

Vorhabenträger:

ALFRED MILLER

Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„AM MÜHLBACH“
OBERNDORF AM LECH**

**A) PLANZEICHNUNG
SOWIE VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

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

Vorentwurf vom 06.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Pferde
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Pferdehaltung"
(§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (6.1 PlanZV)
- Zweckbestimmung: "Weg"
- Einfahrt / Ausfahrt

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche, privat, Weidefläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Lage exemplarisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vermaßungslinie in Meter
- Nutzungsschablone für:
 - Art der baulichen Nutzung
 - Anzahl der Geschosse
 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Dachform
 - Bauweise
 - SD = Satteldach
 - o = offene Bauweise
 - WD = Walmdach
- SO** Pferde | **DN** siehe Textteil
- GRZ 0,8 | GFZ 0,6
- SD | WD | o

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- geplante bauliche Anlagen (Lage innerhalb unverbindlich)
- Hochwassergefahrenfläche
- Archäologisches Denkmal
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Baudenkmal mit Bauteil-Nr.
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
Datenquelle: Bay. Landesamt für Umwelt

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberndorf am Lech zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberndorf am Lech, den

Franz Moll, 1. Bürgermeister (Siegel)



Vorhabenträger:
ALFRED MILLER
Weierstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH" OBERNDORF AM LECH

A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000
Entwurf vom 06.03.2023

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)

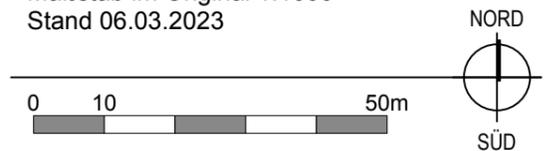
© Alexander John, Fremdingen
- Bestandsvermessung (02/2023)

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

Vorhabenträger:
ALFRED MILLER
Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH" OBERNDORF AM LECH

VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
Maßstab im Original 1:1000
Stand 06.03.2023



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)

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

Vorhabenträger:

ALFRED MILLER

Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„AM MÜHLBACH“
OBERNDORF AM LECH**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 06.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 11 BauNVO –sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Pferdehaltung	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Versorgungsleitungen	6
7	Grünordnung	6
7.1	Allgemein	6
7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
7.3	Artenliste	7
7.4	Grünflächen	8
7.5	Freiflächengestaltungsplan	8
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
8.1	Fl.-Nr. 323 Gemarkung Oberndorf am Lech	8
8.2	Umsetzung und dingliche Sicherung	9
9	Wasserwirtschaftliche Belange	9
10	Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	10
2.1	Gestaltung der Dächer	10
2.2	Erneuerbare Energien	10
2.3	Gestaltung der Gebäude	10
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	10
3	Werbeanlagen und Beleuchtung	10
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	11
5	Einfriedungen	11
D	HINWEISE	12
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	12
2	Bodenschutz	12
3	Denkmalschutz	13
4	Brandschutz	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange	13
5.1	Drainagen	13
5.2	Hochwassergefahrenfläche	13
5.3	Grundwasser / Schichtenwasser	13
5.4	Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.5	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	14
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	15
6	Immissionen	15
7	Versorgungsleitungen	15
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	15
8	Grünordnung	15

E	VERFAHRENSVERMERKE	16
1	Aufstellungsbeschluss	16
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	16
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung	16
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	16
5	Auslegung (Offenlegung).....	16
6	Durchführungsvertrag	16
7	Satzungsbeschluss.....	16
8	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	17
9	In-Kraft-Treten.....	17

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Mühlbach“ Oberndorf am Lech** als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Mühlbach“ Oberndorf am Lech i.d.F. vom **06.03.2023 zuletzt geändert am**besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

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

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

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

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

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 209 (TF), 323, 324, 325, 326 und 328 (TF) Gemarkung Oberdorf am Lech (TF = Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 11 BauNVO –sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Pferdehaltung

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ festgesetzt.

Zulässig sind

- Anlagen und Gebäude für die Haltung von maximal sechs Pferden (wie z.B. Überdachung Reitplatz, Stall, Mistlege, Lagerung von Futter, Stroh und für Gerätschaften/Maschinen)
- Sand-/Auslaufplätze, Wälzplatz, Paddocks, Koppelflächen
- Reit-/Bewegungsplätze mit dazugehörigen Abgrenzungen
- Wohnhaus für dem Betrieb zugehörige Personen
- Anlagen für die Haltung von Kleintieren (Hühner, Kaninchen, Enten u.ä.)

Nicht zulässig sind:

- nicht den oben aufgeführten Nutzungen entsprechende und nicht dem Zweck der Pferdehaltung/-ausbildung oder Reitbetätigung dienende Anlagen oder Gebäude

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

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

3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (=oberer Bezugspunkt) darf höchstens 5,0 m betragen.

3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude muss mindestens 25 cm über dem geländebezogenen HQextrem-Wasserspiegel (406,234 m ü. NHN / DHHN2016¹) betragen.

