

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES



**GEMEINDE  
BUCHDORF**

HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

---

VORENTWURF VOM 23.09.2019

ENTWURF VOM 16.12.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.03.2020

---

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  
BUCHDORF**



HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

---

**BEGRÜNDUNG**

VORENTWURF VOM 23.09.2019

ENTWURF VOM 16.12.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.03.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung .....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 4 BauGB.....	3
3	Planungsrechtliche Situation .....	4
4	Umweltprüfung.....	4
5	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG .....	5
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>6</b>
1	Lage.....	6
2	Größe.....	6
3	Beschaffenheit, Baugrund .....	6
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	7
2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
3	Planstatistik.....	7
4	Variantenvergleich .....	8
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>10</b>
1	Einleitung .....	10
2	Verfahren .....	10
3	Bestand.....	10
4	Auswirkungen .....	10
5	Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	11
6	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor .....	11
7	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>F</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>11</b>
1	Fließender Verkehr .....	11
2	Ruhender Verkehr .....	11
3	Ver- und Entsorgung .....	12
<b>G</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>13</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme .....	13
2	Grünordnungsplan Konflikte .....	14
3	Grünordnungsplan Maßnahmen.....	15

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

#### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

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

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

Die Gemeinde Buchdorf möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten und nach wie vor hohen Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Buchdorf zu decken.

Denn:

Durch die Nähe zur B2 liegt Buchdorf infrastrukturell ideal. Viele Menschen arbeiten in den großen Unternehmen in Donauwörth, Monheim sowie weiträumiger in Weißenburg und Augsburg. Daher besteht ein großer Zulauf in der Gemeinde, weil die Menschen sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes niederlassen wollen. Ähnlich verhält es sich im gesamten Landkreis an den überregionalen Hauptachsen.

Dass dieser Trend anhält, zeigt auch an Buchdorfs Entwicklung, betrachtet man beispielsweise die „Brunnenfeld“-Baugebiete, welche ebenfalls nahezu komplett veräußert und bebaut sind. Zudem laufen die Bauarbeiten im Gebiet „Schletzenbach“ auf Hochtouren. Buchdorf möchte nun aber mittel- bis langfristig handlungsfähig bleiben und sieht es daher als unabdingbar an, ein entsprechendes Bauplatzangebot zu eröffnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Neureut“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Gleichzeitig ging in der Vergangenheit jedoch auch die durchschnittliche Zahl an Personen pro Haushalt stark zurück, was auf den vermehrten Anstieg der Singlehaushalte zurückzuführen ist. Um dem ebenfalls entsprechend Rechnung zu tragen sollen zudem Mehrparteienhäuser ermöglicht werden.

Beschluss:

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

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

Die Gemeinde Buchdorf befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat hierfür folgendes getan.

Bisherige durchgeführte Ermittlungen/Maßnahmen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Ausarbeiten eines Baulückenkatasters auf Grundlage bisher erhobener bzw. vorhandener Daten ab Herbst 2015 und stetige Fortführung
- Start eines Leerstandsmanagements 2016 im Zug des Bebauungsplanes „Brunnenfeld IV“
- Schriftliche und persönliche Anfrage der Eigentümer im Gemeindegebiet zur Bereitschaft einer eventuellen Veräußerung ihrer Objekte
  - Ergebnis der Anfrage von 39 Baulücken-Eigentümern: Antwort von 14 Eigentümern, von denen 12 einen Verkauf ausgeschlossen haben
  - die verbleibenden 2 Eigentümer wünschten ein Beratungsgespräch, nach dem sich letztendlich ein Eigentümer zur Veräußerung seines Grundstückes entschieden hat; dieses wurde mittlerweile seitens der Gemeinde weiterveräußert
  - zwischenzeitliche Bebauung von 5 der privaten 39 Baulücken
- Teilnahme am Modellprojekt „Siedlungsentwicklung im Landkreis Donau-Ries“, Abschluss 2018

- aktiver Erwerb dreier aufgegebener, wenig ansehnlicher Hofstellen mit anschließendem Rückbau und Weiterveräußerung
  - inzwischen bereits zum Großteil Neubebauung mit Wohnhäusern auf den betreffenden Grundstücken

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

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet Buchdorf
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

Fazit:

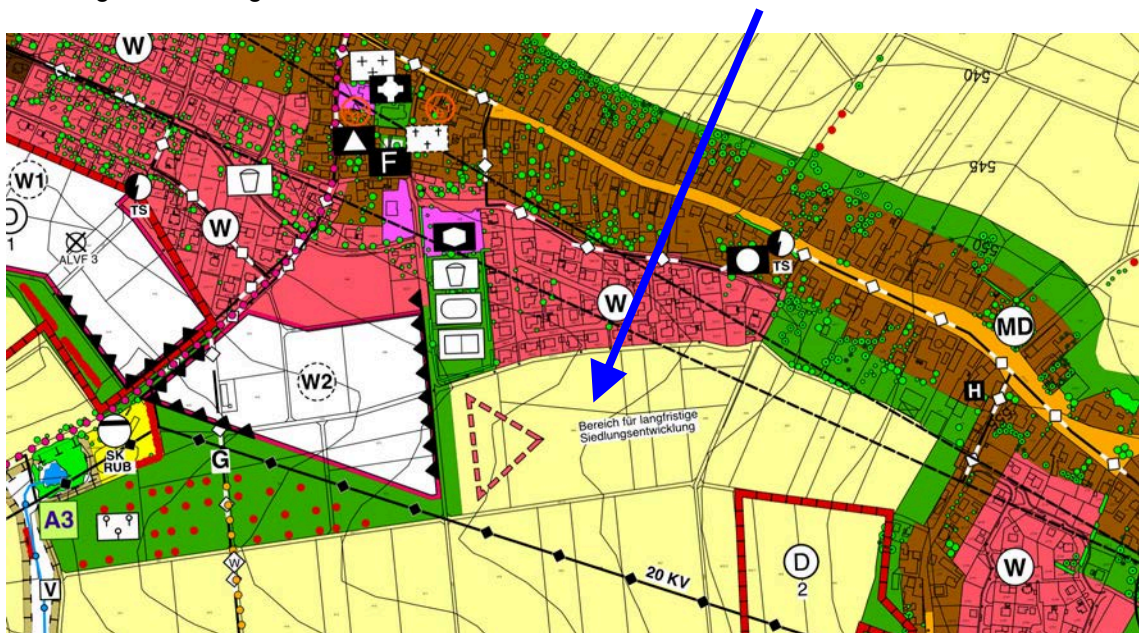
Die bisherigen Bauflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend bebaut oder befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Somit stehen keine ausreichenden Flächen für den derzeitigen Bedarf zur Verfügung.

Da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden sind, ist es somit unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Buchdorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wenngleich ergänzend ein Eintrag für einen „Bereich für langfristige Siedlungsentwicklung“ vermerkt ist. Der FNP ist daher im Parallelverfahren zu ändern.



Maßstab 1:10.000

Die Bereiche W 1 und W 2 sind bereits (überwiegend) überplant. Die einzig verbleibende Dreiecksflächen im Süden und Westen von W2 stehen derzeit nicht zur Verfügung. Da der Flächennutzungsplan für den nun vorliegenden Bereich des Bebauungsplanes „Neureut“ ebenfalls eine „langfristige Siedlungsentwicklung“ vorsieht, steht das geplante Baugebiet nicht grundsätzlich im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes.

### 4 Umweltprüfung

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

## 5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

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

### Natura 2000-Gebiete:

Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.<sup>1</sup>

### Schutzgebiete:

Über das Plangebiet erstreckt sich der Naturpark „Altmühltal“.<sup>1</sup>

### amtlich Kartierte Biotope:

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Der südlich gelegene Wald ist mit Nr. 7230-371 amtlich biotopkartiert („Donauwörther Forst mit Standortübungsplatz und Harburger Karab“), jedoch weder direkt noch indirekt betroffen.<sup>1</sup>

### Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet ist überwiegend als Acker intensiv genutzt und hat aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen nur bedingt eine Bedeutung als Lebensraum. Aufgrund der vorherrschenden Arten- und Strukturarmut im und um das Plangebiet ist die Eignung als Lebensraum für **Fledermäuse** nur bedingt gegeben. Es ist davon auszugehen, dass für eine Quartierbildung sowie die Nahrungssuche insbesondere die Ortschaft sowie umliegende Waldbereiche relevant sind, die die benötigten Lebensraumstrukturen aufweisen. Eine Betroffenheit ist daher nicht anzunehmen.

Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.), sodass eine Betroffenheit auszuschließen ist.

Es ist aufgrund des sich in die freie Landschaft verschiebenden Siedlungsrandes (Vertikalkulisse) jedoch nicht auszuschließen, dass planungsrelevante **Vogelarten** des Offenlandes betroffen sein können.

Daher wurden Kartierungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem avifaunistischen Gutachten festgehalten sind. Dieses ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Auf dessen Grundlage wurde zudem ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgearbeitet, der die möglicherweise betroffenen, planungsrelevanten Arten näher untersucht und entsprechende Maßnahmen definiert.

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 23.09.2019

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

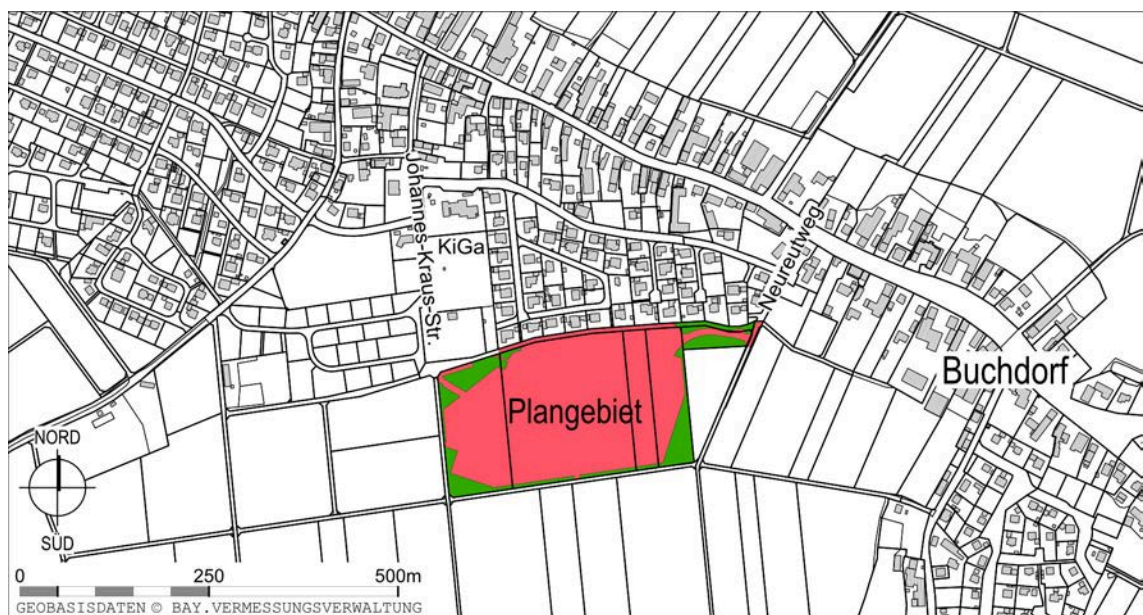
### 1 Lage

Der Planbereich befindet sich im Süden von Buchdorf und grenzt an bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet überwiegend als Acker genutzt und soll nun mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrparteienhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 387/2 und 393/2 (jeweils TF, Wirtschaftsweg), 388/7, 388/8, 388/9, 388/10, 388/11, 388/12, 255/4, 255/9, 255/13, 250/6, 247/5, 400/2 (jeweils Wohnen), 400/1 (Neureutweg)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 241 (Wirtschaftsweg), 246 (Acker), 400 (TF, Wirtschaftsweg), 399 (Acker)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 401/2 (Wirtschaftsweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nr. 387/3 (TF, Wirtschaftsweg)

jeweils Gemarkung Buchdorf



Maßstab 1:10.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 63.992m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird überwiegend intensiv als Acker genutzt. Es fällt mit etwa 4,2% von Südosten nach Nordwesten ab.

