfindlichkeit ausgegangen. Dies kann mit Hilfe der Linienkartierung dann entsprechend bestätigt oder widerlegt werden.

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an vier Terminen
 - o 1. Termin: 13.03.2019
 - o 2. Termin: 11.04.2019
 - o 3. Termin: 16.05.2019
 - o 4. Termin: 18.06.2019
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „erfasste Arten“)

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 19.07.2019

2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche oder anderer Offenlandarten weder im Geltungsbereich noch im UG bestätigen konnten.

Es wurden fast ausschließlich allgemein häufige Arten, wie bspw. Haussperlinge, Kohlmeisen oder Buchfink angetroffen. Durch die Erfassung konnten mehrere Einzelnachweise ermittelt werden, welche vor allem auf Gehölzbrüter entfallen. Diese an Gehölze gebundene Arten wie z.B. Goldammer und Buchfink hielten sich entsprechend ihren Habitatpräferenzen in den Feldgehölzen und Heckenstrukturen auf und flogen nur gelegentlich in die offenen Bereiche aus (zur Nahrungssuche und zum Standortwechsel).

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

3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 6 Vogelarten nachgewiesen, welche dem Lageplan „erfasste Arten“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

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

Es ist wahrscheinlich davon auszugehen, dass einige der erfassten Arten (wie Haussperling, Goldammer und Buchfinken) im Untersuchungsraum brüten, da die hierfür erforderlichen Bedingungen gegeben sind (Strukturen zum Nestbau, Nahrungsangebot etc.).

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

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	M	3	3	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	V	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	*	*	nein

Erläuterungen

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (ja/nein)

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

*****= ungefährdet

3.1 Empfindlichkeit

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

Untersuchungen zur Störemfindlichkeit der vorwiegend siedlungsbezogenen Arten gegenüber bau- und anlagebedingten Störungen sind nicht bekannt.

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

Die Arten sind aber in der Lage auf andere ausreichend verfügbare, geeignete Habitate im lokalen Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass vom geplanten Gewerbegebiet keine erheblichen Wirkungen auf die Avifauna zu erwarten sind.

Zudem werden durch die Eingrünung neue Strukturen (Sträucher, Bäume) für Gehölzbrüter geschaffen, die besiedelt werden können.

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

3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

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

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

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	13.03.19	11.04.19	16.05.19	18.06.19
Zeit	08:00 bis 08:30	08:50 bis 09:20	09:45 bis 10:15	09:05 bis 09:35
Witterung	leicht bewölkt, kein Regen	bewölkt, trocken	leicht bewölkt, trocken	sonnig
Temp.	0°C	4°C	10°C	22°C
Wind	kein Wind	kein Wind	leichter Wind	leichter Wind

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

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als nicht erforderlich erachtet, da es durch die Planung zu keinen nachteiligen Beeinträchtigungen der angetroffenen Arten kommt. Insbesondere besitzt das UG aufgrund der Vertikalkulissen für Offenlandarten kein ermittelbares Lebensraumpotential.

Durch die zukünftige Bebauung im Bereich des Ackers entstehen keine erheblichen nachteiligen Wirkungen für die Avifauna. Im Wirkradius der neuen Bebauung liegen keine ermittelten Reviere von **Offenlandarten** und es ergibt sich keine erhebliche Vergrößerung des Wirkradius. Die von den erfassten **Gehölzbrütern** benötigten Lebensraumstrukturen im Umfeld der Planung bleiben erhalten, wodurch für diese Artengruppe kein Lebensraumverlust entsteht. Lediglich eine Verschiebung der genutzten Flächen zur Nahrungssuche (bspw. nach Norden) ist anzunehmen, was jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen nach sich zieht.

Grundsätzliche Minderungsmaßnahmen wie die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das unabdingbar notwendige Maß und die landschaftliche Einbindung mit heimischen Gehölzen, sollen die Auswirkungen der Planung insgesamt gering halten.

C FAZIT

Es wurde keine seltenen oder streng geschützten Vogelarten im UG angetroffen. Erhebliche negative Effekte sind durch das geplante Gewerbegebiet für die allgemein häufigen bzw. weit verbreiteten und z.T. siedlungsbezogenen Vogelarten nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und den umgebenden Strukturen ist nicht davon auszugehen, dass diese Arten oder ihr benötigter Lebensraum nachteilig oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Allgemeine, nicht artspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Baugebietseingrünung zur landschaftlichen Einbindung) tragen zudem dazu bei, unvermeidbare Störungen/Eingriffe möglichst gering zu halten bzw. zu vermeiden.

D LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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

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

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



VORHABEN:

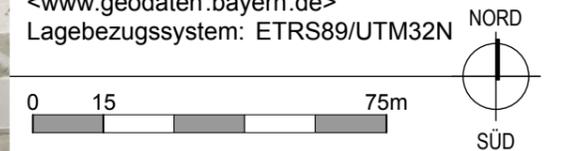
**BEBAUUNGSPLAN
"AM GRUNDFELD"
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**LAGEPLAN
ERFASSTE ARTEN**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 30.07.2020

DATENQUELLE: HÖHEN-DHK (01/2019)
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

- K** Kohlmeise
- B = Buchfink
- G = Goldammer
- H = Haussperling
- K = Kohlmeise
- M = Mehlschwalbe
- Zi = Zilpzalp