¹ 406,29 m ü. NN / DHHN12 gemäß schriftl. Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes vom 11.01.2023, umgerechnet durch Vermessungsbüro Alexander John, Fremdingen am 20.02.2023

4 Bauweise

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

Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

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

6 Versorgungsleitungen

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

7 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

7.1 Allgemein

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

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

Die zu pflanzenden Sträucher und Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung entsprechend der Artenliste zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten

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

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

Vom Vorhabenträger sind Maßnahmen vorzunehmen:

- um die Gehölze, Bäume vor Verbiss zu schützen (z.B. mittels Drahtgeflecht am Pfahl),
- um die Tiere vor dem Verzehr giftiger Pflanzen sowie eventueller Verletzungsgefahr zu schützen.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Bepflanzung ist im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Form einer lockeren/ abschnittswisen Heckenpflanzung durchzuführen. Heckenabschnitte müssen dabei mindestens 20 m lang sein. Zwischen den Heckenabschnitten dürfen maximal 5 m große Lücken liegen. Die Hecke ist zweireihig anzulegen und muss aus mindestens drei verschiedene Arten aus der Artenliste bestehen, welche zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen sind.

Die Bepflanzung ist vom Vorhabenträger in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

Außerhalb der festgesetzten Grünflächen werden keine Vorgaben zur Grünordnung gemacht.

7.3 Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ulmus glaba</i>	Berg-Ulme
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 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

sowie Obstbäume der nachfolgenden, regionaltypischen, bewährten Sorten:

Apfelbäume:

Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiseraffel, Ontario

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosen
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

sowie heimische Beerensträucher (z.B. Brombeere, Johannisbeere, Himbeere etc.)

Weitere Arten/Sorten können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

7.4 Grünflächen

Die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs auszubilden. Sie sind nach eigenem Ermessen mittels Mahd oder Beweidung zu pflegen. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen (ausgenommen Einfriedung) ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

7.5 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Einreichung des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

8.1 Fl.-Nr. 323 Gemarkung Oberndorf am Lech

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m ²)	Aufwertung gesamt ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Intensivgrünland	G11	3	mäßig extensives, artenreiches Grünland	G212	8	5	1.558	7.790
Summe								7.790

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Der erforderliche Ausgleich wird planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 323 Gemarkung Oberndorf festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

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

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

Grundsätzlich

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch und mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden

Flächenvorbereitung

- Aushagerung der Fläche durch häufige Mahd (mind. 4 Schnitte) mit Mahdgutabtransport in den ersten 3 bis 4 Jahren
- im Anschlussjahr Flächenvorbereitung durch grubbern oder fräsen des Bodens zur Öffnung der Grasnarbe und liegenlassen der selbigen (kein Grünlandumbruch!)
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen (ca. 5 bis 7 Tage), Bodenbearbeitung wiederholen und möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

Einsatz und Pflanzung

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsatz der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern
- Auf der Ausgleichsfläche sind locker verteilt Laubbäume und/oder Obstbäume in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl unter Beachtung der Vorgaben von Punkt B 7.1 zu pflanzen. Die Lage darf innerhalb der Ausgleichsfläche variieren. Die Arten bzw. Sorten sind aus der Liste unter Punkt B 7.3 zu wählen.

Pflege

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

8.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen, jedoch spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode. 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Gemeinde und Untere Naturschutzbehörde). Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

9 Wasserwirtschaftliche Belange

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

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

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

Gebäude/Wohngebäude sind bis zur Höhe des geländebezogenen HQextrem-Wasserspiegels (406,234 m ü. NHN) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

10 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

(§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit. Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft. Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) festgesetzt. Die Anpflanzungen dürfen außerhalb der Brutperiode entfernt werden, soweit dem artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die naturschutzrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche. Nach Entfall der Verpflichtungen darf die Fläche wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer, asymmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 6° - 30°.

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

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

Ein Vordach mit einer Tiefe von bis zu 5 m ist erlaubt.

Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2 m zuzüglich Dachrinne

Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 70 cm

2.2 Erneuerbare Energien

Es sind nur Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur soweit zulässig, wie es für die ordnungsgemäße Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Geländeänderungen sind im Bauantrag darzustellen.

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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

Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

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

5 Einfriedungen

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

Für den **äußeren** Zaunverlauf gilt:

- Der **äußere** Zaunverlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die **innere** Aufteilung des Geländes durch Zäune liegt im Ermessen des Vorhabenträgers.
- Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter oder Holzzäunen (keine Schwartenbretter) sowie Weidezaunband zulässig und dürfen maximal 1,60 m hoch sein
- Die **äußeren** Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm aufweisen, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Sockel sind hier nicht zulässig. Ebenso sind Mauern als äußere Einfriedung unzulässig.
- Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, die Tiere auf dem Grundstück sicher und artgerecht zu halten und ein Ausbrechen und Verletzen zu verhindern.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

2 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes das Bodendenkmal D-7-7331-0118 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“.

Aufgrund der Nähe und des anzunehmenden Streubereichs ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

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

5.2 Hochwassergefahrenfläche

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände bis 406,234 m ü. NHN auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.3 Grundwasser / Schichtenwasser

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

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

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

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

5.4 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

5.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

6 Immissionen

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

7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.
Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.
Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

8 Grünordnung

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

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **06.03.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **06.03.2023** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

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

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

6 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am von den Vertragspartnern unterzeichnet.