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



## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden Wohngebieten).

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA 1 dem Wert der BauNVO. Die Gemeinde Buchdorf will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine verdichtete Bauweise ermöglichen.

Im WA 2 wird die GRZ auf maximal 0,6 festgelegt. Diese Überschreitung der Obergrenze des Wertes gem. §17 i.V.m. §19 Abs.4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO ist erforderlich, da aufgrund der vorgesehenen Bauweise (Mehrparteienhäuser) eine optimale Flächennutzung erreicht werden soll und in diesem Zusammenhang die Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden sollen. Dies ist jedoch städtebaulich vertretbar, da so eine Belastung der Straßen und damit einhergehende Konflikte vermieden werden kann.

*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 im WA 1 auf 0,6 bzw. im WA 2 auf 1,2 festgelegt und entspricht damit dem zulässigen Wert der BauNVO.

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

Es sollen freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Mehrparteienhäuser entstehen.

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

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

### 3 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>41.648 qm</b>	<b>65,1%</b>
Allgemeines Wohngebiet	41.648 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>11.594 qm</b>	<b>18,1%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.936 qm	25,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	968 qm	8,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	5.293 qm	45,6%
Öffentliche Verkehrsfläche "Parkflächen"	1.381 qm	11,9%
Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"	954 qm	8,2%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	63 qm	0,5%
<b>Grünflächen</b>	<b>10.749 qm</b>	<b>16,8%</b>
Öffentliche Grünfläche	5.737 qm	53,4%
Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"	1.662 qm	15,5%
Öffentliche Grünfläche "Regenrückhaltebecken"	1.112 qm	10,3%
Private Grünfläche	1.598 qm	14,9%
Verkehrsgrün	641 qm	6,0%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>63.992 qm</b>	<b>100,0%</b>



## 4 Variantenvergleich



**Variante 1**

- gleichmäßig verteilte Straßenzüge in West-Ost-Richtung
- Haupterschließungsstraße verläuft dabei im äußeren Bereich des Gebietes wodurch im übrigen Gebiet sehr lange verkehrsberuhigte Straßenzüge entstehen, die jedoch aufgrund ihrer Geradlinigkeit dazu verleiten würden, das Tempo zu erhöhen
- Kein individueller Siedlungscharakter ablesbar aufgrund der gleichmäßigen und gradlinigen Straßenführung
- größere Grünflächen nur im nördlichen Bereich möglich
- bis zu 57 Bauplätze sind möglich; die gemittelte Größe der Baugrundstücke beträgt 750m<sup>2</sup>

**Variante 2**

- gleichmäßig verteilte Straßenzüge in Nord-Süd-Richtung
- Haupterschließungsstraße verläuft dabei im äußeren Bereich des Gebietes
- innere Erschließung durch verkehrsberuhigte Ringstraßen
- dadurch ergeben sich voneinander abgesetzte „Viertel“ jeweils um die Ringstraßen
- ein gemeinschaftliches Miteinander im Siedlungsverbund über das gesamte Plangebiet dürfte somit nur schwer entstehen
- bis zu 55 Bauplätze sind möglich; die gemittelte Größe der Baugrundstücke beträgt 750m<sup>2</sup>

**Variante 3**

- Straßenführung am Geländegefälle ausgerichtet
- somit auch Grundstücksaufteilung nach Südwesten orientiert (Berufstätige können Abendsonne nutzen)
- Haupterschließungsstraße verläuft mitten durch das Wohngebiet von der aus sich der Verkehrsfluss gleichmäßig auf die verkehrsberuhigten Bereiche verteilt wird.
- Das siedlungsbild wirkt aufgelockert und individuell
- zudem sind größere zusammenhängende Grünbereiche möglich die das Gebiet landschaftlich einbinden
- bis zu 54 Bauplätze sind möglich; die gemittelte Größe der Baugrundstücke beträgt 750m<sup>2</sup>

**Ausgewählte Variante**

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

## **D IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Tennisanlage des ortsansässigen Tennisclubs TC Buchdorf an. Die davon ausgehenden Sportlärmissionen werden auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirken. Sie sind in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C190105 der Firma igi CONSULT GmbH vom 08.11.2019 berechnet und beurteilt worden.

Durch die Anlage der im Nordwesten des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken weisen die zum Wohnen dienenden Baufelder ausreichend große Abstände auf, sodass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Neben den 3 bestehenden Tennisplätzen sind in die schalltechnische Bewertung ein im Zuge des Bebauungsplans „Tennisplatz“ zusätzlich geplantes Spielfeld sowie die am Tennisheim umgeplanten Pkw-Parkplätze eingegangen. Weiterhin sind südlich der Tennisfelder die beabsichtigten öffentlichen Pkw-Stellplätze in die Schallemissionen der Tennisanlage einbezogen worden, auch wenn sie aufgrund einer öffentlichen Widmung im Grunde nicht dem Anlagenlärm zuzurechnen sind. Hinzu kommen ferner die zur Tagzeit zulässige Terrassennutzung des Vereinsheims und der nördlich davon angrenzende Basketballplatz (Hartplatz).

Die Betriebszeit der Tennisplätze beläuft sich gemäß dem Vereinsvorstand des TC Buchdorf werktags wie sonn- und feiertags auf maximal 09.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Der Hartplatz (Basketball-Spielfeld) steht neben dem Schulsport werktags im Zeitraum von 14.00 Uhr bis 19.00 Uhr auch organisierten Gruppen zur Verfügung.

Das Rasenspielfeld östlich des Basketballplatzes weist die Gemeinde mittels Hinweisschild als Ballspielfläche mit Altersbeschränkung „Kinder bis einschließlich 13 Jahre“ aus. Die davon ausgehenden Geräuschemissionen sind sodann nach § 22 Abs.1a BImSchG nicht als Lärmbeeinträchtigung zu sehen und nicht in die schalltechnische Beurteilung einzubeziehen. Im Fall größerer Veranstaltungen oder Feiern auf dem Tennisgelände, die in ihrer Geräuschintensität den Regelbetrieb deutlich übertreffen, ist in schalltechnischer Hinsicht kein Konflikt zu erwarten. Dahingehend kann das Kriterium der seltenen Ereignisse der 18. BImSchV angewandt werden, wonach bis zu 18 Mal pro Kalenderjahr ein erhöhter, hier eingehaltener Immissionsrichtwert in Anspruch genommen werden kann.

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

## E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen<sup>2</sup> 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 (63.992m<sup>2</sup>) erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen.

Bewertung: **Kategorie I** = Gebiete *geringer* Bedeutung

### 4 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche (Nettobauland und Verkehrsflächen) beträgt 51.990m<sup>2</sup> (81% des Geltungsbereichs). Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

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

## 5 Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. Dies dient als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild, Schaffung von Habitatstrukturen). Weiterhin wird ein Regenrückhaltebecken angelegt, um die anfallenden Niederschlagsmengen zu sammeln und kontrolliert ableiten zu können (Eingriffsminderung für das Schutzgut Wasser).

Der Ausgleich erfolgt auf externen Flächen, die bislang einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Sie werden durch geeignete Maßnahmen in extensives Grünland mit Blühflächen überführt und dadurch naturschutzfachlich aufgewertet. Dies kommt zugleich den von der Planung betroffenen Offenland-Vogelarten zugute (vgl. avifaunistisches Gutachten und Fachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung). Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt. Weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht.

## 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  $0,45$  aufgrund der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und der untergeordneten Bedeutung des Bestands.

Die Eingriffsfläche beträgt  $51.990\text{m}^2$ . Multipliziert mit Kompensationsfaktor  $0,45$  ergibt dies **23.396m<sup>2</sup> Ausgleichsflächenbedarf**, welcher durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

## 7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche für das Wohngebiet wird extern auf den **Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539 Gemarkung Buchdorf** umgesetzt. Diese fungieren zugleich als Artenschutzmaßnahme für die von der Planung betroffenen Offenlandarten. Die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt und in den Planbereichen 2 bis 3 dargestellt. 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 ERSCHLIESSUNG

## 1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet erhält über den Neureutweg im Osten sowie im Westen über das Baugebiet „Schletzenbach“ Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die innere Erschließung erfolgt über eine Hauptachse von denen Ringstraßen als Verkehrsberuhigte Bereiche abgehen.

## 2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine entsprechende Fläche für eine Garage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen. Ergänzend bestehen entlang der inneren Erschließungsstraße Parkierungsflächen für Besucher.

### 3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Abwässer werden in der Kläranlage Kaisheim und der Mischwasserbehandlungsanlage Buchdorf behandelt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband „Gruppe Neuhoﬀ“. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

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

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

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

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

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





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT**

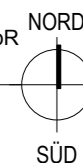
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2500  
STAND 02.03.2020

**DATENQUELLE :**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

BESTANDSVERMESSUNG (07/2019)  
Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR

0 25 125m



Das Plangebiet (63.992m<sup>2</sup>) wird auf  
einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =  
Gebiete geringer Bedeutung

VERFASSER

**JOOST**

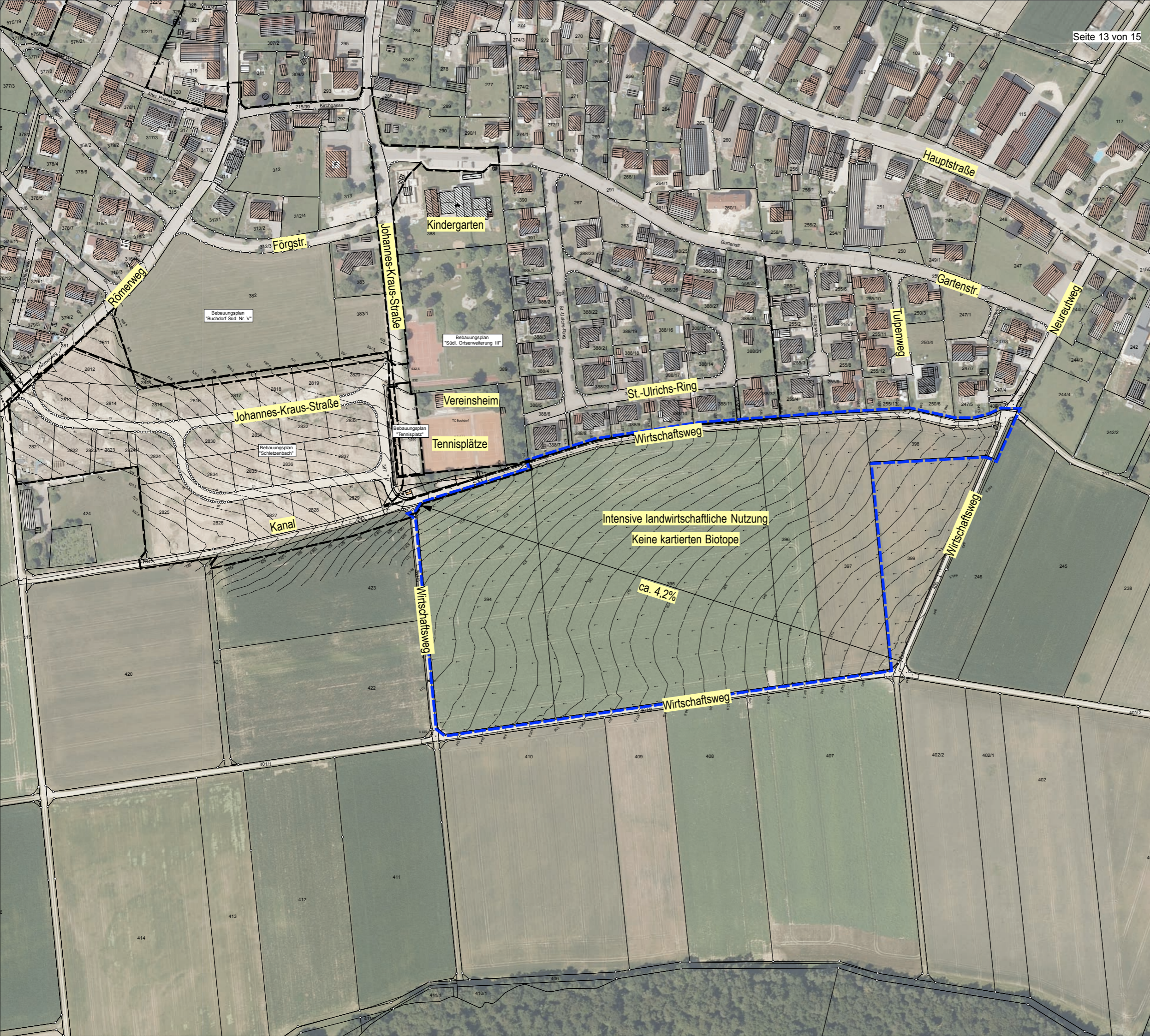
PLANUNGSBÜRO GODTS

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







**GEMEINDE  
BUCHDORF**

HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

**KONFLIKTE**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500  
STAND 02.03.2020

**DATENQUELLE:**

GEOBASISDATEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

NORD



SÜD



**Gesamt**

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:  
Nettobauland / Verkehrsflächen 51.990m<sup>2</sup>,  
Eingriffstyp A GRZ > 0,35  
81% des Geltungsbereiches