Untersuchungsraum

Begehungsrouten

Plangebiet Wirkdistanz
neue
Vertikalkulisse

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

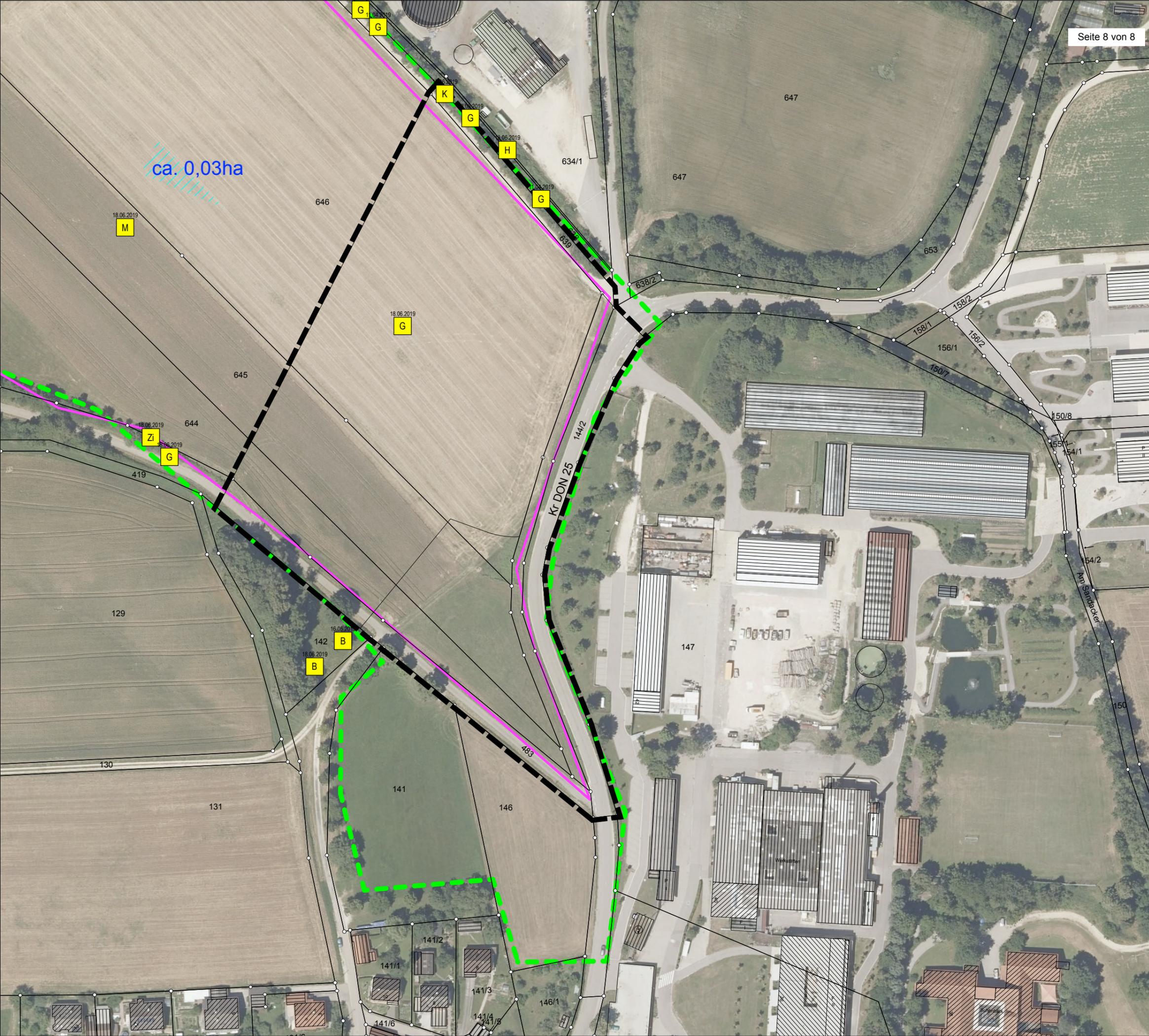


Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de



Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„AM GRUNDFELD“
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

VORENTWURF VOM 16.01.2020

ENTWURF VOM 16.04.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	4
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
5	Geprüfte Alternativen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	5
1	Baubedingte Wirkungen	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen	5
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	6
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	6
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	7
2	Relevanzprüfung	8
2.1	Fledermäuse	9
2.2	Vögel	9
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	12
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	12
1.1	Begrenzung der Flächeninanspruchnahme	12
1.2	Schaffung neuer Lebensraumstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild	12
E	FAZIT	12
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	13
G	LAGEPLAN: WIRKDISTANZEN (M 1:1.500)	14

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Grundfeld“ wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Schweinspoint angestrebt die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen.

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

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie die nördlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m.

Der Geltungsbereich grenzt an ein bestehendes Sondergebiet, landwirtschaftliche Flächen und an Gehölzstrukturen. Im UG kommen intensive Ackerflächen, Gehölzstrukturen und Grünland vor.

Im UG und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die amtlich kartierten Biotop „Gehölze in der Umgebung von Schweinspoint“ Nr. 7231-0118-005, Nr. 7231-0118-007 und Nr. 7231-0118-010, welche ebenfalls Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ sind, sowie „Artenreiches Extensivgrünland um Schweinspoint“ Nr. 7231-1026-004¹. Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark „Altmühltal“ Nr. NP-00016.