7 Satzungsbeschluss

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

Oberndorf am Lech, den

.....
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Oberndorf am Lech, den

.....
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberndorf am Lech zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberndorf am Lech, den

.....
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Vorhabenträger:

ALFRED MILLER

Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„AM MÜHLBACH“
OBERNDORF AM LECH**

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 06.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	4
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	6
1	Lage	6
2	Größe.....	6
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	6
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5	Planstatistik.....	7
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	8
1	Einleitung	8
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	8
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	9
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	9
E	ERSCHLIESSUNG	10
1	Fließender Verkehr	10
2	Ruhender Verkehr.....	10
3	Ver- und Entsorgung.....	10
F	KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	10
G	PLÄNE	11
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme	11
2	Grünordnungsplan Konflikte	12
3	Grünordnungsplan Maßnahmen.....	13

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

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

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

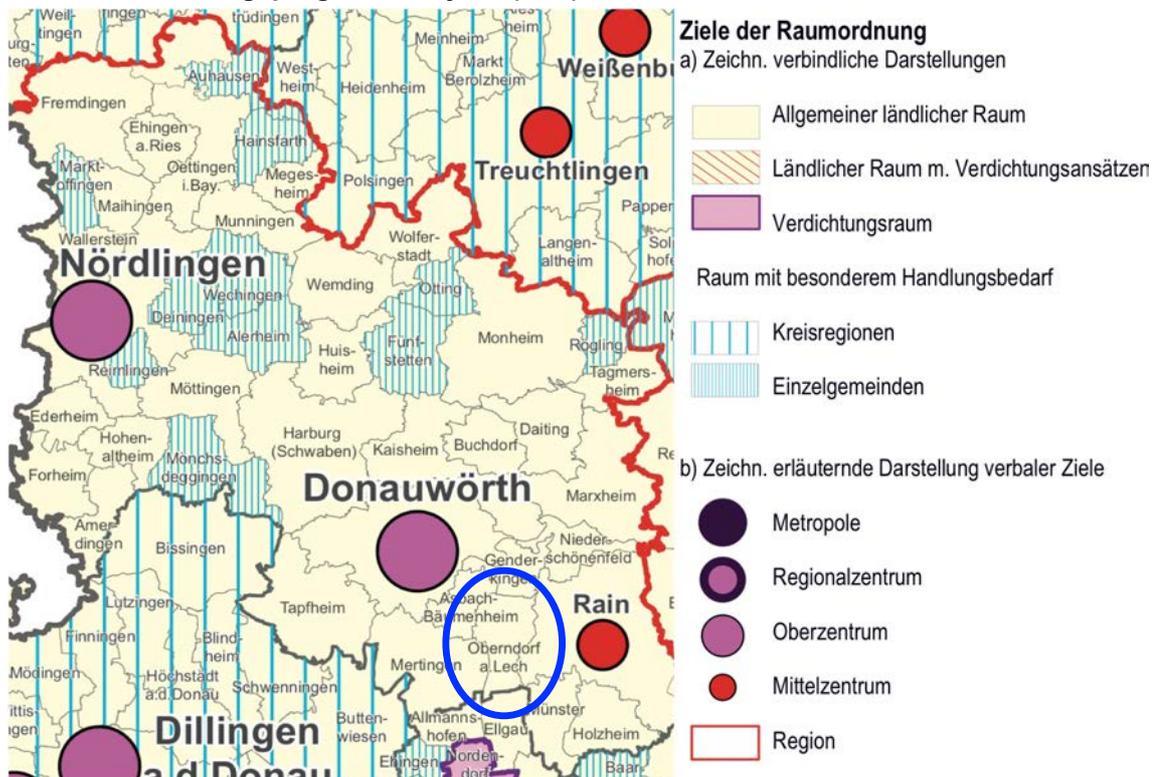
Der Vorhabenträger Alfred Miller beabsichtigt die Errichtung einer Pferdehaltung mit dazugehörigem Wohnhaus, um die jetzige Hofstelle umzusiedeln, da eine Erweiterung im innerörtlichen Bestand nicht möglich ist (Flächenverfügbarkeit, Immissionsschutz).

Das geplante Vorhaben beinhaltet bauliche Anlagen im Sinne von §29 BauGB, für die im Außenbereich kein Baurecht besteht und die kein nach §35 BauGB privilegiertes Vorhaben darstellen. Da das Vorhaben somit planungsrechtlich derzeit unzulässig ist, ist für dessen Verwirklichung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. §30 Abs.1 und 2 BauGB erforderlich, der die zulässigen Nutzungen regelt und eine städtebauliche Ordnung wahren soll.