	TypA	41.648m <sup>2</sup>	Nettobauland
	TypA	10.342m <sup>2</sup>	Verkehrsflächen
		12.002m <sup>2</sup>	Ohne Eingriff

VERFASSER

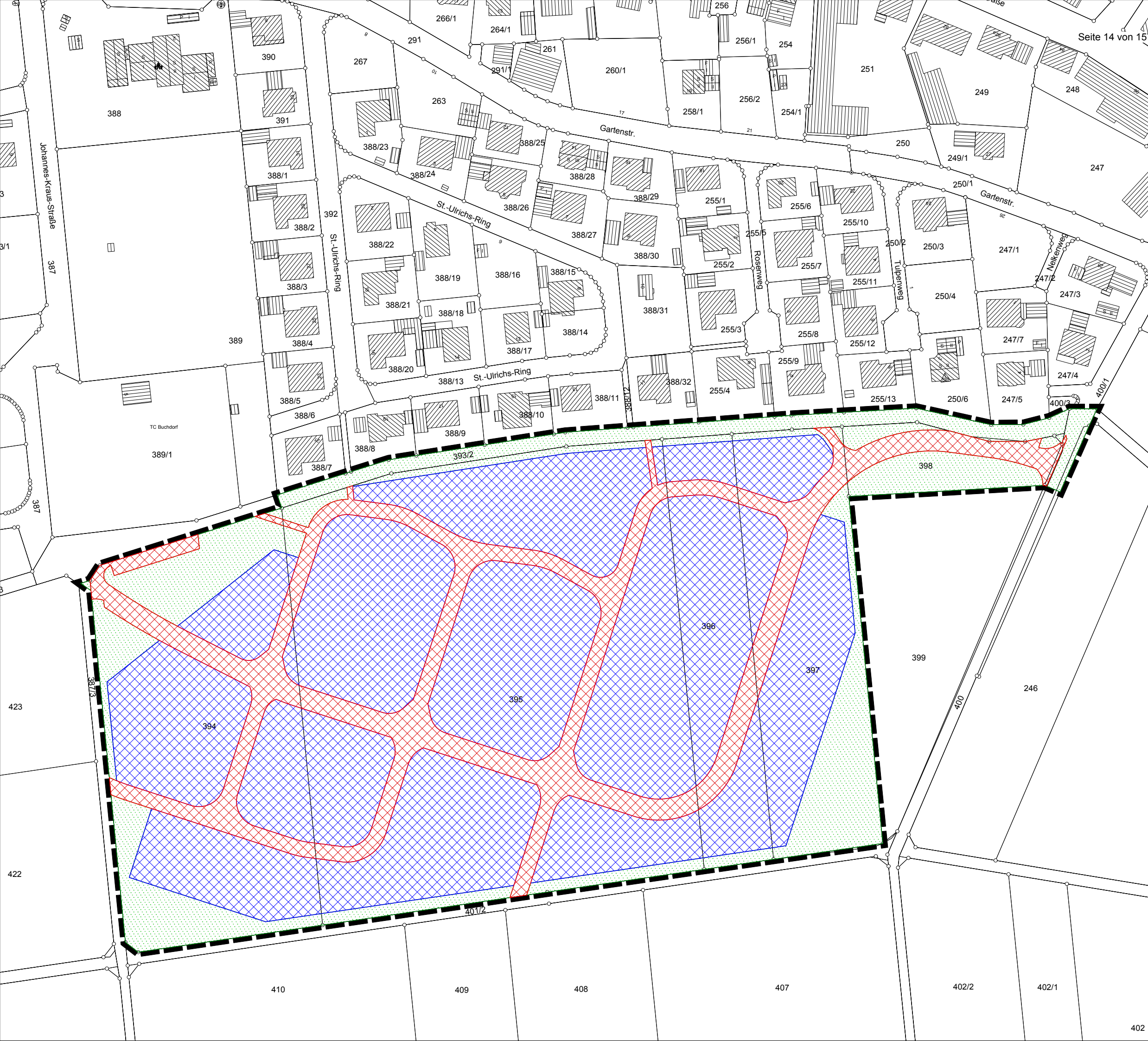


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung







VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN

### „NEUREUT“ BUCHDORF

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

## GRÜNORDNUNGSPLAN

### MAÙNAHMEN

MAÙSTAB IM ORIGINAL 1:1500  
STAND 02.03.2020

#### DATENQUELLE:

GEOBASISDATEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

NORD



SÜD

0 15 75m

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
Das Regelverfahren wird durch integrierte Maßnahmen  
und externen Ausgleich berücksichtigt.

Ableitung Eingriffstyp / Kompensationsfaktor:  
Typ A = Faktor 0,45 Nettobauland/Verkehrsfläche

Die Eingriffsfläche Typ A  
beträgt 51.990m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor  
0,45 = 23.396m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Hinweis:  
Der Satzungstext enthält weitere  
Festsetzungen.

VERFASSER

**JOOST**

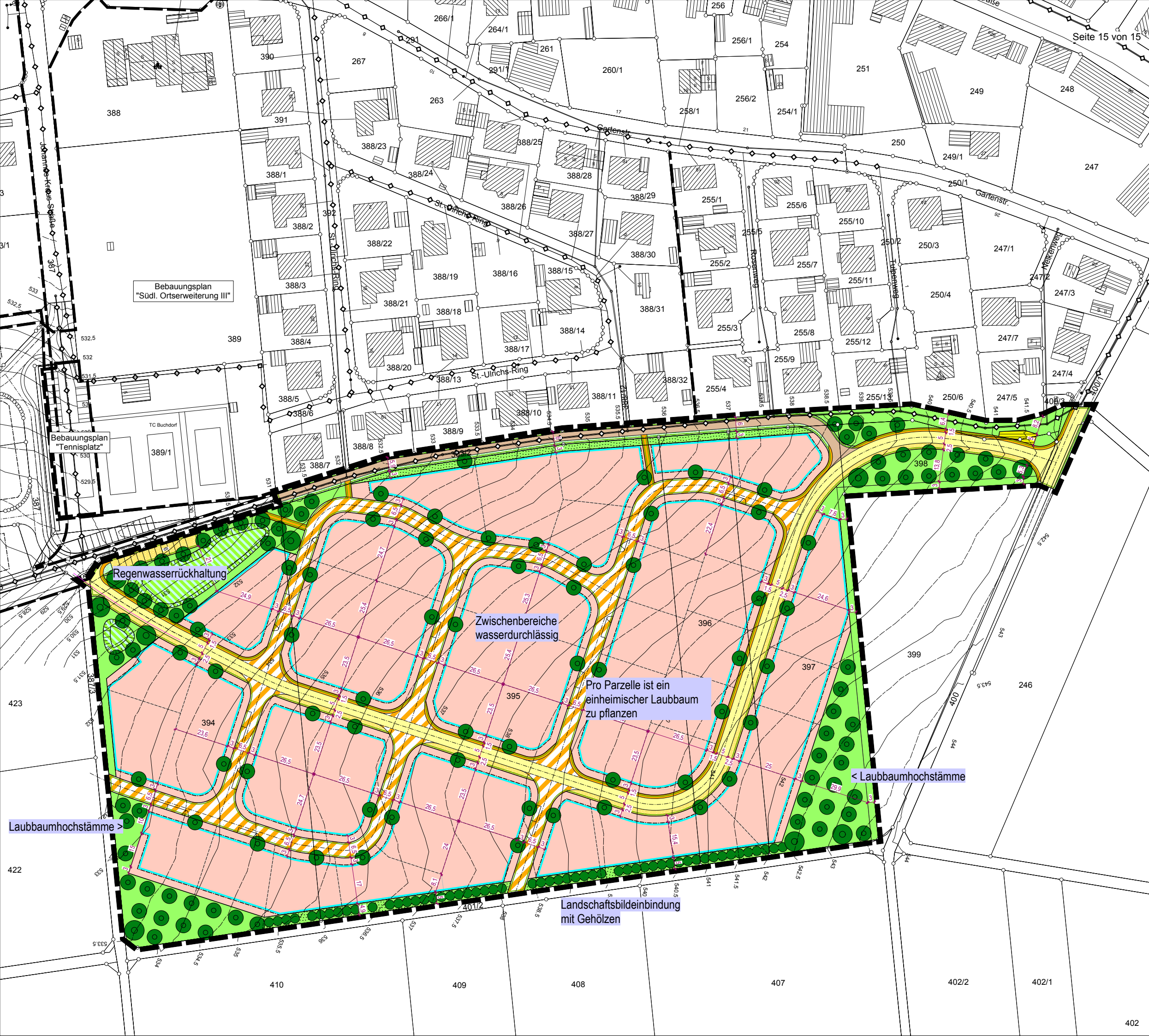
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**

PLANUNGSBÜRO GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES



**GEMEINDE  
BUCHDORF**

HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

---

**AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN**

STAND 02.03.2020

---

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
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.....	6
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	7
4.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	7
4.2	Aktive Vergrämung.....	7
4.3	Schaffung von Ausweichlebensräumen .....	7
4.4	Monitoring.....	8
<b>C</b>	<b>FAZIT</b>	<b>9</b>
<b>D</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>LAGEPLAN: REVIERE (M 1:2.500)</b>	<b>10</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Buchdorf möchte mit dem Bebauungsplan „Neureut“ Planungsrecht zur Errichtung eines Wohngebietes schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und den Bedarf an Bauplätzen in Buchdorf 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 das Plangebiet sowie die vor allem südlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m.

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende Wohngebietsbebauung und landwirtschaftliche Flächen. Im UG kommen intensive Ackerflächen und Grünland vor.

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotop. Der südlich gelegene Wald ist mit Nr. 7230-371 amtlich biotopkartiert („Donauwörther Forst mit Standortübungsplatz und Harburger Karab“), jedoch weder direkt noch indirekt betroffen.<sup>1</sup>

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: 27.03.2019
  - o 2. Termin: 10.04.2019
  - o 3. Termin: 07.05.2019
  - o 4. Termin: 26.06.2019
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Reviere“)

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 02.08.2019



## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche und Wiesenschafstelze im Geltungs- und Wirkungsbereich bestätigen konnten. Im Geltungsbereich wurden zwei Feldlerchenreviere und im hinzukommenden Wirkungsbereich ebenfalls zwei Feldlerchenreviere sowie ein Wiesenschafstelzenrevier ermittelt. Weiterhin konnten im UG, außerhalb des Wirkraumes zwei weitere Feldlerchenreviere erfasst werden. Insgesamt gesehen hat das UG eine hohe Bedeutung für Offenlandarten.