Abbildung 1: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 19.07.2019

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2019
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Juni 2019) für das TK-Blatt 7231 (Genderkingen)
- Erhebung der Avifauna von März bis Juni 2019

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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

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

5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Marxheim sieht lediglich im Osten von Marxheim gewerbliche Bauflächen vor. Diese sind jedoch nicht erschlossen und für den derzeitigen Bedarf zu groß dimensioniert.

Eine Realisierung der Planung im Osten von Marxheim hätte z.B. insbesondere immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zur Folge. In Schweinspoint selbst sind die Möglichkeiten ebenfalls begrenzt: Es gäbe Potenzial im Osten des Ortes, jedoch ist aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung auch hier mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Im Süden von Schweinspoint lassen die gewachsenen Siedlungs- und Grünstrukturen sowie das Landschaftsbild keinen geeigneten Entwicklungsspielraum zu. Hier wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft im Vergleich weitaus höher und nicht vertretbar. Auch im Westen von Schweinspoint bestehen Einschränkungen durch die bestehende Wohnbebauung sowie gewachsene landschaftliche Strukturen.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Baufläche am nun vorliegenden Standort, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen mit sich bringt.

Zudem kann hier an das bestehende Sondergebiet der Stiftung angeschlossen und deren Strukturen fortgeführt werden.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. zum Befahren, für Baustelleneinrichtung)
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die Gewerbegebietsnutzung lässt keine zusätzlichen erheblichen, betriebsbedingten Wirkungen (v.a. Lärm) erkennen da das Gebiete durch die umliegenden Nutzungen (z.B. Biogasanlage) bereits merklich vorbelastet ist.

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

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

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für das TK-Blatt 7231 (Genderkingen). Die Arten wurden dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Hecken und Gehölze“ gefiltert.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

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

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (LfU) verzeichnen für das TK-Blatt 7231 einige Fledermausarten. Diese sind die Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und das Graue Langohr. Weiterhin ist die Amphibienart Kammmolch verzeichnet.

Aufgrund der intensiven Nutzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereichs ist die Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse nur bedingt gegeben. Im angrenzenden Grünland dominieren Gräser womit das Nahrungspotential für blütenbesuchende Insekten und Nachtfalter gering ist. Auf den Ackerflächen ist das Nahrungspotential noch geringer. Entlang der Kreisstraße (DON 25), Diepoldstraße und des parallel verlaufenden Wirtschaftswegs an der Biogasanlage bestehen durch die Hecken und Baumreihen lineare Leitstrukturen für Fledermäuse. Transferflüge zwischen dem Siedlungsraum und den im Norden befindlichen Wäldern sind somit anzunehmen.

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

Vorkommen des auf TK-Blattebene nachgewiesenen Kammmolches können auf den Agrarflächen bzw. im Grünland nicht vermutet werden und wurden bei der Ortsbegehung auch nicht vorgefunden. Da für diesen Lurch dort keine benötigten Strukturen wie krautreiche, stehende Gewässer und Winterquartiere vorhanden sind, kann dieses Artvorkommen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7231, in dem sich die Planung befindet. Die sich aus der Filterung nach vorherrschenden Lebensraumtypen ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen theoretisch für **Offenlandarten** eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Bebauung und Gehölze), die eine ideale Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer sind, ist die Eignung des Geltungsbereichs und seiner näheren Umgebung als **Lebensraum** jedoch **sehr gering**, da von Offenlandarten ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann.

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

Gehölzstrukturen die vor allem **Gehölzbrütern** als Lebensraum dienen könnten kommen angrenzend zum Geltungsbereich im Bereich der Wirtschaftswege vor. In Anbetracht der Nähe zur bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Biogasanlage, zu intensiv genutzten Flächen und der Kreisstraße ist jedoch davon auszugehen dass es sich dabei vorrangig um störungsunempfindliche Arten oder typische Kulturfolger handelt, die sich bereits an die vom Menschen geprägte Umgebung gewöhnt haben.

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-Grobfiter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

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

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

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

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

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

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

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

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

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (X= ja)

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

Hinweis:

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

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

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

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

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

2.1 Fledermäuse

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

Das Nahrungsangebot für Fledermäuse ist im UG von untergeordneter Bedeutung. Die im Norden angrenzenden Waldbereiche sowie die Siedlungs- und Grünstrukturen des Ortes sind als Jagdhabitat von größerer Bedeutung einzuschätzen, da diese diverser strukturiert sind und aufgrund des Blühaspekts vielen Insektenarten als Lebensraum dienen und somit ein ausreichendes Nahrungsangebot für Fledermäuse bieten.

Es bestehen keine geeigneten Quartiermöglichkeiten im Offenland des Geltungsbereichs. Auch diesbezüglich bietet der Ort und die nördlich des Geltungsbereichs befindlichen Waldbereiche bessere Voraussetzungen.

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

Eine Betroffenheit kann somit hinreichend ausgeschlossen werden.

2.2 Vögel

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

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

Ergebnis:

Entsprechend der Relevanzprüfung und in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Punkt 1.3 sowie Lageplan „Wirkdistanzen“) ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten saP-relevanten Arten ausgelöst werden.

Zwar ist die Lebensraumausstattung für einige Arten zutreffend, jedoch führen die übrigen Rahmenbedingungen dazu, dass der Geltungsbereich und seine angrenzenden Flächen für die Arten ungeeignet für eine Besiedlung sind.