Die Gemeinde befürwortet das Vorhaben und möchte es durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterstützen.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs liegt die Gemeinde Oberndorf am Lech im allgemeinen ländlichen Raum. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

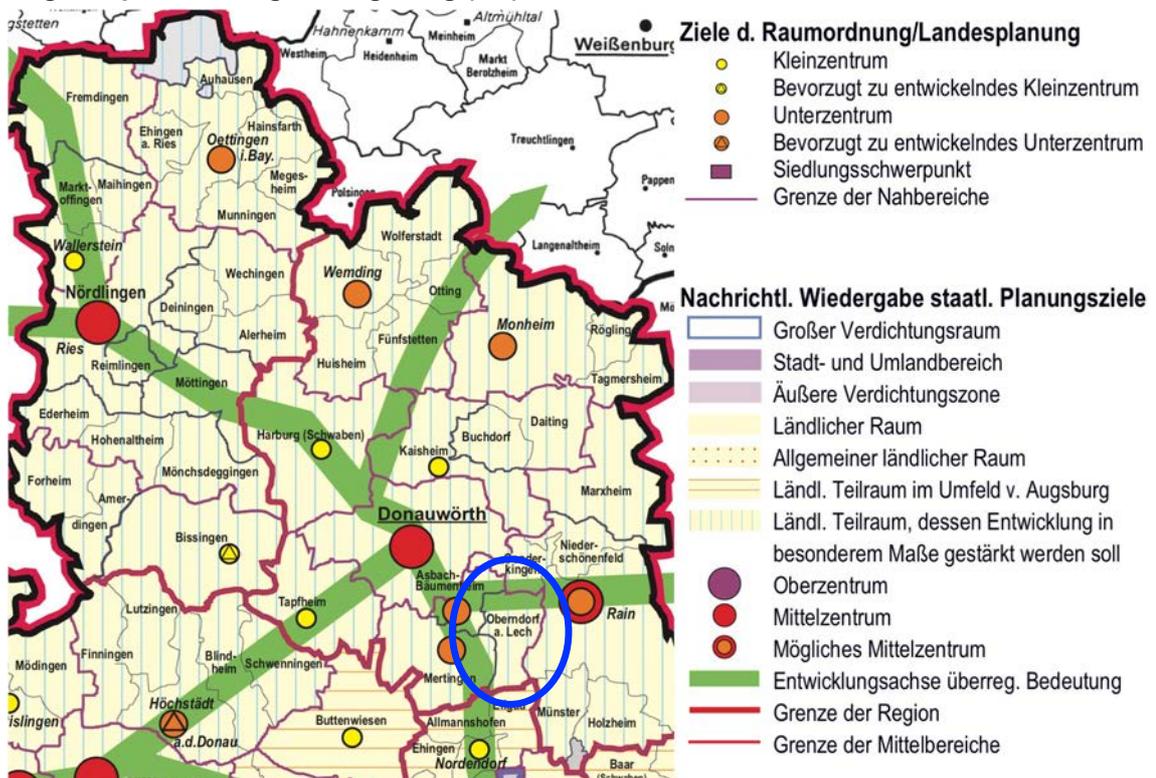
Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Die Planung erfolgt dem konkreten Bedarf entsprechend, sodass nicht übermäßig Fläche in Anspruch genommen wird. Weite Teile des Plangebietes bleiben zudem unversiegelt, da als Weide genutzt. Damit wird dem Grundsatz des Flächensparens entsprochen (3.1. G).

Da an den Standort gewisse Bedingungen wie z.B. ein entsprechender Flächenbedarf zu stellen sind, scheidet eine Erweiterung am innerörtlichen Bestand des Vorhabenträgers aus. Die Nutzung innerörtlicher Potenziale ist somit nicht möglich (3.2 Z).

Durch die Lage im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Oberndorf am Lech im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

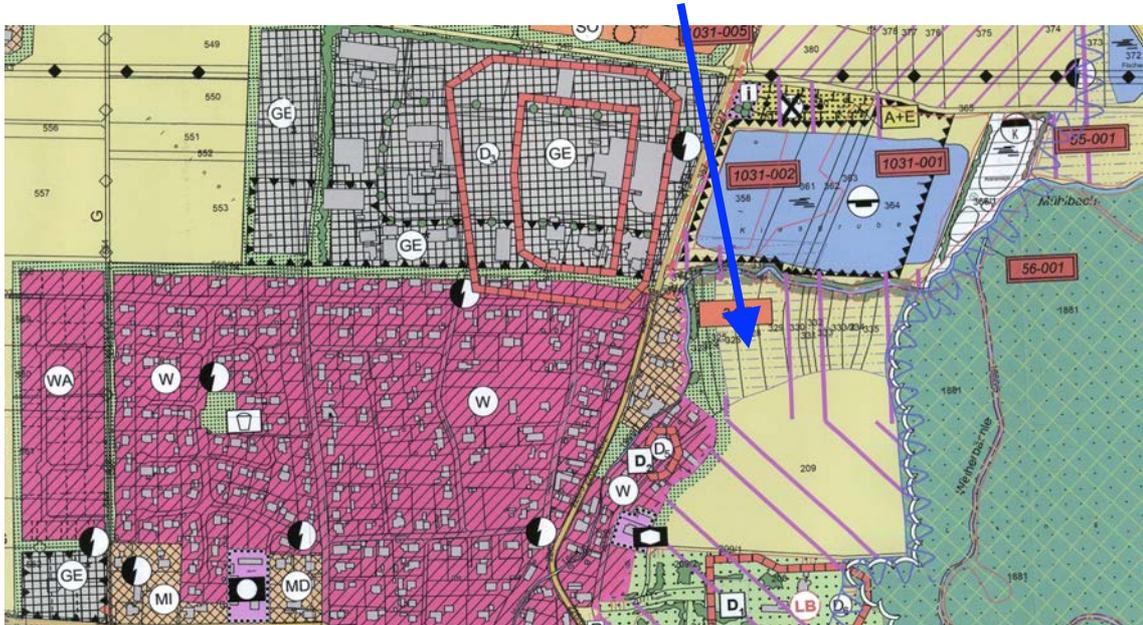
Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

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

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

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Er wird daher im Parallelverfahren geändert.