Es wurden weiterhin allgemein häufige Arten, wie bspw. Goldammer, Mehlschwalbe oder Buchfink angetroffen. Diese an Gehölze gebundene Arten wie z.B. Goldammer und Buchfink hielten sich entsprechend ihren Habitatpräferenzen in den Grünstrukturen entlang der Waldrandbereiche auf und flogen nur gelegentlich in die offenen Bereiche aus (zur Nahrungssuche und zum Standortwechsel).

Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „Reviere“ zusammenfassend dargestellt.

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 10 Vogelarten nachgewiesen, welche dem Lageplan „Reviere“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Aufgrund der oft unscheinbaren und gut versteckt am Boden befindlichen Nester (oft auch in Senken im Gelände) sind bei der Methodik der Linienkartierung Neststandorte abseits der Begehungsrouten nahezu unmöglich ausfindig zu machen. Eine gezielte Nestsuche erfolgte im Hinblick auf die Anforderungen an die Planung und die Aufgabenstellung nicht. Dies hätte zudem einen Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG zur Folge (Störungstatbestand).

Es ist jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die erfassten Arten im Untersuchungsraum brüten.

Daher wurde lediglich ein Brutverdacht bzw. eine Brutwahrscheinlichkeit aufgrund der Kartierungsergebnisse angenommen.

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

**Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet**

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Mb	*	*	ja
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk	*	*	nein
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	M	*	*	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	V	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher	Ei	*	*	nein
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	St	*	*	nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	*	*	nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	*	*	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

#### Feldlerche

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird der Feldlerche eine Effektdistanz von etwa 500m zugesprochen. Dies bezieht sich jedoch vorrangig auf Lärm, der von Verkehrswegen ausgeht und ist zudem abhängig von der Verkehrsdichte und der Entfernung zur Straße. Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen. Im vorliegenden Fall hielten die Tiere einen Abstand von ca. 50-100m zur bestehenden Bebauung des Ortes bzw. anderen Vertikalkulissen ein. Durch den sich verschiebenden Siedlungsrand des Plangebietes ergeben sich nun Beeinträchtigungen bisher ungestörter Lebensraumbereiche. Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch eine **Beeinträchtigung von vier Feldlerchenrevieren** ergibt.



Abbildung 1: Feldlerche im Untersuchungsgebiet am 27.03.2019 © Planungsbüro Godts

#### Wiesenschafstelze

Im Gegensatz zur Feldlerche weist die Wiesenschafstelze nach GARNIEL & MIERWALD (2010) eine weitaus geringere Störanfälligkeit gegenüber optischen oder akustischen Reizen auf. Im konkreten Fall wurden die umgebenden Strukturen/Vertikalkulissen jedoch in ähnlichen Abständen gemieden, wie es die Feldlerche tat. Es ist daher anzunehmen dass **ein Revier der Wiesenschafstelze** von künftigen baulichen Entwicklung beeinträchtigt wird.



Abbildung 2: Wiesenschafstelze im Untersuchungsgebiet am 26.06.2019 © Planungsbüro Godts

### Sonstige Arten

Keiner weiteren der im UG angetroffenen sonstigen 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 Nutzen (typische Gartenvögel und Kulturfolger).

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

Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize kann es jedoch zu Meide- und Fluchtreaktionen kommen, die zur Aufgabe der Brut führen könnten.

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

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

Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass die im UG erfassten sonstigen 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 oder Anwohner, die mit ihren Hunden Gassi gehen.



**Abbildung 3: Fußgängerin geht mit ihrem Hund auf dem südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Feldweg Gassi am 07.05.2019 © Planungsbüro Godts**

**Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung**

	27.03.19	10.04.19	07.05.19	26.06.19
Zeit	07:45 bis 08:15	09:00 bis 09:30	08:00 bis 08:30	06:15 bis 06:45
Witterung	bewölkt, trocken	bewölkt, trocken	sonnig, trocken	sonnig
Temp.	2°C	7°C	6°C	19°C
Wind	leichter Wind	leichter Wind	leichter Wind	kein Wind

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

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind zu ergreifen, da es durch die Planung zu nachteiligen Beeinträchtigungen der angetroffenen Offenlandarten kommt. Insbesondere besitzt das UG aufgrund der weiträumigen Ackerflächen für Offenlandarten nachgewiesene Lebensräume.

##### 4.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und angrenzenden Flächen zu verhindern.

Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

Vor Beginn der Arbeiten hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen fachkundigen Gutachter zu erfolgen.

##### 4.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Februar) sind ca. 2-3m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Plangebiet sowie Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20-25 m in dem unmittelbaren Baubereich sowie innerhalb eines 50 m-Pufferbereiches um die Eingriffsfläche aufgestellt.

##### 4.3 Schaffung von Ausweichlebensräumen

Durch die Umsetzung der Planung und die neue Wirkung der Vertikalkulisse sind insgesamt fünf Reviere von Offenlandarten betroffen.

Für die fünf betroffenen Reviere sind daher geeignete Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Arten ausweichen können. Dabei wird pro Revier von einem Flächenbedarf von ca. 0,5ha ausgegangen (entsprechend der durchschnittlichen Reviergröße der Arten).

Daher werden auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539, Gemarkung Buchdorf, insgesamt ca. 3ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend den Lebensraumansprüchen der beiden Arten aufgewertet, in dem Extensivgrünland in Kombination mit Blühflächen angelegt wird.

##### Bestand:

Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld: Intensivgrünland  
Fl.-Nr. 2539, Gemarkung Buchdorf: intensiv genutzter Acker

##### Entwicklungsziel:

Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld: Artenreiches Extensivgrünland mit Blühfläche  
Fl.-Nr. 2539, Gemarkung Buchdorf: Artenreiches Extensivgrünland mit Blühfläche

Die Maßnahmen umfassen:

- Grundsätzlich: Reduzierung der Nutzungsintensität und sofortiger Verzicht auf Düngung sowie auf den Einsatz von Pestiziden

**Flächenvorbereitung**

- Bei Ausgangszustand Intensivgrünland: eggen/striegeln der Fläche (keine tiefgreifenden Eingriffe in den Boden, lediglich Grasnarbe aufbrechen/nachhaltig öffnen, um dem Saatgut bessere Anwuchsvoraussetzungen zu schaffen)
- Bei Ausgangszustand Acker: pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur

**Einsaat**

- Einsaat der Flächen mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut
- zusätzlich Anlage von Blühstreifen bzw. –fläche (siehe eingetragene Flächen in den Plänen) durch Einsaat der Bereiche mit einer mehrjährigen, besonders kräuterreichen Gras-Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 70%), auf welcher sich langfristig eine artenreiche Kraut- und Staudenflur entwickeln soll
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

**Pflege Extensivgrünland**

- weitergehende Pflege der Flächen nach Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und eine Dominanz von Gräsern durch die Abdunklung zu vermeiden; anschließend Mahdgutabtransport

**Pflege Blühstreifen**

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- ab dem zweiten Jahr jährlich einen Schröpfschnitt (mind. 15-20cm über dem Boden) zwischen Anfang und Ende Juli durchführen
- ist der Standort sehr wüchsig, kann ein zweiter Schnitt zum Ausgang des Winters erfolgen (Februar, spätestens März), um die anfallende Biomasse zu reduzieren

**4.4 Monitoring**

Für die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld und 2539, Gmk Buchdorf ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen als Lebensstätte annehmen können.

Auch im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan soll weiterhin kartiert werden, um zu ermitteln, wie genau sich die Umsetzung der Planung auf die ermittelten Reviere auswirkt (Welche Reviere sind tatsächlich von der Planung beeinträchtigt bzw. gehen verloren? / Sind Gewöhnungseffekte bei den Arten zu beobachten? / Bleiben Reviere mitunter bestehen und verschieben sich ggf. nur?)

Der Umfang der Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes der Ausgleichsflächen und Fortführung der Kartierungen im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan (März bis Juni 2020, 4 Kartierungen)
- weitere jährliche Bestandsaufnahme in allen Bereichen (März bis Juni 2021 bis 2024, jeweils 4 Kartierungen)



Die Untere Naturschutzbehörde wird in jedem Monitoringjahr zeitnah nach der vierten Kartierung mit einem Kurzbericht über die Ergebnisse informiert.  
Nach Ablauf der Zeitspanne ist ein zusammenfassender Bericht über alle Monitoringjahre zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (spätestens im Jahre 2025).

Wird während des Monitorings festgestellt, dass wider Erwarten die Flächen ihre angestrebte Lebensraumfunktion nicht erfüllen, so werden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Korrekturmaßnahmen erörtert und festgelegt, die zu einer Erfüllung dieser Lebensraumfunktion führen sollen.

## **C FAZIT**

Es wurden vier Brutreviere der Feldlerche sowie ein Revier der Wiesenschafstelze im Geltungs- und Wirkungsbereich der Planung ermittelt, für die durch die Planung durch die Verdrängung und zusätzlichen Vertikalkulissen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.  
Werden allerdings Maßnahmen zur Vermeidung (CEF-Maßnahmen) ergriffen, wie zuvor beschrieben, können Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert oder gar vermieden werden.

Erhebliche negative Effekte sind durch das geplante Wohngebiet für die übrigen erfassten und allgemein häufigen bzw. weit verbreiteten und 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 § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 (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  
„NEUREUT“ BUCHDORF**

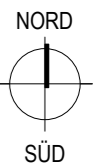
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

**LAGEPLAN REVIERE,  
ERFASSTE ARTEN**

MÄßTAS IM ORIGINAL 1:2500  
STAND 02.03.2020

**DATENQUELLE:**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



- angenommenes Revier
- Wiesenschaftstetzel
- Feldlerche
- Untersuchungsraum
- Begehungsrout

- |            |            |                                  |                     |
|------------|------------|----------------------------------|---------------------|
| G          | Goldammer  | Ei                               | Eichelhäher         |
| B          | Buchfink   | Mb                               | Mäusebussard        |
| Fl         | Feldlerche | Rk                               | Rabenkrähe          |
| S          | Star       | St                               | Wiesenschaftstetzel |
| Zi         | Zilpzalp   | M                                | Mehlschwalbe        |
| Plangebiet |            | Wirkdistanz neue Vertikalkulisse |                     |

VERFAßSER



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  
BUCHDORF**

HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

---

**FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG**

STAND 02.03.2020

---

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	4
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
5	Geprüfte Alternativen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1	Baubedingte Wirkungen .....	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen .....	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen .....	5
<b>C</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>5</b>
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen .....	5
1.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	5
1.2	Aktive Vergrämung .....	6
1.3	Schaffung von Ausweiblebensräumen .....	6
1.4	Monitoring .....	7
<b>D</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>8</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	8
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	8
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	8
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	10
2	Relevanzprüfung .....	11
2.1	Vögel (Aves) .....	12
3	Prüfung der Betroffenheit .....	14
<b>E</b>	<b>FAZIT</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>16</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN: WIRKDISTANZEN (M 1:2.500)</b>	<b>17</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“ wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen.

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

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst das Plangebiet sowie die vor allem südlich angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m.

Der Geltungsbereich grenzt an die bestehende Wohngebietsbebauung und landwirtschaftliche Flächen an. Im UG kommen intensive Ackerflächen und Grünland vor.

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Der südlich gelegene Wald ist mit Nr. 7230-371 amtlich biotopkartiert („Donauwörther Forst mit Standortübungsplatz und Harburger Karab“), jedoch weder direkt noch indirekt betroffen.<sup>1</sup>

Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark „Altmühltal“ Nr. NP-00016.



Abbildung 1: Blick von Westen auf das Plangebiet

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, FinWeb, Zugriff am 02.08.2019

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2019
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (abgerufen August 2019) für die TK-Blätter 7230 (Donauwörth) und 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 das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

### 5 Geprüfte Alternativen

Anstelle der Ausweisung neuer Bauplätze könnte vorhandenes Potenzial in der Gemeinde genutzt werden, so z.B. in den Bebauungsplänen „Brunnenfeld III“, „Brunnenfeld IV“, „Schletzenbach“ und „Am Sand“.