Insbesondere Offenlandarten, wie die Wiesenschafstelze und Feldlerche konnten durch die Kartierung der Avifauna im Jahr 2019 nicht ermittelt werden. Diese meiden den Geltungsbereich durch die bestehenden Gehölzstrukturen und die Bebauung, sodass hier bereits ein Vergrämungseffekt gegenüber vertikalen Strukturen gegeben ist. Die neue Vertikalkulisse der hinzukommenden Siedlungsstrukturen wirkt sich hierbei auf einen theoretisch geeigneten Bereich aus, der jedoch stark begrenzt und von den bestehenden Beeinträchtigungen maßgeblich vorbelastet ist, sodass dieser nach fachlicher Einschätzung für die Etablierung neuer Reviere dort nicht geeignet ist.

Aufgrund der bereits bestehenden ungünstigen Bedingungen für Offenlandarten, wie Vertikalstrukturen durch umliegende Bebauung und Gehölze, akustische und optische Störung durch die Kreisstraße sowie intensive landwirtschaftliche Nutzung ist generell wenig Lebensraumpotential für das Untersuchungsgebiet vorhanden.

Auch die Gehölzbrüter sind nicht nachteilig von der Planung betroffen, da die bestehenden Strukturen im Untersuchungsgebiet erhalten bleiben. Durch die bestehende angrenzende Sondergebietsnutzung ist bereits eine bestimmte Vorbelastung durch akustische und optische Störungen gegeben, wodurch sich die vorkommenden Gehölzbrüter angepasst haben. Durch die Planung lässt sich keine neue erhebliche Wirkung auf die Gehölzbrüter und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Der Geltungsbereich mit seiner näheren Umgebung könnte ein Nahrungs-/Jagdhabitat für Greifvögel, wie den Turmfalken darstellen. Durch die Kartierung konnten jedoch keine Hinweise auf das Vorhandensein dieser Eignung erbracht werden.

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

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

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als nicht erforderlich erachtet. Unter Einbeziehung der Kartierungsergebnisse sowie der Ergebnisse der nachfolgenden Relevanzprüfung lässt sich keine erhebliche nachteilige Wirkung auf die betrachteten Arten durch die Planung ermeszen. Vielmehr bestehen Grundsätzliche Minderungsmaßnahmen, die die Auswirkungen durch die Planung gering halten sollen.

1.1 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme

Um einen übermäßigen Lebensraumverlust zu vermeiden, ist die Flächeninanspruchnahme auf das unabdingbar notwendige Maß und auf naturschutzfachlich geringwertige Strukturen (Acker, bestehende Versiegelungen) zu beschränken. Die Planung erfolgt demzufolge dem aktuellen Bedarf entsprechend. Bauzeitlich in Anspruch genommene Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

1.2 Schaffung neuer Lebensraumstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation eingegrünt. Die Bepflanzung gewährleistet eine entsprechende Einbindung in das Landschaftsbild und mindert optische Fernwirkungen durch die zu erwartende Bebauung. Des Weiteren werden hierdurch Habitats geschaffen, welche von Vögeln, zahlreichen Kleintieren und Insekten besiedelt werden können.

E FAZIT

Gemäß den Arteninformation des LfU sind Vorkommen verschiedener Fledermausarten und einiger Vogelarten möglich. Für das Vorkommen von Amphibien wie dem Kammmolch fehlen weitgehend geeignete Lebensraumstrukturen.

Aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage ist der Geltungsbereich theoretisch vor allem für **Offenlandarten** und **Gehölzbrüter** von Bedeutung.

Es bestehen aber bereits für Offenlandarten verschiedene Beeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet im Sinne der bestehenden Bebauung und der Gehölze durch die Vergrämungswirkungen ausgehen (Vertikalkulissen). Weitere Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende Sondergebietsnutzung und die Biogasanlage, welche zusätzliche Vergrämungseffekte durch die optische und akustische Beeinträchtigung gegenüber den Offenlandarten darstellen.

Die Relevanzprüfung und Erfassung der Avifauna ergab, dass keine potenziell geeigneten Lebensraumflächen für Offenlandarten beeinträchtigt werden, da im Geltungsbereich und Wirkraum keine bestehenden Reviere ermittelt werden konnten (vgl. avifaunistisches Gutachten).

Die Wirkdistanz (durchschnittlich 100m) der vertikalen Strukturen verschiebt sich durch die neue Bebauung geringfügig nach Norden. Im Bereich der neuen Wirkdistanz konnten ebenfalls keine besetzten Reviere ermittelt werden.

Eine Beeinträchtigung von **Gehölzbrütern** ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die erfassten Arten in Gehölzstrukturen im Bereich der bestehenden Bebauung und an den Wirtschaftswegen vorkamen. Diese Strukturen bleiben erhalten und sind durch die bestehende Sondergebietsnutzung so vorbelastet, dass durch die hinzukommende Bebauung und Nutzung keine neuen erheblichen anlagen-, bau- oder betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten sind. Das durch die Erfassung ermittelte Artenpotential ist gering und von untergeordneter Bedeutung.

Für Arten, die das Untersuchungsgebiet zur Jagd und Nahrungssuche nutzen, bestehen ausreichend geeignete Flächen im näheren und weiteren Umfeld, auf die bei Realisierung einer Bebauung ausgewichen werden kann, sodass keine nachteilige Beeinträchtigung durch die Planung entsteht.