Maßstab 1:10.000

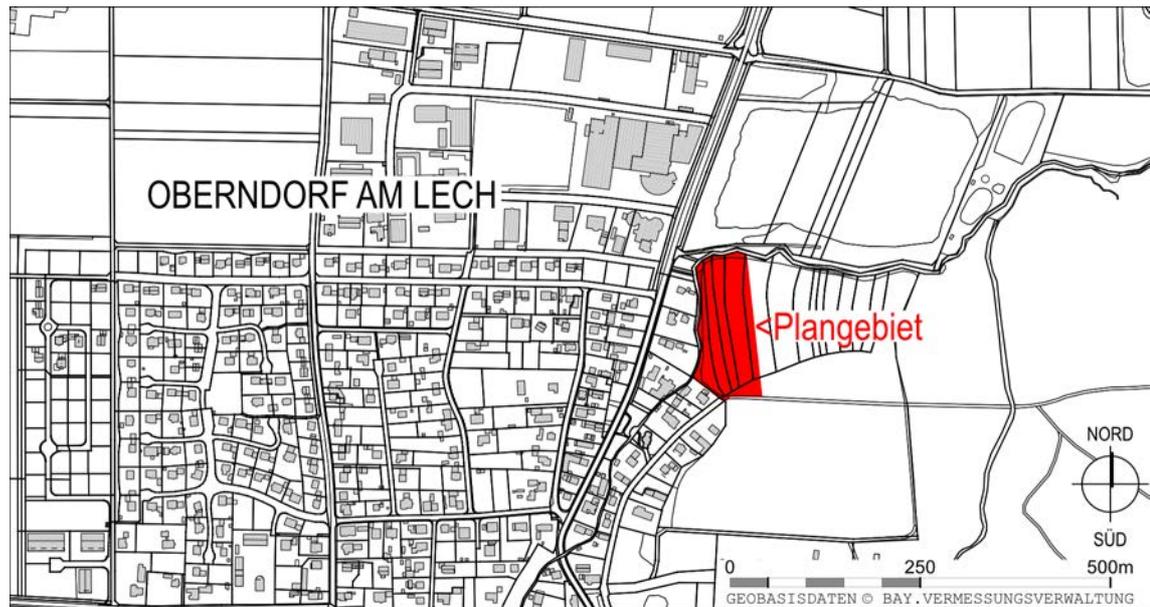
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech. Die Ausgleichsfläche befindet sich angrenzend zum Vorhabenstandort.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 1868/5 (Mühlbach)
 - im Osten durch die Fl.-Nrn. 328 (TF, Acker), 209 (TF, Acker)
 - im Süden durch die Fl.-Nrn. 209 (TF, Acker), 203/2 (Kapellstraße), 323/3 (Wohnen)
 - im Westen durch die Fl.-Nr. 1868/5 (Mühlbach)
- jeweils Gemarkung Oberndorf am Lech



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 13.243 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist derzeit intensiv als Acker genutzt.
Das Gelände ist nahezu eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.
Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden und werden eigenverantwortlich vom Bauherrn im Rahmen der Planung seines Bauvorhabens veranlasst.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. §11 BauNVO mit Zweckbestimmung: Pferdehaltung und als private Grünfläche, „Weidefläche“ ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Orientierungswert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

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

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

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

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll die Errichtung von Gebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen wird eine städtebaulich verträgliche Flächeninanspruchnahme bzw. Gebietsnutzung gewährleistet.

4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

5 Planstatistik

Nettobauland	4.235 qm	32,0%
sonstiges Sondergebiet "Pferdehaltung"	4.235 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	565 qm	4,3%
Straßenverkehrsfläche	48 qm	1,1%
Straßenverkehrsfläche "Weg"	517 qm	91,5%
Grünflächen	8.443 qm	63,8%
Grünfläche, privat	750 qm	8,9%
Grünfläche, privat "Weidefläche"	5.562 qm	65,9%
interne Ausgleichsfläche	1.558 qm	18,5%
Pflanzgebot	574 qm	6,8%
Gesamtfläche Geltungsbereich	13.243 qm	100,0%

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021¹ bewertet.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8.

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

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Intensiv bewirtschaftete Äcker	A11	2	0,8	4.800	7.680
Summe					7.680
Planungsfaktor	Begründung				Anrechnung
---	---				---
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					7.680

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 7.680 Wertpunkten**.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

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

Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird angrenzend zum Vorhaben auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 323 Gemarkung Oberndorf am Lech ausgeglichen.