In diesen Plangebietes sind jedoch alle Bauplätze bereits bebaut und/oder verkauft, sodass im Ort kein weiteres Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen weder ausreichend Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am nun vorliegenden Standort.

## **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 Wohngebietsnutzung lässt keine betriebsbedingten Wirkungen erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im neuen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Tiere der bestehenden Baugebiete sowie mögliche herrenlose Tiere besteht, die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht.

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

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

### **1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen**

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als erforderlich erachtet, da zu erwarten ist, dass mehrere Offenlandartenreviere erheblich beeinträchtigt werden. Unter Einbeziehung der Kartierungsergebnisse sowie der Ergebnisse der nachfolgenden Relevanzprüfung lässt sich eine erhebliche nachteilige Wirkung auf die betrachteten Offenlandarten durch die Planung ermesen.

#### **1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten**

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und angrenzenden Flächen zu verhindern.

Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

Vor Beginn der Arbeiten hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen fachkundigen Gutachter zu erfolgen.

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

## 1.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Februar) sind ca. 2-3m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Plangebiet sowie Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20-25 m in dem unmittelbaren Baubereich sowie innerhalb eines 50 m-Pufferbereiches um die Eingriffsfläche aufgestellt.

## 1.3 Schaffung von Ausweichlebensräumen

Durch die Umsetzung der Planung und die neue Wirkung der Vertikalkulisse sind insgesamt fünf Reviere von Offenlandarten betroffen.

Für die fünf betroffenen Reviere sind daher geeignete Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Arten ausweichen können. Dabei wird pro Revier von einem Flächenbedarf von ca. 0,5ha ausgegangen (entsprechend der durchschnittlichen Reviergröße der Arten).

Daher werden auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539, Gemarkung Buchdorf, insgesamt ca. 3ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend den Lebensraumansprüchen der beiden Arten aufgewertet, in dem Extensivgrünland in Kombination mit Blühflächen angelegt wird.

### **Bestand:**

Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld: Intensivgrünland

Fl.-Nr. 2539, Gemarkung Buchdorf: intensiv genutzter Acker

### **Entwicklungsziel:**

Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld: Artenreiches Extensivgrünland mit Blühfläche

Fl.-Nr. 2539, Gemarkung Buchdorf: Artenreiches Extensivgrünland mit Blühfläche

### **Die Maßnahmen umfassen:**

- **Grundsätzlich:** Reduzierung der Nutzungsintensität und sofortiger Verzicht auf Düngung sowie auf den Einsatz von Pestiziden

### **Flächenvorbereitung**

- **Bei Ausgangszustand Intensivgrünland:** eggen/striegeln der Fläche (keine tiefgreifenden Eingriffe in den Boden, lediglich Grasnarbe aufbrechen/nachhaltig öffnen, um dem Saatgut bessere Anwuchsvoraussetzungen zu schaffen)
- **Bei Ausgangszustand Acker:** pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur

### **Einsaat**

- Einsaat der Flächen mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut
- zusätzlich Anlage von **Blühstreifen** bzw. -fläche (siehe eingetragene Flächen in den Plänen) durch Einsaat der Bereiche mit einer mehrjährigen, besonders kräuterreichen Gras-Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 70%), auf welcher sich langfristig eine artenreiche Kraut- und Staudenflur entwickeln soll
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

### **Pflege Extensivgrünland**

- weitergehende Pflege der Flächen nach Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und eine Dominanz von Gräsern durch die Abdunklung zu vermeiden; anschließend Mahdgutabtransport



### **Pflege Blühstreifen**

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- ab dem zweiten Jahr jährlich einen Schröpfschnitt (mind. 15-20cm über dem Boden) zwischen Anfang und Ende Juli durchführen
- ist der Standort sehr wüchsig, kann ein zweiter Schnitt zum Ausgang des Winters erfolgen (Februar, spätestens März), um die anfallende Biomasse zu reduzieren

## **1.4 Monitoring**

Für die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld und 2539, Gmk Buchdorf ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen als Lebensstätte annehmen können.

Auch im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan soll weiterhin kartiert werden, um zu ermitteln, wie genau sich die Umsetzung der Planung auf die ermittelten Reviere auswirkt (Welche Reviere sind tatsächlich von der Planung beeinträchtigt bzw. gehen verloren? / Sind Gewöhnungseffekte bei den Arten zu beobachten? / Bleiben Reviere mitunter bestehen und verschieben sich ggf. nur?)

Der Umfang der Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes der Ausgleichsflächen und Fortführung der Kartierungen im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan (März bis Juni 2020, 4 Kartierungen)
- weitere jährliche Bestandsaufnahme in allen Bereichen (März bis Juni 2021 bis 2024, jeweils 4 Kartierungen)

Die Untere Naturschutzbehörde wird in jedem Monitoringjahr zeitnah nach der vierten Kartierung mit einem Kurzbericht über die Ergebnisse informiert.

Nach Ablauf der Zeitspanne ist ein zusammenfassender Bericht über alle Monitoringjahre zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (spätestens im Jahre 2025).

Wird während des Monitorings festgestellt, dass wider Erwarten die Flächen ihre angestrebte Lebensraumfunktion nicht erfüllen, so werden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Korrekturmaßnahmen erörtert und festgelegt, die zu einer Erfüllung dieser Lebensraumfunktion führen sollen.

## D BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

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

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

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

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

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7230 (Donauwörth) und 7231 (Genderkingen), in denen sich das Vorhaben befindet einige Fledermausarten. Diese sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus.

Die Arten wurden dabei in der Online-Arbeitshilfe bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert.

## 1.2.1 Fledermäuse

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

Erläuterungen zu den Tabelleneinträgen sind Punkt D 2 zu entnehmen.

Aufgrund der intensiven Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes und der Strukturarmut ist die Eignung als Jagdgebiet für **Fledermäuse** kaum gegeben. Im umliegenden, im Vergleich zu Ackerflächen deutlich untergeordneten Grünland dominieren Gräser, womit das Nahrungspotential für blütenbesuchende Insekten und Nachtfalter gering ist. Auf den Ackerflächen ist das Nahrungspotential noch geringer.

Es ist zu erwarten, dass einige Fledermausarten (Waldfledermäuse) die ausgedehnten Waldbereiche südlich des Geltungsbereiches als Nahrungs- und Lebensstätten nutzen. Andere Arten (Hausfledermäuse) können auch den Siedlungsraum als Nahrungs- und Lebensstätten nutzen.

Insgesamt gesehen ist das Nahrungsangebot für Fledermäuse im UG von untergeordneter Bedeutung. Die im Süden 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 Plangebietes. Auch diesbezüglich bietet der Ort und die südlich des Plangebietes 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.

### 1.2.2 Reptilien

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

Erläuterungen zu den Tabelleneinträgen sind Punkt D 2 zu entnehmen.

Vorkommen der auf TK-Blattebene nachgewiesenen Reptilien können auf den Ackerflächen bzw. im Grünland nicht vermutet werden und wurden bei der Ortsbegehung auch nicht vorgefunden. Da für diese dort keine benötigten Strukturen wie Sonnenplätze, Nahrungsflächen, Eiablagestrukturen und geeignete Verstecke vorhanden sind, können diese 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 planungsrelevante Vogelarten für das TK-Blatt 7230 und 7231, in dem sich das Vorhaben befindet. Diese wurden bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ und „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Plangebiet für Offenlandarten eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Bebauung und Gehölze), die eine ideale Answartung für potenzielle Beutegreifer sind, ist die Eignung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung einerseits in Teilen beeinträchtigt/vorbelastet, jedoch durch die Großräumigkeit der Offenlandbereiche andererseits als geeigneter Lebensraum (nicht beeinträchtigte Bereiche) zu bewerten. Von Offenlandarten wird in der Regel ein Meidungsradius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen.

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

Nachweise von Gehölzbrütern konnten südlich des Geltungsbereichs am Waldrand erbracht werden. In Anbetracht der Nähe zur bestehenden intensiven Landwirtschaftsnutzung 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-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

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

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

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

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

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

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

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

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**RLD=** rote Liste Deutschland

**sg=** streng geschützt (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 „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“) 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 „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ 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 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	X	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	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>Aythya ferina</i>	Tafelente			
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	X	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cyngus cyngus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cyanecula svecica</i>	Blaukehlchen			
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	X	0	0	X	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	
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

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	X	X	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa 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 den Kartierungsergebnissen und der Relevanzprüfung und in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Punkt 1.3 sowie Lageplan „Wirkdistanzen“) ist davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten planungsrelevanten Arten Feldlerche und Wiesenschafstelze ausgelöst werden.

Insbesondere Offenlandarten, wie die Wiesenschafstelze und Feldlerche konnten durch die Kartierung der Avifauna im Jahr 2019 ermittelt werden. Diese nutzen dabei vorwiegend Bereiche außerhalb der Wirkung von bestehenden Waldstrukturen und der Bebauung, sodass trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ein Vergrämungseffekt durch die sich nun verschiebende Vertikalkulisse der künftigen Bebauung zu erwarten ist.

Die Gehölzbrüter sind hingegen nicht nachteilig von der Planung betroffen, da die bestehenden Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet erhalten bleiben. Durch die bestehende angrenzende landwirtschaftliche Nutzung 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.

Das Plangebiet mit seiner näheren Umgebung könnte ein Nahrungs-/Jagdhabitat für Greifvögel, wie den Mäusebussard 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.

Nachfolgend wird daher eine **Betroffenheitsabschätzung** für die Feldlerche und Wiesenschafstelze als Vertreter der ökologischen Gilde der **Bodenbrüter** durchgeführt.

### 3 Prüfung der Betroffenheit

#### Prüfung der Beeinträchtigung – Bodenbrüter Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*)

##### 1 Grundinformationen

**Rote-Liste-Status Deutschland:** siehe Tab. D 2.1 **Rote-Liste-Status Bayern:** siehe Tab. D 2.1  
**Art im UG:**  nachgewiesen  potenziell möglich

**Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen biogeographischen Region**

günstig  ungünstig/unzureichend  ungünstig/schlecht

##### Lokale Population:

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

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

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Flächen entfallen bzw. beeinträchtigt werden, da in typische Lebensraumstrukturen eingegriffen wird.

Denn: Da die Feldlerche Vertikalkulissen (Gebäude, Bäume, Gehölze) in einem Radius von im Schnitt 100m meidet, ergeben sich durch den sich verschiebenden Siedlungsrand des Plangebietes Beeinträchtigungen bisher ungestörter Lebensraumbereiche. Entsprechend den Ergebnissen der Kartierungen sind daher fünf Offenlandarten-Reviere durch den sich verschiebenden Siedlungsrand betroffen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: Beschreibung siehe C 1.3

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

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

Es sind Störungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie optischen Reizen durch die Baumaßnahme zu erwarten.

Des Weiteren entstehen neue optische Reize durch den sich verschiebenden Siedlungsrand (siehe 2.1: Meidungsradius 100m)

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: Beschreibung siehe C 1.3

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

##### 2.3 Prognose des Tötungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG

Aufgrund der guten Mobilität der Art und des zuvor beschriebenen Meidungs-Radius ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen oder durch die Planung selbst Individuen getötet werden. Eine Tötung ihrer Entwicklungsformen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, da im Zuge der Bauarbeiten in Bereiche eingegriffen wird, die als Lebensraum geeignet sind und nachweislich als Brutrevier genutzt werden. Somit sind im Vorfeld entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die ein Eintreten dieses Verbotstatbestandes vermeiden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: Beschreibung siehe C 1.1 und C 1.2

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

## E FAZIT

Gemäß den Arteninformation des LfU sind Vorkommen verschiedener Fledermausarten und einiger Vogelarten möglich. Für das Vorkommen von Reptilien wie der Zauneidechse fehlen weitgehend geeignete Lebensraumstrukturen.

Aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage ist das Plangebiet 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 südlich gelegenen Waldbereiche durch die Vergrämungswirkung von Vertikalkulissen.