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

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

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

Es werden keine Anhaltspunkte für die Auslösung von Verbotstatbeständen gesehen.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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



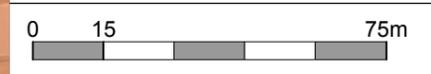
VORHABEN:
**BEBAUUNGSPLAN
"AM GRUNDFELD"
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**LAGEPLAN
WIRKDISTANZEN**

MASSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 30.07.2020

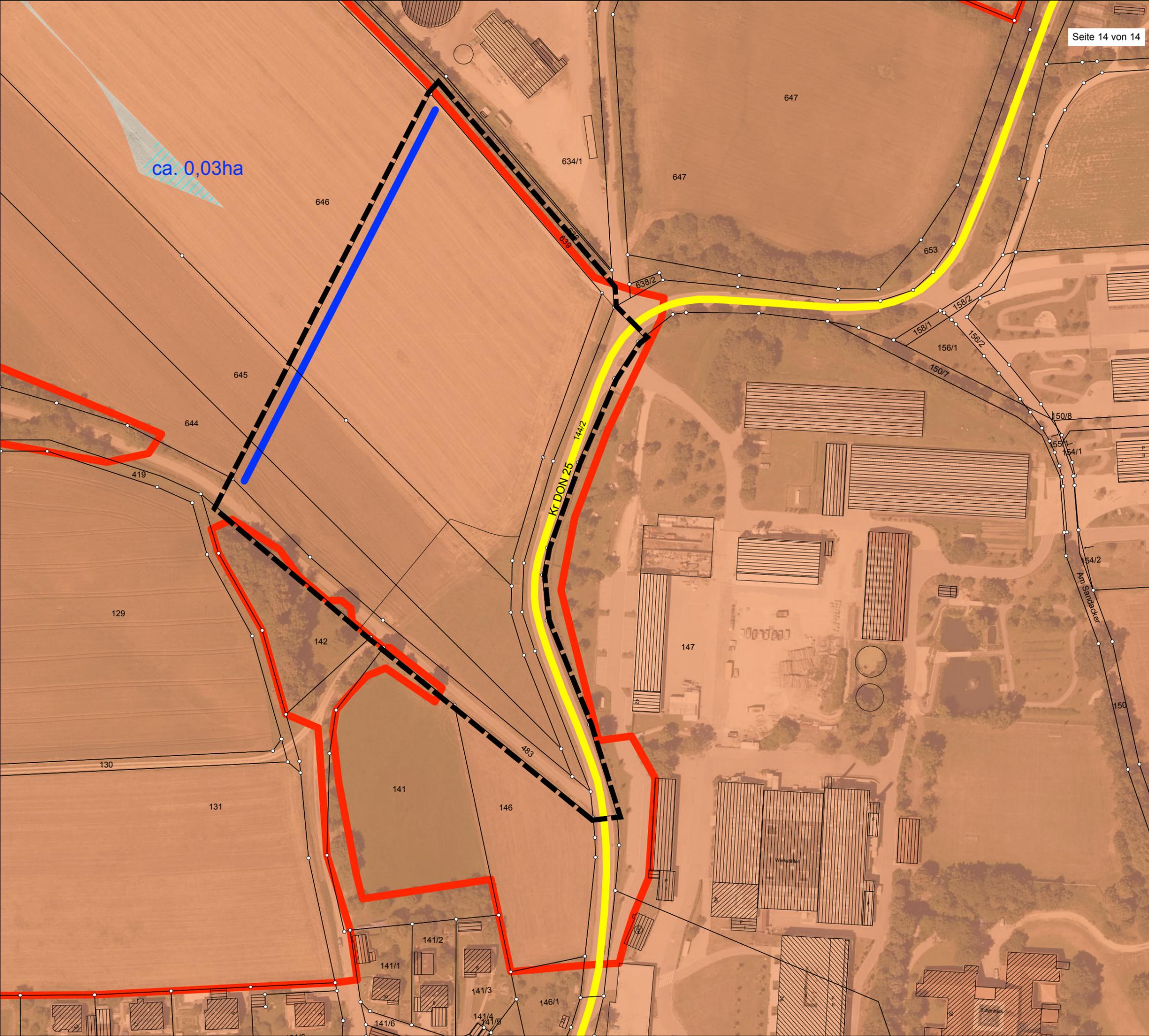
DATENQUELLE: HÖHEN-DHK (01/2019)
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (03/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



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

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

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



FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE
MARXHEIM**



PFALZSTRASSE 2, 86688 MARXHEIM

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
„AM GRUNDFELD“
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

SATZUNG

VORENTWURF VOM 16.01.2020

ENTWURF VOM 16.04.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PRÄAMBEL	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.2	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Baugrenzen.....	5
4.1	Bauweise.....	5
4.2	Baugrenzen.....	5
5	Versorgungsleitungen / Leitungsrechte	5
6	Kreisstraße: Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt	5
7	Sichtfelder mit Maßzahlen	5
8	Verkehrsflächen.....	5
9	Grünordnung	6
9.1	Allgemein.....	6
9.2	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen	6
9.3	Pflanzgebot für Fassadenbegrünung	7
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
10.1	Fl.-Nrn. 192 (TF) und 193 (TF), Gemarkung Graisbach	7
10.2	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	8
11	Immissionsschutz	8
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	9
1	Abstandsflächen	9
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	9
2.1	Gestaltung der Dächer	9
2.2	Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen.....	9
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	9
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung	9
3	Werbeanlagen und Beleuchtung	9
4	Stellplatzrichtzahlen.....	9
5	Einfriedungen	10
D	HINWEISE	11
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	11
2	Bodenschutz.....	11
3	Denkmalschutz	11
4	Brandschutz.....	12
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	12
6	Immissionen.....	14
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	14
E	VERFAHRENSVERMERKE	15
1	Aufstellungsbeschluss	15
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung	15
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	15
5	Auslegung (Offenlegung).....	15
6	Satzungsbeschluss.....	15
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	16