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

4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird planintern umgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 1 dargestellt und die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Südwesten über die Kapellstraße erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die Kläranlage Oberndorf.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Oberndorfer Gruppe.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

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

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

F KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft, werden insgesamt vom Vorhabenträger übernommen.

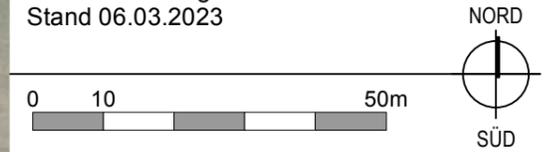
Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag festgelegt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Vorhabenträger:
ALFRED MILLER
Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH" OBERNDORF AM LECH

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000
Stand 06.03.2023



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes (13.243 m²)
-  Verkehrsflächen, versiegelt
-  Intensiv bewirtschaftete Äcker
-  Intensivgrünland

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (05/2018)

© Alexander John, Fremdingen
- Bestandsvermessung (02/2023)

VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**

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

GODTS Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
"AM MÜHLBACH"
OBERNDORF AM LECH**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
MASSNAHMEN**

Maßstab im Original 1:1000
Stand 06.03.2023



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)

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

Vorhabenträger:

ALFRED MILLER

Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„AM MÜHLBACH“
OBERNDORF AM LECH**

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 06.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

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

E	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
F	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	11
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	11
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	11
G	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

A EINLEITUNG

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

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Verlegung seines bestehenden Betriebs aus der Ortsmitte an den nun vorliegenden Standort, da die bisherigen Platzverhältnisse im Bestand sowie immissionsschutzrechtliche Einschränkungen keine wirtschaftlich tragfähige und zweckmäßig nutzbare bauliche Entwicklung zulassen.

Es soll ein Stall mit angrenzender Maschinenhalle und Heulager, ein Reitplatz, ein Offenstallbereich, ein Wälzplatz sowie ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden. Hinzu kommen Koppelflächen.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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

- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg verzeichnet für das Plangebiet keine spezifischen umweltrelevanten Ziele und Grundsätze.

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

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

2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)¹

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Förderung einer extensiven Grünlandnutzung in Wasserschutz- und Grundwasser-Vorbehaltsgebieten des Lech- und Donautales
- Erhalt überregional bzw. bayernweit bedeutsamer großflächiger Offenlandschaften

2.3 Flächennutzungsplan²

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

² GEMEINDE OBERNDORF AM LECH, 1. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2015), Verfasser: Ingenieurbüro Marcus Kammer, Donauwörth

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope. In ca. 150 m Entfernung im Nordwesten und somit noch im relevanten Streubereich befindet sich das Bodendenkmal „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7331-0118).^{3,4}

4 Naturräumliche Gegebenheiten¹

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 045 „Donauried“. Der Naturraum wurde maßgeblich geprägt von der Dynamik und dem Wasserhaushalt der beiden großen Flüsse Donau und Lech. Das Donautal kennzeichnen weitläufige Niedermoor- und Riedlandschaften, die sich jedoch durch systematische Entwässerungen und Nutzungsveränderungen heute als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ebenen darstellen in denen nicht einmal mehr Wiesenbrüter ausreichende Lebensraumbedingungen vorfinden.

Im konkreten Untersuchungsbereich dominiert die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Angrenzend besteht bereits die Bebauung des Ortes.

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU⁵

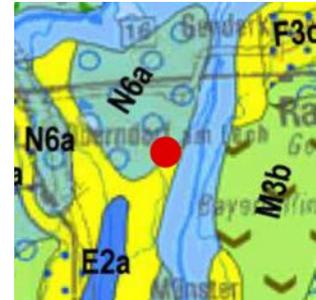
Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet N6a „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Nordwestlicher Albtrauf und Alpenvorland

Kennzeichnung: Typische Abfolge von Buchenwäldern auf Standorten mit wechselndem Kalkeinfluss und wechselnder Bodenfeuchte

Zusammensetzung: Zumeist grundfrische Ausbildungen von Waldmeister- und Waldgersten-Buchenwald (im Alpenvorland gebietsweise in der Hainlattich-Rasse). Im Bereich von Verebnungen (die zur Staunässe neigen) Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Am Rande zur Montanstufe (Alpenvorland) kann die Hainbuche zurücktreten.

Standorte: Rendzina-Braunerden, kalkreiche Braunerden in bevorzugt ebener Lage; oft erschweren auch Lössschleier oder dünne Lössauflagen die Basen- bzw. Kalkzufuhr im Oberboden. In Verebnungen und Senken (Tannenwald) nährstoff- und basenreiche sowie vernässende und schwere, tonige Böden: Pelosol, Pseudogley bis Gley



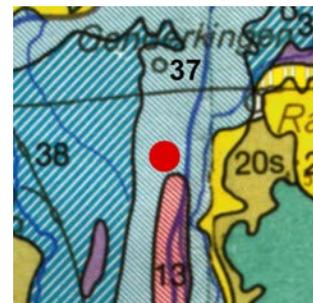
6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert⁶

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

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

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

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



³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 09.09.2022

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 19.12.2022

⁵ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

⁶ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

1 Schutzgut Menschen

1.1 Beschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech auf intensiv genutzten Ackerflächen. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der intensiven Landwirtschaftsnutzung keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger der Gemeinde Oberndorf am Lech auf. Es liegt in keinem touristisch relevanten Bereich.