Die Relevanzprüfung und Erfassung der Avifauna ergab, dass durch die Planung bisher geeignete Lebensraumflächen für Offenlandarten beeinträchtigt werden, da im Geltungsbereich und Wirkraum mehrere bestehenden Reviere ermittelt werden konnten.

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

Die Betroffenheitsabschätzung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“ Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst werden könnten, da hier in den Lebensraum der Feldlerche und der Wiesenschafstelze eingegriffen wird. Dies hätte Störungs- und Schädigungstatbestände nach §44 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG zur Folge.

Der Verlust von fünf Brutrevieren von Offenlandarten wie der Feldlerche und Wiesenschafstelze ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (CEF-Maßnahmen), sodass eine damit verbundene Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen verhindert wird. Daher werden die Fl.-Nrn. 213, 214 Gemarkung Baierfeld sowie 2539 Gemarkung Buchdorf durch geeignete Maßnahmen in Extensivgrünland mit einer Blühfläche überführt, um Ausweichlebensräume im räumlichen Zusammenhang mit den beeinträchtigten Lebensraumstrukturen zu schaffen.

Eine Beeinträchtigung von **Gehölzbrütern** ist jedoch nicht zu erwarten, da die erfassten Arten am Waldrand südlich des Vorhabens vorkamen. Diese Strukturen bleiben erhalten und sind durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung 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 moderat und von durchschnittlicher 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 abgesehen von Bodenbrütern keine streng geschützten, planungsrelevanten Amphibien-, Säugetier- und Vogelarten betroffen sind, da zum einen die konkreten Gegebenheiten nicht den spezifischen Lebensraumanprüchen der meisten Arten entsprechen oder diese derart einschränken, dass eine Eignung als Lebensraum nicht gegeben ist. Zum anderen ist die Wirkungsempfindlichkeit der Arten projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können.

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

Mit Beachtung und Umsetzung der o.g. Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Verbotstatbestände mehr vorliegen.



## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 (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)





**GEMEINDE  
BUCHDORF**

HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3(TF), 393/2(TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

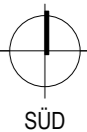
**LAGEPLAN  
WIRKDISTANZEN**

MÄßSTAB IM ORIGINAL 1:2500  
STAND 02.03.2020

**DATENQUELLE:**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

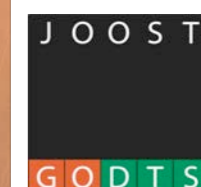
NORD



0 25 125m

-  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

VERFASSER

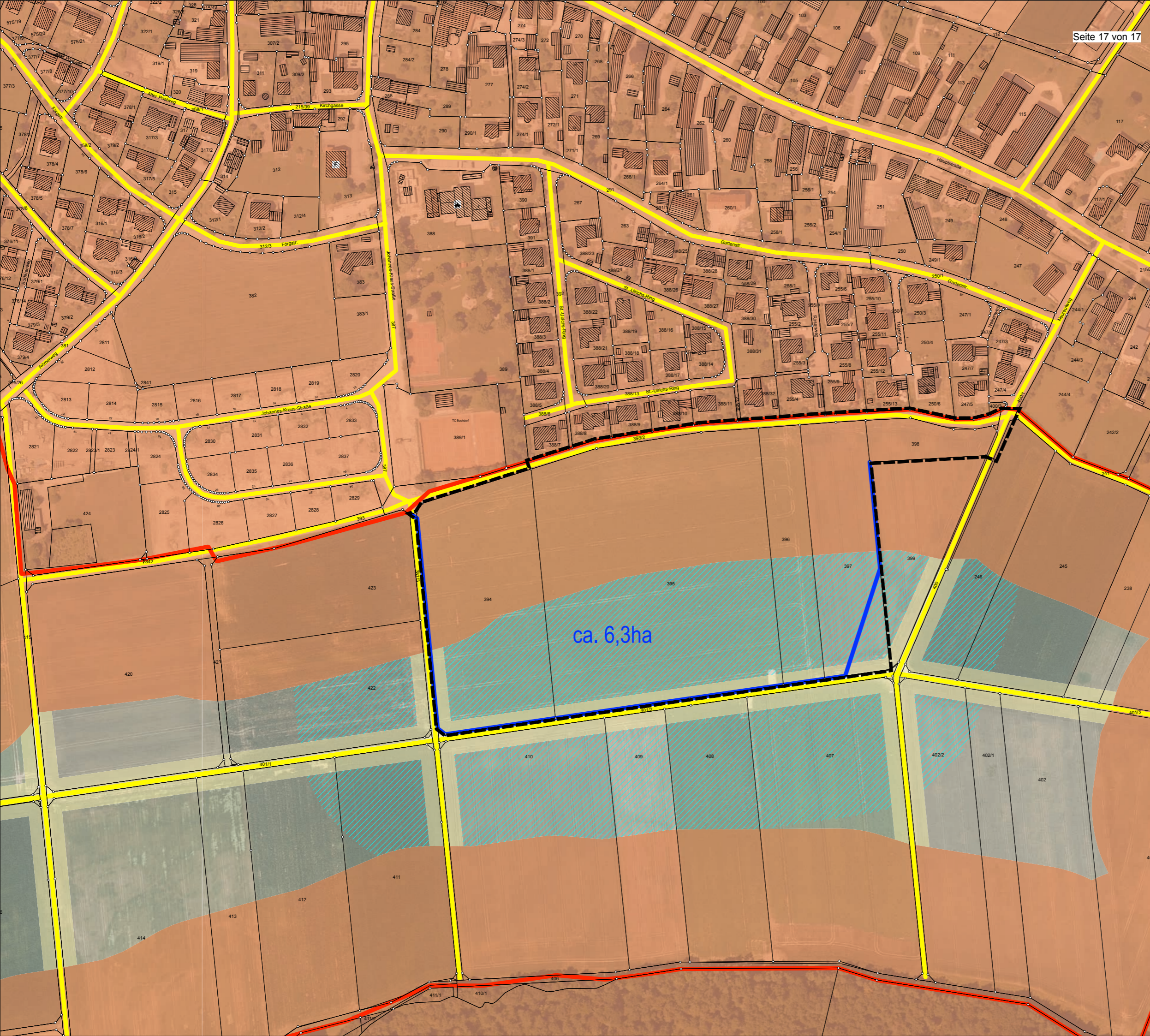


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
BUCHDORF**



HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

---

**UMWELTBERICHT**

VORENTWURF VOM 23.09.2019

ENTWURF VOM 16.12.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.03.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
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 .....	4
4	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU .....	5
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
1	Schutzgut Menschen .....	6
1.1	Beschreibung .....	6
1.2	Auswirkungen .....	6
1.3	Ergebnis .....	6
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.1	Beschreibung .....	7
2.2	Auswirkungen .....	8
2.3	Ergebnis .....	8
3	Schutzgut Boden .....	8
3.1	Beschreibung .....	8
3.2	Auswirkungen .....	8
3.3	Ergebnis .....	8
4	Schutzgut Wasser .....	9
4.1	Beschreibung .....	9
4.2	Auswirkungen .....	9
4.3	Ergebnis .....	9
5	Schutzgut Klima und Luft .....	9
5.1	Beschreibung .....	9
5.2	Auswirkungen .....	9
5.3	Ergebnis .....	9
6	Schutzgut Landschaft .....	10
6.1	Beschreibung .....	10
6.2	Auswirkungen .....	10
6.3	Ergebnis .....	10
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	10
7.1	Beschreibung .....	10
7.2	Auswirkungen .....	10
7.3	Ergebnis .....	10
8	Wechselwirkungen .....	11
8.1	Beschreibung .....	11
8.2	Auswirkungen .....	11
8.3	Ergebnis .....	11
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>11</b>
1	Vermeidung und Verringerung .....	11
2	Ausgleich .....	11
3	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	12



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

## 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)<sup>1</sup> und Regionalplan der Region Augsburg<sup>2</sup>

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. [...]

Die Gemeinde Buchdorf befindet sich laut Regionalplan Augsburg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Im Bereich des geplanten Wohngebietes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Boden, Wind, Landschaft oder Lärmschutz ausgewiesen. Ökologische Zielsetzungen für diesen Bereich sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen.

#### 2.1.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>3</sup>

Folgende Ziele und Maßnahmen gehen für das Plangebiet aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm hervor:

- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgedehnten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan<sup>4</sup>

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dargestellt. Zudem besteht ergänzend ein Eintrag für einen „Bereich für langfristige Siedlungsentwicklung“. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

### 3 Schutzgebiete und -ausweisungen<sup>5,6,7</sup>

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“ (NP-00016). Weitere Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht bekannt bzw. vorhanden.

<sup>1</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg

<sup>3</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

<sup>4</sup> Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde BUCHDORF (2006), Verfasser: HPC Harress Pickel Consult AG, Harburg

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 23.09.2019

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff am 02.08.2019

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 02.08.2019

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

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.<sup>3</sup>

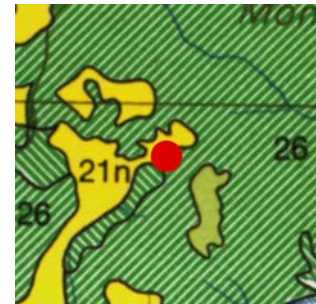
#### 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert<sup>8</sup>

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 & LfU<sup>9</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet „M6a“ Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald zuzuordnen.

Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nasstandorte



<sup>8</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

<sup>9</sup> 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 „Neureut“ 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 südlich von Buchdorf angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Die Fläche wird intensiv als Acker genutzt. Weiter südlich befinden sich bewaldete Gebiete. Die Wirtschaftswege um das angedachte Plangebiet werden regelmäßig von den Einwohnern Buchdorfs genutzt (spazieren gehen, joggen, Gassi gehen etc.). Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Buchdorfs 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 angrenzend an bereits bestehende Wohnbebauung geplant wird und die geplante Wohnnutzung kein Störpotenzial erkennen lässt.

Auch die Nähe zur nördlich gelegenen Tennisplatzanlage birgt kein erhöhtes Konfliktrisiko. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken, die zum Wohnen dienenden Baufelder ausreichend große Abstände zur Sportanlage aufweisen, sodass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden.

Aufgrund der Mindestabstände der geplanten Wohnhäuser zu den Sportlärm bedingten Geräuschquellen ist die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, -wall etc.) nicht erforderlich.<sup>10</sup>

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von bestehenden landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies jedoch zumutbar.

#### **1.3 Ergebnis**

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

<sup>10</sup> igi CONSULT GmbH, schriftliche Mitteilung vom 23.09.2019 sowie schalltechnische Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C190105 der Firma igi CONSULT GmbH vom 08.11.2019



## 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.1 Beschreibung

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich vorbelastet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, den damit einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sowie die bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten. Lediglich den südlich gelegenen Waldbereichen ist ein geeignetes Habitat- und Nahrungspotenzial beizumessen, bspw. für Gehölzbrüter und Fledermäuse.

#### Vögel:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Strukturarmut insbesondere für Offenlandarten von Bedeutung. Daher wurden im Vorfeld der Planung Kartierungen durchgeführt, um zu ermitteln welche Arten sich wo im Plangebiet und dessen Umgebung aufhalten. Die Ergebnisse sind im avifaunistischen Gutachten festgehalten. Sie zeigen, dass vor allem Feldlerchen die landwirtschaftlich genutzten Flächen besiedeln. Auch Wiesenschafstelzen konnten festgestellt werden. Die übrigen erfassten Arten konzentrieren sich auf den unweit gelegenen Wald. Es handelt sich dabei um allgemein häufige, störungsunempfindliche Arten wie z.B. Buchfink, Eichelhäher oder Zilpzalp.

#### 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:

Es ist zu erwarten, dass einige Fledermausarten (Waldfledermäuse) die ausgedehnten Waldbereiche südlich des Geltungsbereiches als Nahrungs- und Lebensstätten nutzen. Andere Arten (Hausfledermäuse) können auch den Siedlungsraum als Nahrungs- und Lebensstätten nutzen. Insgesamt gesehen ist das Nahrungsangebot für Fledermäuse im und um das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Die im Süden 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 Plangebietes. 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 63.992m<sup>2</sup> durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 51.990m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf intensiv genutzte Ackerflächen.

Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung/Bilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 23.396m<sup>2</sup>.

Zudem sind durch den flächigen Eingriff und die zu erwartende, von der Wohnbebauung ausgehende Kulissenwirkung Offenlandarten wie die Feldlerche und Wiesenschafstelze betroffen. Insgesamt werden hier fünf durch Kartierungen ermittelte Reviere nachteilig beeinträchtigt, sodass entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind, die diesen Lebensraumverlust bzw. die Beeinträchtigung der Revierstandorte ausgleichen. Diese sind in der Satzung sowie im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung näher erläutert und so konzipiert, dass sie zum Einen eine naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen bewirken und zum Anderen den Lebensraumansprüchen der betroffenen Offenlandarten entsprechen, damit diesen ein neues Lebensraumangebot geschaffen wird.

## 2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, wenn die erforderlichen Maßnahmen für die betroffenen Offenlandarten ordnungsgemäß umgesetzt werden. Dies gleicht zudem den entstehenden Eingriff entsprechend der abgehandelten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aus.

## 3 Schutzgut Boden

### 3.1 Beschreibung

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

### 3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden in einer Ausdehnung von 51.990m<sup>2</sup> durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen.

Durch die Versiegelung gehen sämtliche noch vorhandenen Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>11</sup>

### 3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Größe der betroffenen Fläche Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

---

<sup>11</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 4 Schutzgut Wasser

### 4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Planungsgebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten Gebiet als intakt einzuschätzen, da aufgrund der un bebauten 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. Zur weiteren Minderung der Auswirkungen werden entsprechende Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserretentionszisternen und eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Ablauf vorgesehen.

### 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.<sup>12</sup>

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen.

### 5.2 Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bebauung wird zusätzlich zur bestehenden Bebauung des Ortes eine weitere Wärmeinsel geschaffen. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung und der zu erwartenden Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern, welchen eine klimatisch ausgleichende Funktion zuzusprechen ist, sind jedoch keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region oder von Buchdorf zu erwarten.

### 5.3 Ergebnis

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

<sup>12</sup> 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 südlichen Umfeld Buchdorfs wird von überwiegender Ackernutzung geprägt. Erst im weiteren Umkreis befinden sich Waldflächen, welche jedoch nicht die Sichtbeziehung auf das Plangebiet unterbrechen oder zu einer Verbesserung der Ortsansicht beitragen. Nördlich und etwas weiter östlich grenzt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“. Landschaftsschutzgebiete oder andere Schutzgebiete gemäß BayNatSchG sind nicht ausgewiesen. Es ist somit im Wesentlichen von den vorherrschenden landwirtschaftlichen Gegebenheiten geprägt und weist keine landschaftstypischen oder landschaftsprägenden Elemente auf. Aufgrund der Lage angrenzend an bestehende Bebauung kann von einer Vorbelastung für das Landschaftsbild gesprochen werden.

### **6.2 Auswirkungen**

Der Eingriff geschieht auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an bestehende Bebauung bleibt das bereits geprägte Erscheinungsbild des südlichen Siedlungsrandes von Buchdorf gewahrt. Die im Rahmen der Nutzung als Wohngebiet zu erwartenden Hausgärten sowie die vorgesehene Ortsrandeingrünung stellen struktureiche Elemente im Vergleich zu der vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur dar.

### **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 durch den Bebauungsplan beplanten Grundstücken selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. In der Nähe zum Plangebiet, etwa 130m südöstlich liegt jedoch das Bodendenkmal Nr. D-7-7231-0005 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

### **7.2 Auswirkungen**

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

### **7.3 Ergebnis**

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



## 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 wesentlichen 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 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 Wohngebiet) wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Eingrünungsmaßnahmen mit neu zu pflanzenden Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung bzw. für einen guten Übergang zur freien Landschaft
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern
- Regenrückhaltung durch Zisternen und ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf
- Konzipierung der Ausgleichsmaßnahme so, dass die aufgewerteten Flächen den Lebensraumansprüchen der von der Planung betroffenen Offenlandarten Feldlerche und Wiesenschafstelze entsprechen, sodass diesen für den Revierverlust geeignete Ausweichlebensräume angeboten werden können (CEF-Maßnahme)

### 2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539 Gemarkung Buchdorf. Hierfür werden die Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und in artenreiches, extensiv genutztes Grünland in Kombination mit Blühstreifen/Blühflächen überführt. Die Maßnahme ist so konzipiert, dass sie zudem den von der Planung betroffenen Offenlandarten zu Gute kommt, da die Flächen entsprechend ihren Lebensraumansprüchen aufgewertet werden. Die Maßnahmen umfassen den sofortigen Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung. Sie sind in der Satzung ausführlicher erläutert.

### 3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit dem vorliegenden Entwurf wird die vorhandene Struktur des südlichen Ortsrandes von Buchdorf aufgenommen und weiterentwickelt. Die Fortführung der Baustruktur liefert einen Beitrag zu einem verträglichen Ortsbild.

Zudem verzeichnet der Flächennutzungsplan der Gemeinde das Plangebiet als Bereich für eine langfristige Siedlungsentwicklung, sodass mit der Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes dem planerischen Leitgedanken gefolgt wird.

Die übrigen im Flächennutzungsplan verzeichneten Wohnbauentwicklungsflächen sind bereits bebaut oder es stehen nicht mehr ausreichend Grundstücke zur Verfügung die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Somit sind Planungsalternativen nicht gegeben. Vielmehr gab es für das vorliegende Gebiet Variantenüberlegungen bezüglich der internen Aufteilung der Fläche in Verkehrswege, Wohnbaufläche und Grünbereiche.

## 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)

Die vorgesehene Wohngebietsnutzung lässt keine Immissionen, störende Betriebsabläufe oder andere erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung erwarten. Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Eingrünung am Rande des Wohngebietes wirksam wird.

Zudem sind die Ausgleichsflächen in den ersten 5 Jahren einmal jährlich zu kontrollieren. Ist festzustellen, dass sich der Zustand der Fläche nicht wie gewünscht entwickelt, so sind entsprechende unterstützende Maßnahmen (z.B. Wiederholung der Ansaat) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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

Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswerte Strukturen oder amtlich kartierte Biotope. Es befindet sich jedoch im Naturpark „Altmühltal“. Bodendenkmale befinden sich im näheren Umfeld, aber nicht im Plangebiet selbst.

Es wird eine intensiv genutzte Ackerfläche von 63.992m<sup>2</sup> überplant. Hier gehen Böden dauerhaft durch Versiegelung und Überbauung verloren.

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

Der Eingriff wird extern auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539, Gemarkung Buchdorf ausgeglichen. Die Flächen werden durch entsprechende Maßnahmen (siehe Satzung) ökologisch und im Sinne der von der Planung betroffenen Vogelarten aufgewertet.

FREISTAAT BAYERN  
LANDKREIS DONAU-RIES

**GEMEINDE  
BUCHDORF**



HAUPTSTRAÙE 94, 86675 BUCHDORF

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„NEUREUT“ BUCHDORF**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 387/3 (TF), 393/2 (TF),  
394, 395, 396, 397, 398 UND 400 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG BUCHDORF

---

**SATZUNG**

VORENTWURF VOM 23.09.2019

ENTWURF VOM 16.12.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 02.03.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>4</b>
1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA).....	4
3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl.....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise, Baugrenzen.....	6
4.1	Bauweise.....	6
4.2	Baugrenze .....	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden .....	6
6	Versorgungsleitungen.....	6
7	Verkehrsflächen.....	6
8	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	6
9	Immissionsschutz .....	7
9.1	Stationär betriebene haustechnische Anlagen .....	7
10	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	7
10.1	Allgemein.....	7
10.2	Artenliste .....	7
10.3	Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen .....	8
10.4	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	8
11	Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen .....	9
11.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	9
11.2	Aktive Vergrämung.....	9
11.3	Schaffung von Ausweichlebensräumen .....	9
12	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
12.1	Einleitung.....	9
12.2	Bestandsbeschreibung.....	9
12.3	Entwicklungsziele .....	9
12.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	10
12.5	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	10
12.6	Monitoring.....	11
13	Planbereich 2.....	12
14	Planbereich 3.....	13
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>14</b>
1	Abstandsflächen .....	14
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	14
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	14
2.2	Solaranlagen .....	14
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	14
2.4	Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen .....	15
2.5	Flächenbefestigung .....	15
3	Beleuchtung.....	15
4	Stellplatzrichtzahlen.....	15
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern).....	15
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>16</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	16
2	Bodenschutz .....	16
3	Denkmalschutz .....	16



4	Brandschutz.....	16
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	17
6	Immissionen.....	18
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen.....	18
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>
1	Aufstellungsbeschluss.....	19
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	19
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung.....	19
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	19
5	Auslegung (Offenlegung).....	19
6	Satzungsbeschluss.....	19
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	20
8	In-Kraft-Treten.....	20

## A PRÄAMBEL

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **16.12.2019**, **zuletzt geändert am 02.03.2020** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Neureut“ bildet.

### Rechtsgrundlagen

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

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes:**

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ sowie die Planbereiche 2 und 3 „Ausgleich“ (Fl.-Nrn. 213, 214 Gemarkung Baierfeld sowie 2539 Gemarkung Buchdorf) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

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

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

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

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im WA 1 und 0,6 im WA 2.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 im WA 1 und 1,2 im WA 2.

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

Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße und Vollgeschosse.

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

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO wird im Bereich von WA1 auf maximal zwei und in WA2 auf maximal drei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

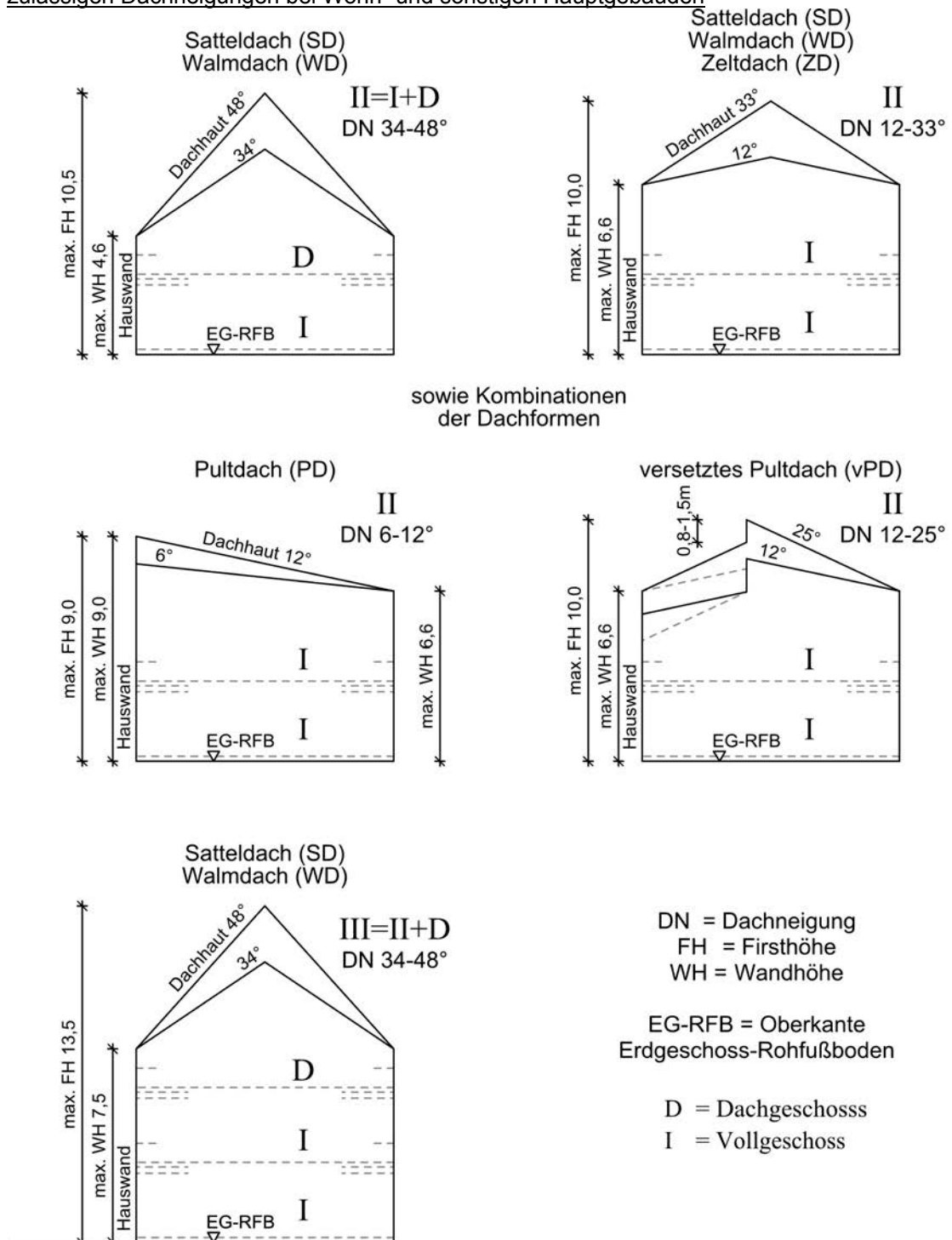
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf bei **Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen
- bei zwei Vollgeschossen (II) mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,
- mit drei Vollgeschossen (III=II+D) höchstens 7,5m betragen

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

- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden



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

(§18 BauNVO)

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

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50cm über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

## **4 Bauweise, Baugrenzen**

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

### **4.1 Bauweise**

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

Im WA 1 sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Im WA 2 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrparteienhäuser zulässig.