8	In-Kraft-Treten	16
F	PLÄNE	17
1.1	Planbereich 2, Ausgleich, Fl.-Nrn. 192 und 193 Gemarkung Graisbach	17
1.2	Planbereich 1, Bebauungsplan	18

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marxheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Am Grundfeld“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **Entwurf vom 16.04.2020** die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Rechtsgrundlagen

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ und der Planbereich 2 „Ausgleich“ sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 4. Anlagen für sportliche ZweckeUnzulässig sind
 3. Tankstellen
- (3) Ausnahmsweise können im GE1 und GE2 zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.
Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.

Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

3.1 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.2) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei einem Dach ohne Attika bzw. zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.2) und dem oberen Abschluss der Wand bei einem Dach mit Attika (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe bei gewerblichen Bauten, darf höchstens 7,5m betragen.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige Höhe von Hochregalen, darf bergseits höchstens 5m betragen.

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Betriebsleiter-Wohngebäuden darf:

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m und mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,

Die maximal zulässige Wandhöhe bei Grenzgaragen darf höchstens 3m im Mittel betragen.

3.2 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden). Die Oberkante EG-RFB darf maximal 1 m über oder unter dem natürlichen Gelände liegen. Bei Hanglagen bzw. in nichtebenem Gelände ist dieser maßgebliche Punkt zur Bestimmung des unteren Bezugspunkts derjenige am höchsten natürlichen Geländepunkt des Gebäudes (= bergseits).

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. §22 Abs.4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

4.2 Baugrenzen

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

5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

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

Innerhalb von Leitungs-Schutzstreifen 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 Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

6 Kreisstraße: Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt

Das Plangebiet wird an die Kreisstraße DON25 angebunden. An dieser muss auf gesetzlicher Grundlage Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 15m Abstand von der Straße eingehalten werden.

Entlang der Kreisstraße sind direkte Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke unzulässig

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 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

8 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

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

9 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

9.1 Allgemein

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße beendet sein. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

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 Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, bei Überwachsen auszumähen, freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind nur beim „auf den Stock setzen“ vor Durchführung der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

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

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

9.2 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung sowie Sträuchern in Form einer 2-reihigen Hecke durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus den nachfolgenden Listen zu wählen.

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm
Es sind mindestens drei Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen.

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

sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten

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

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

9.3 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

Wenn geschlossene Fassaden mit Kletterpflanzen gegliedert werden, sind für mindestens 50% der Anpflanzung nachfolgende Arten zu verwenden:

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe
<i>Euonymus</i> -Arten	Kriechspindel/Kletterspindel
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißblatt/Geißschlinge
<i>Parthenocissus</i> -Arten	Wilder Wein

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**10.1 Fl.-Nrn. 192 (TF) und 193 (TF), Gemarkung Graisbach**

Die Flurnummern 192 (TF) und 193 (TF), Gemarkung Graisbach werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Im Planbereich 2 „Ausgleich“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland in Kombination mit einer Blühfläche

Durchzuführende Maßnahmen:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) und den Einsatz von Pestiziden
- Vorbereiten der Fläche mittels eggen oder striegeln um ggf. verfilzte Grasnarbe aufzulockern
- anschließend Einsaat der Fläche im Spätsommer/Herbst (alternativ Frühjahr) mittels Schlitzsaatverfahren¹ mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für Wiesen auf frischen Standorten (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/heimischem Saatgut
- Alternativ kann Mahdgut von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung übertragen werden. Dies ist jedoch zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Hitze und Trockenphasen sind unbedingt zu vermeiden; andernfalls ist die Fläche bei länger anhaltender Trockenheit von mehr als einer Woche ausreichend zu wässern
- Pflege der Flächen im Folgejahr nach Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte und Ende Juni, zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut ist ca. 3 Tage auf der Fläche zu belassen), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend zu beräumen
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- Die Fläche darf nicht eingefriedet werden

¹ Saatgut wird mit speziellen Sägeräten in Schlitz-, Fräsdrill- oder Bandfrässaat direkt in den Boden gelegt

10.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

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

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da sich die Flurstücke im Eigentum der Gemeinde Marxheim befinden.

11 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ²
GE 1	56	41
GE 2	57	42
GE 3	60	45

Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Tagzeit ($L_{EK,zus,T}$)	Nachtzeit ($L_{EK,zus,N}$)
Südost (128° bis 168°)	+ 6	+ 6

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691: 2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung der hinzukommenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen. Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten.

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:

siehe Eintragungen in der Planzeichnung

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.
Gründächer sind zulässig.

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 bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

2.3 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1 m zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden.

Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Eingang, Zufahrt), Herstellung von Lagerplätzen, Stellplätzen und Betriebsflächen etc., notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:

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

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Werbeanlagen zur DON25 hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch die Kreisstraßenverwaltung.

Innerhalb der 15m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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 Verkehrsraum ausgehen.

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, in der jeweils aktuell gültigen Fassung) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen

5 Einfriedungen

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

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2m Höhe (inkl. Sockel) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Einfriedungen sind in den Grünflächen zur freien Landschaft hin unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde einzuschalten, die alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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.