1.2 Auswirkungen

Durch das Vorhaben können im Zuge der Baumaßnahmen Störungen durch Lärm, Staub und Geruch entstehen. Dies wird jedoch als vertretbar erachtet, da dies nicht von Dauer ist. Künftige Nutzungen sind zudem so angeordnet, dass die westlich gelegene Bestandsbebauung hierdurch keine nachteilige Beeinträchtigung erfährt. So wird bspw. die Stallung samt Maschinenhalle und Mistlagerplatz im Osten des Plangebietes angelegt, damit ein entsprechender Abstand gewahrt werden kann. Insgesamt ist nicht mit einer nennenswerten Erhöhung der Störintensität gegenüber der bisherigen intensiven Landwirtschaftsnutzung und dem damit verbundenen regelmäßigen Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen zu rechnen.

1.3 Ergebnis

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

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Die Eingriffsbereiche umfassen intensiv genutzte Ackerflächen ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Das Untersuchungsgebiets selbst beinhaltet neben den intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen amtlich kartierte Biotope wie Hecken und die Kleine Paar, sodass ein gewisses Lebensraumpotenzial insb. für Vögel angenommen werden kann. In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren wurde daher eine Überblicksbegehung zur Ermittlung des Lebensraumpotenzials durchgeführt.

2.2 Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden vor allem landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Lebensstätten gehen dabei mangels eines Vorkommens nicht verloren. Insgesamt weist das Plangebiet keine nennenswerte Ausprägung und Bedeutung als Lebensraum für Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial kann insgesamt als gering eingeschätzt werden (vgl. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Vielmehr werden durch die Festlegung von Grünflächen und einer entsprechenden Bepflanzung zusätzliche Strukturen geschaffen, die bspw. Insekten und gehölbewohnenden Arten als Lebensraum dienen können.

Für die zu erwartende Bebauung ergibt sich gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Maßnahmenbedarf von insgesamt 7.680 Wertpunkten (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“).

2.3 Ergebnis

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

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

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

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung/Bebauung und Befestigung neu in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. Durch die flächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁷ Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Bereich der Pferdekoppel wird jedoch der intensiv genutzte Acker extensiviert und nicht versiegelt, sodass der Boden weiterhin landwirtschaftlich nutzbar bleibt.

3.3 Ergebnis

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

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Angrenzend verläuft der Mühlbach.

Das Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil in einem HQextrem. Somit kann es bei stärkeren Hochwässern im Geltungsbereich zu Überschwemmungen kommen.

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

4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung reduziert, wodurch für das Schutzgut Wasser insgesamt aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen (z.B. Koppel) versickern.

4.3 Ergebnis

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

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

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

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

Das Plangebiet ist eine als Acker genutzte Fläche und somit ein Kaltluftproduzent.

5.2 Auswirkungen

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche nimmt aus Sicht des Schutzgutes Klima und Luft nur eine untergeordnete Funktion wahr. Sie wird durch Überbauung der Fläche aufgrund der begrenzten Ausmaße nicht nachteilig beeinflusst. Es sind somit keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten.

Zudem bilden die zu pflanzenden Gehölze im Plangebiet mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

5.3 Ergebnis

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

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und der bestehenden Bebauung des Ortes. Es ist also bereits eine gewisse durch den Menschen beeinflusste/verursachte Vorprägung gegeben.

Im Osten und Süden sind zudem Wald- bzw. Gehölzbereiche vorgelagert, sodass keine nennenswerten Blickbeziehungen aus der umliegenden Landschaft auf das Plangebiet bestehen. Der Standort des Vorhabens ist vielmehr „abgeschirmt“ durch die umliegenden Strukturen.

6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich nur untergeordnete optische Wirkungen, da dem Plangebiet bereits die Bebauung Orts vorgelagert ist, welche die Ortsansicht maßgeblich prägt. Durch die Lage angrenzend zur bestehenden Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und einer entsprechenden Grünordnung sollen optische Wirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung in Verbindung mit den bestehenden Gegebenheiten nur gering auf das Landschaftsbild um Oberndorf am Lech wirkt.



Abbildung 1: Blick von Osten auf den südlichen Geltungsbereich, in dem die Bebauung realisiert werden soll; im Hintergrund ersichtlich ist die bereits vorgelagerte Bebauung des Ortes

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

6.3 Ergebnis

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

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

In der Nähe des oben genannten Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-7-7331-01184 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit.“

7.2 Auswirkungen

Ein Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht auszuschließen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 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 der Planung ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die großflächig das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die großflächige Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasser- versickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

8.3 Ergebnis

Es insgesamt Wechselwirkungen 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 landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial

2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 323 Gemarkung Oberndorf am Lech in Form der Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland mit punktuellen Baumpflanzungen. Dies trägt langfristig zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei. Weitere Ausführungen sind der Satzung zu entnehmen.