### **4.2 Baugrenze**

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

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

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

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im WA 1 werden pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

Im WA 2 wird pro 160m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit festgesetzt.

## **6 Versorgungsleitungen**

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

## **7 Verkehrsflächen**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen / Grünflächen sind zu dulden. Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

## **8 Sichtfelder mit Maßzahlen**

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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



## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Stationär betriebene haustechnische Anlagen <sup>1</sup>

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 10 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 10.1 Allgemein

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

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

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

### 10.2 Artenliste

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

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

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

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 8 cm in 1m Höhe)

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

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

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

<sup>1</sup> gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

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

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

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

**10.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen**

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der obigen Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

Die Erst-Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten sowie bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall hat gleichartig und gleichwertig entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Auf den privaten Grünflächen hat dies der Grundstückseigentümer durchzuführen.

**10.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes**

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

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

## 11 Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen

### 11.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern.

Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen (s. Punkt 11.2) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

Vor Beginn der Arbeiten hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen fachkundigen, naturschutzfachlich qualifizierten Gutachter zu erfolgen.

### 11.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Februar) sind ca. 2-3m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Plangebiet sowie Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen errichtet. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20-25 m in dem unmittelbaren Baubereich sowie innerhalb eines 50 m-Pufferbereiches um die Eingriffsfläche aufgestellt.

### 11.3 Schaffung von Ausweichlebensräumen

Durch die Umsetzung der Planung und die damit einhergehenden Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt fünf Reviere von Offenlandvogelarten betroffen.

Für die fünf betroffenen Reviere sind daher geeignete Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Arten ausweichen können. Dabei wird pro Revier von einem Flächenbedarf von ca. 0,5ha ausgegangen (entsprechend der durchschnittlichen Reviergröße der Arten).

Es werden auf den Fl.-Nrn. 213, 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539, Gemarkung Buchdorf, insgesamt ca. 3ha bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche entsprechend den Lebensraumsansprüchen der beiden Arten aufgewertet, in dem Extensivgrünland in Kombination mit Blühflächen angelegt wird. Die Maßnahmen sind im nachfolgenden Punkt beschrieben.

## 12 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 12.1 Einleitung

Die nachfolgend aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet und als Planbereiche 2 und 3 bezeichnet. Die Berechnung der Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen.

Die naturschutzrechtlich Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld sowie 2539, Gmk. Buchdorf. Sie dienen zugleich als CEF-Maßnahme für die durch den Bebauungsplan betroffenen Vogelarten, die im Rahmen des avifaunistischen Gutachtens und des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt wurden.

### 12.2 Bestandsbeschreibung

Planbereich 2, Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld: Intensivgrünland  
Planbereich 3, Fl.-Nr. 2539, Gmk. Buchdorf: intensiv genutzter Acker

### 12.3 Entwicklungsziele

Planbereich 2, Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld sowie  
Planbereich 3, Fl.-Nr. 2539, Gmk. Buchdorf: Artenreiches Extensivgrünland mit Blühfläche

## 12.4 Ausgleichsmaßnahmen

- Grundsätzlich: Reduzierung der Nutzungsintensität und sofortiger Verzicht auf Düngung sowie auf den Einsatz von Pestiziden

### Flächenvorbereitung

- Bei Ausgangszustand Intensivgrünland: eggen/striegeln der Fläche (keine tiefgreifenden Eingriffe in den Boden, lediglich Grasnarbe aufbrechen/nachhaltig öffnen, um dem Saatgut bessere Anwuchsvoraussetzungen zu schaffen)
- Bei Ausgangszustand Acker: pflügen oder fräsen des Bodens mit anschließender Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o. Fräse zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur

### Einsaat

- Einsaat der Flächen mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut
- zusätzlich Anlage von Blühstreifen bzw. -fläche (siehe eingetragene Flächen in den Plänen) durch Einsaat der Bereiche mit einer mehrjährigen, besonders kräuterreichen Gras-Kräutermischung (Kräuteranteil mind. 70%), auf welcher sich langfristig eine artenreiche Kraut- und Staudenflur entwickeln soll
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

### Pflege Extensivgrünland

- weitergehende Pflege der Flächen nach Etablierung des Saatgutes über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und eine Dominanz von Gräsern durch die Abdunklung zu vermeiden; anschließend Mahdgutabtransport

### Pflege Blühstreifen

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli durchführen (15-20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- ab dem zweiten Jahr jährlich einen Schröpfschnitt (mind. 15-20cm über dem Boden) zwischen Anfang und Ende Juli durchführen
- ist der Standort sehr wüchsig, kann ein zweiter Schnitt zum Ausgang des Winters erfolgen (Februar, spätestens März), um die anfallende Biomasse zu reduzieren

## 12.5 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 Buchdorf befinden.



## 12.6 Monitoring

Für die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gmk. Baierfeld und 2539, Gmk Buchdorf ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen als Lebensstätte annehmen können.

Auch im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan soll weiterhin kartiert werden, um zu ermitteln, wie genau sich die Umsetzung der Planung auf die ermittelten Reviere auswirkt (Welche Reviere sind tatsächlich von der Planung beeinträchtigt bzw. gehen verloren? / Sind Gewöhnungseffekte bei den Arten zu beobachten? / Bleiben Reviere mitunter bestehen und verschieben sich ggf. nur?)

Der Umfang der Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes der Ausgleichsflächen und Fortführung der Kartierungen im Untersuchungsgebiet um den Bebauungsplan (März bis Juni 2020, 4 Kartierungen)
- weitere jährliche Bestandsaufnahme in allen Bereichen (März bis Juni 2021 bis 2024, jeweils 4 Kartierungen)

Die Untere Naturschutzbehörde wird in jedem Monitoringjahr zeitnah nach der vierten Kartierung mit einem Kurzbericht über die Ergebnisse informiert.

Nach Ablauf der Zeitspanne ist ein zusammenfassender Bericht über alle Monitoringjahre zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (spätestens im Jahre 2025).

Wird während des Monitorings festgestellt, dass wider Erwarten die Flächen ihre angestrebte Lebensraumfunktion nicht erfüllen, so werden einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Korrekturmaßnahmen erörtert und festgelegt, die zu einer Erfüllung dieser Lebensraumfunktion führen sollen.

**13 Planbereich 2**  
**Fl.-Nr. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld**

0 5 25 50m

Quelle 04/2019: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



**Legende**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 2 des Bebauungsplanes "Neureut"



15.141m<sup>2</sup> A/E-Flächen (zugleich CEF-Maßnahme)



2.078m<sup>2</sup> Anlage einer Blühfläche

13.064m<sup>2</sup> Artenreiches Extensivgrünland



Maßangabe in Meter

Beschreibung Bestand, Entwicklungsziel und Maßnahmen siehe Satzung

Entwurf vom 16.12.2019, zuletzt geändert am 02.03.2020



**14 Planbereich 3**  
**Fl.-Nr. 2539, Gemarkung Buchdorf**

0 5 25 50m

Quelle 04/2019: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



**Legende**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 3 des Bebauungsplanes "Neureut"



14.942m<sup>2</sup> A/E-Flächen (zugleich CEF-Maßnahme)



3.000m<sup>2</sup> Anlage einer Blühfläche

11.942m<sup>2</sup> Artenreiches Extensivgrünland



10

Maßangabe in Meter

Beschreibung Bestand, Entwicklungsziel und Maßnahmen siehe Satzung

Entwurf vom 16.12.2019, zuletzt geändert am 02.03.2020

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

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

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

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 25° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude mit einem umbauten Raum bis 75m<sup>3</sup>, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung bis zu 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

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

Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und mit einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen.

Der First der Dachgaube oder des Zwerchbaus muss mindestens 1m tiefer liegen als der First des Hauptdaches.

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

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten mit einem umbauten Raum bis 75m<sup>3</sup>

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

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### 2.2 Solaranlagen

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

#### 2.3 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

## 2.4 Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen), Böschungen

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

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

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NN dargestellt
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

## 2.5 Flächenbefestigung

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

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

## 3 Beleuchtung

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

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

## 4 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

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

## 5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

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

Grellfarbene Anstriche und Materialien sind unzulässig.

Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin als Einfriedung generell unzulässig. Wenn Mauern errichtet werden sind diese zu mindestens 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen und nur entlang öffentlicher Flächen zu errichten. Zur öffentlichen Fläche ist ein Abstand von mindestens 25cm einzuhalten.

Stellflächen und Stauräume (Zufahrt) vor Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5m offen zu halten.



## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

### 2 Bodenschutz

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

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

### 3 Denkmalschutz

In der Nähe zum Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung  
Inv.Nr. D-7-7231-0005

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

### 4 Brandschutz

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

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

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

## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### Drainagen

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

### Grundwasser / Schichtenwasser

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

### Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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 Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf.

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

### Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen<sup>2</sup>

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

Der maximale Drosselabfluss aus den Zisternen beträgt ca. 0,2 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche. Die Bemessung des Rückhaltespeichers erfolgt nach den Vorgaben der Regelwerke der DWA. Genaue Angaben zum maximalen Drosselabfluss pro Grundstück werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Gemeinde Buchdorf ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

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

### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

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

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

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

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

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

## **7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

<sup>2</sup> gemäß Angaben Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR, schriftl. Mitteilung vom 23.09.2019

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Buchdorf hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **27.05.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neureut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.06.2019 im Amtsblatt Nr. 22** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Gemeinde Buchdorf hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **23.09.2019** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **18.11.2019 mit 13.12.2019** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **16.11.2019 im Amtsblatt Nr. 46** ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Gemeinde Buchdorf hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **12.11.2019 mit 13.12.2019** durchgeführt.

### **4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Buchdorf hat am **16.12.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.12.2019** 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 **16.12.2019** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **20.01.2020 mit 27.02.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **11.01.2020 im Amtsblatt Nr. 2** 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 **16.12.2019, zuletzt geändert am 02.03.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **02.03.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Buchdorf, den .....

.....  
Georg Vellinger, 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 **02.03.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Buchdorf, den .....

.....

Georg Vellinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Änderung Südliche Ortserweiterung IV“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, avifaunistischem Gutachten, schalltechnischer Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH mit Auftrags-Nr. C190105 vom 08.11.2019 sowie zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Buchdorf sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Buchdorf, den .....

.....

Georg Vellinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)