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.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen sind vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

3 Denkmalschutz

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

4 Brandschutz

Feuerwehruzufahrt, Löschwasserversorgung und Löschwasserbedarf:

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

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

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

Grundwasser / Schichtenwasser

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

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation 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.

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen.

Durch das Ingenieurbüro Eckmeier & Geyer Nördlingen wurde daher eine „Gefährdungs- und Fließweganalyse“ erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass nach Abschätzung und Bewertung des Schadenspotenzials durch den Zufluss aus dem Außenbereich für das Baugebiet „eine sehr hohe Überflutungsgefahr“ besteht.²

Aufgrund der sehr hohen Überflutungsgefahr für das Baugebiet „Am Grundfeld“ durch Zufluss aus den Außenbereichen sind in der „Gefährdungs- und Fließweganalyse“ mehre bauliche Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden die flächenbezogenen Maßnahmen dargestellt:

- Es wird ein Entwässerungsgraben im Nordwestlichen Bereich über die gesamte Länge des neuen Gewerbegebietes erstellt, um das Regenwasser aus den Außenbereichen zurückzuhalten und gefahrlos abzuleiten.
- Im direkten Anschluss wird ein Schutzwall zum Schutz des Gewerbegebietes und der Unterlieger errichtet.
- Es wird ein Erdbecken als Retentionsbecken zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers errichtet.
- Der nordwestliche flachere Bereich wird als natürliche „Rückhaltung in der Fläche“ genutzt. Dazu wird der bestehende östliche Feldweg erhöht.

Die Ergebnisse und Maßnahmen aus der „Gefährdungs- und Fließweganalyse“ sind zwingend zu berücksichtigen.

Zusätzlich werden folgende zusätzlichen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Oberflächenwasser empfohlen:

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

² Ingenieurbüro Eckmeier & Geyer, Nördlingen, schriftl. Mitteilung vom 03.06.2020

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 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (Lage in Wasserschutzgebiet).

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Marxheim“. Die Verordnung des Landratsamtes Donau-Ries über das Wasserschutzgebiet Marxheim in der jeweils aktuell gültigen Fassung ist vollumfänglich zu beachten. Ggf. erforderliche Ausnahmegenehmigungen sind vom Vorhabenträger nach Aufforderung einzuholen und der zuständigen Behörde vorzulegen.

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

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Marxheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **06.06.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Grundfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.06.2019** 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 **16.01.2019** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **31.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **31.01.2020** 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 **31.01.2020 bis einschließlich 02.03.2020** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Marxheim hat am **16.04.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.04.2020** 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 **16.04.2020** wurde mit Begründung, Umweltbericht und Satzung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am 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. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **16.04.2020, zuletzt geändert am 30.07.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **30.07.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Marxheim, den **31.07.2020**

.....
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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 **30.07.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Marxheim, den **31.07.2020**

.....
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 mit Begründung, Umweltbericht, avifaunistischem Gutachten, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Satzung, schalltechnischer Untersuchung der Firma igi Consult GmbH vom 16.04.2020 mit Berichtsnummer C200010, Gefährdungs- und Fließweganalyse des Ingenieurbüros Eckmeier & Geyer Nördlingen sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den

.....
Alois Schiegg, 1. Bürgermeister

(Siegel)



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"AM GRUNDFELD"
OT SCHWEINSPPOINT**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF),
639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND
646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPPOINT

**AUSGLEICH FL.-NRN.
192, 193 GRAISBACH**

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 30.07.2020



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

Maßangabe in Meter

Beschreibung Bestand, Entwicklungsziel und Maßnahmen siehe Satzung

18.854m² A/E-Flächen

13.854m² Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 2 des Bebauungsplanes "Am Grundfeld" Schweinspoint

5.000m² A/E-Flächen für den Bebauungsplan "Am Marksfeld" Graisbach

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

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

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WH maximale Wandhöhe bei Flachdach Gebäudehöhe (siehe Sätzung) **0,6** Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
0,8 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
a Abweichende Bauweise
 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche "Geländemulde und Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf"

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne
 Vermaßungslinie in m
 Sichtdreieck
 Annäherungssicht (AS) = 10m und Schenkellängen (L) = 110m
 möglicher Zaunverlauf

Richtungssektor mit zugehörigem Scheitelpunkt
 Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente (L_{EK}) für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor (128° bis 168°) um folgendes Zusatzkontingent ($L_{EK, Zus}$) in dB (A): Tagzeit ($L_{EK, Zus, T}$) +6 dB(A) sowie Nachtzeit ($L_{EK, Zus, N}$) + 6 dB(A)

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Dachneigung in Grad Bauweise	GE $\leq 29^\circ$ a		GE $\leq 29^\circ$ a		GE $\leq 29^\circ$ a	
		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
SD = Satteldach	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts	0,8	0,6	0,8	0,6	0,8	0,6
PD = Pultdach		SD 56/41	SD 57/42	SD 56/41	SD 57/42	SD 60/45	SD 60/45
FD = Flachdach		PD/FD 56/41	PD/FD 57/42	PD/FD 56/41	PD/FD 57/42	PD/FD 60/45	PD/FD 60/45

Die zugehörige Kontingentsfläche ist das Gewerbegebiet (nur graue Fläche) ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude
 geplante bauliche Anlagen (Darstellung unverbindlich)
 Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
 Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Rückhalt in der Fläche Erhöhung Feldweg
 nachrichtliche Übernahme aus der Analyse des Ingenieurbüros Eckmeier und Geyer GbR vom 03.06.2020

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

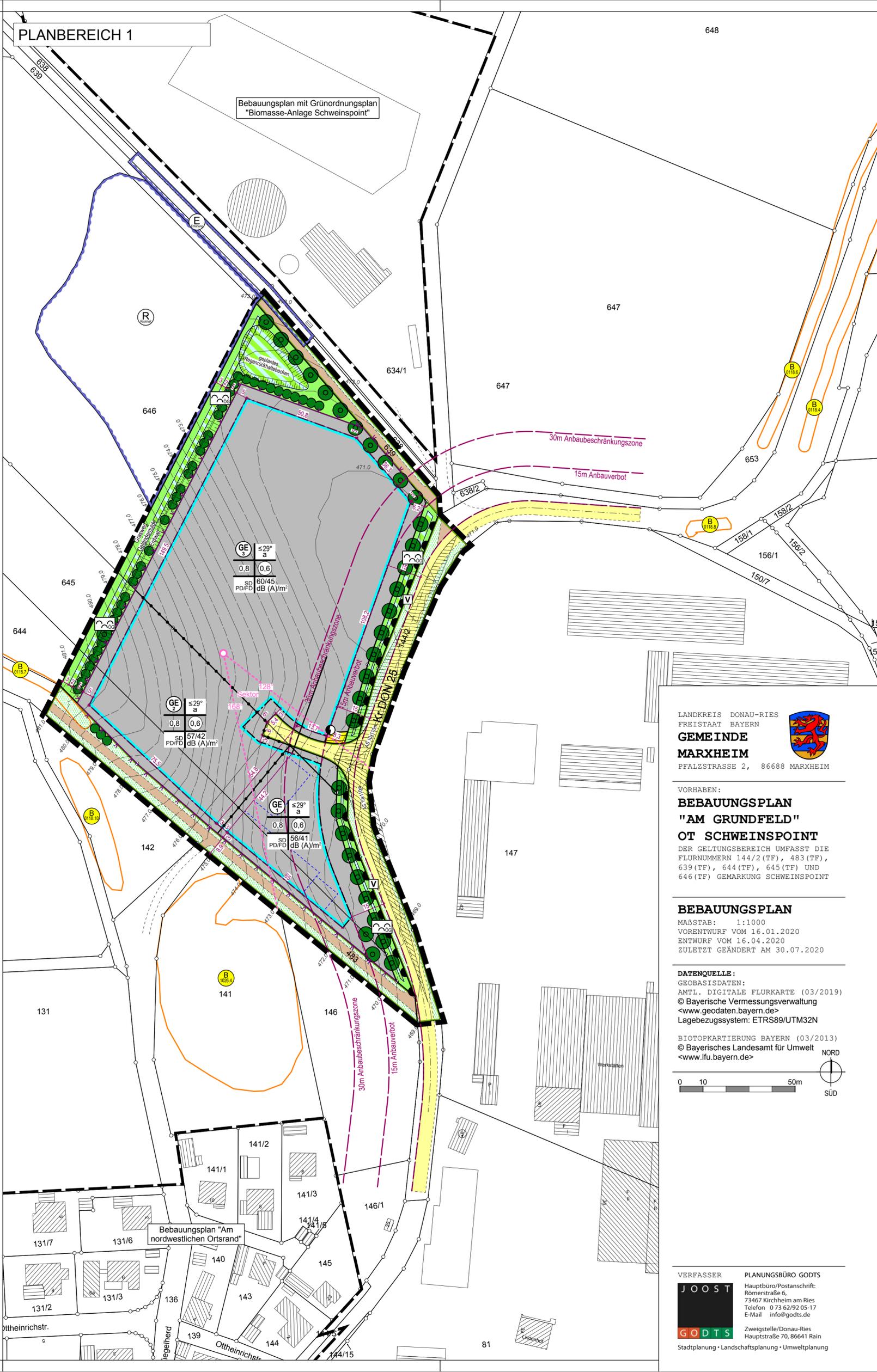
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, avifaunistischem Gutachten, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Satzung, schalltechnischer Untersuchung der Firma igi Consult GmbH vom 16.04.2020 mit Berichtsnummer 200010, Gefährdungs- und Fließweganalyse des Ingenieurbüros Eckmeier & Geyer Nördlingen sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Marxheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marxheim, den

Alois Schiegg, 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANBEREICH 1



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



VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN "AM GRUNDFELD"
OT SCHWEINSPOINT
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 144/2 (TF), 483 (TF), 639 (TF), 644 (TF), 645 (TF) UND 646 (TF) GEMARKUNG SCHWEINSPOINT

BEBAUUNGSPLAN
 MAßSTAB: 1:1000
 VORENTWURF VOM 16.01.2020
 ENTWURF VOM 16.04.2020
 ZULETZT GEÄNDERT AM 30.07.2020

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

BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (03/2013)
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt
 <www.lfu.bayern.de>

0 10 50m



VERFASSER: **JOOST** PLANUNGSBÜRO GODTS
 Hauptbüro/Postanschrift:
 Römerstraße 6,
 73467 Kirchheim am Ries
 Telefon 073 62/92 05-17
 E-Mail info@godts.de
 Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain
 Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung

In-Kraft-Treten