E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der konkreten Nachfrage und den Absichten des Vorhabenträgers seine im Innerort bestehende Pferdehaltung auf einen Standort zu verlegen, der eine geeignete Größe und Ausprägung aufweist sowie im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers bestehen keine Alternativen zum vorliegenden Standort und dem momentanen innerörtlichen Standort.

Insofern erfolgten vielmehr Überlegungen in der optimalen Abgrenzung und Aufteilung des Geltungsbereichs.

Die weitere Aufplanung und Vorüberlegungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgten unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Zersiedelung, Erschließung, Vorbelastung, Einbindung in das Landschaftsbild, Lebensraumausstattung.

Im Hinblick auf bestehende intensive Nutzung wird die bauliche Entwicklung am vorliegenden Standort für den Schutzgütern der Umwelt als verträglich erachtet. Erforderliche Minderungsmaßnahmen halten die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt so gering wie möglich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

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

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem bis mäßigem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

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

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Bepflanzung wirksam umgesetzt wurde und weiterhin erhalten wird.

Auch ist die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im regelmäßigen Turnus zu überprüfen.

Ist festzustellen, dass sich der Zustand der Gehölze oder der Ausgleichsfläche nicht wie gewünscht entwickelt, so sind entsprechende unterstützende Maßnahmen (z.B. Wiederholung der Anpflanzung) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker genutzte Bereiche.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ kommt es zu Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Insgesamt wird eine Fläche von 13.243 m² überplant. Die Eingriffsfläche beträgt 4.800 m². Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 7.680 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Der Überwiegende Teil des Plangebietes verbleibt als Koppelfläche.

Die Minderungsmaßnahmen strukturieren das Plangebiet und binden es landschaftlich ein. Der verbleibende Eingriff planintern auf Fl.-Nr. 323 Gemarkung Oberndorf am Lech ausgeglichen.

Vorhabenträger:

ALFRED MILLER

Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
„AM MÜHLBACH“
OBERNDORF AM LECH**

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

Vorentwurf vom 06.03.2023

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	4
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	5
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	6
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Fledermäuse	7
2.2	Reptilien	8
2.3	Vögel	8
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	11
E	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	11
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	12
G	LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)	13

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Verlegung seiner bestehenden Pferdehaltung vom Ortsinneren an den nordöstlichen Ortsrand von Oberndorf am Lech. Dafür ist es erforderlich Ackerfläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen könnten, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Acker sowie die östlich und südlich gelegenen Freiflächen in einem Umkreis von bis zu 100m und nördlich am Mühlbach befindliche Gehölze. Im Westen und Südwesten befindet sich der Siedlungsbereich von Oberndorf am Lech.

Im Geltungs- und Einwirkungsbereich des Vorhabens sind keine Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotopze verzeichnet. Weiträumiger gelegene Schutzgebiete oder Biotopze sind von der Planung nicht betroffen.¹



Abbildung 1: Blick von Süden nach Norden auf den Geltungsbereich

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Überblicksbegehung vom 13.09.2022
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 09.09.2022

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

- a) Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Erfassung der Avifauna von März bis Juli 2019 und Überblickskartierung der Fledermausfauna vom 23.05.2019)
- b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) im Rahmen eines worst-case-Szenarios 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).

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

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

2 Anlagenbedingte Wirkungen

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

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Pferdehaltung sind gelegentliche Störungen durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen (zur Flächenpflege o.ä.) zu erwarten. Ein ähnliches Störungsmaß bestand auf der Fläche jedoch bereits im Rahmen der landwirtschaftlichen Ackernutzung und die damit verbundene regelmäßige Bewirtschaftung, sodass kein signifikant erhöhtes Störungspotenzial zu erwarten ist.

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

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

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

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

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

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

Im Landkreis Donau-Ries ist keine gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Pflanzenart in den Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ nachgewiesen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung im Geltungsbereich ist ein Vorkommen sowie die Beeinträchtigung von streng geschützten Vegetationsbeständen auszuschließen.

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**.

Dies sind die Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus.

Weiterhin sind als **Reptilienarten** die Schlingnatter, Mauereidechse und die Zauneidechse nachgewiesen.

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

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen diverse saP-relevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Siedlungsarten und Offenlandarten) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können. Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

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

***=** nicht gefährdet

RLD= rote Liste Deutschland

1= vom Aussterben bedroht

sg= streng geschützt (ja/nein)

2= stark gefährdet

nb= nicht bewertet

3= gefährdet

D= Daten defizitär

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V= Arten der Vorwarnliste

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

Hinweis:

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

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

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

2.1 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 serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis alcathoe</i>	Nymphenfledermaus	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2		X
X	X	0	0	X	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V		X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1	X
X	X	0	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	2	D	X

Für Fledermäuse verfügbare potenzielle Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate bestehen auf den intensiv genutzten Ackerflächen nicht.

Darüber hinaus sind die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen sowie die nördlich und östlich befindlichen Waldbereiche als Jagd- und Lebensraum von größerer Bedeutung, da diese im Gegensatz zu monotonen Landwirtschaftsflächen besser strukturiert sind. Im Zuge der Bauausführung kommt es somit nicht zur Beanspruchung von potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitaten.

Eine erhebliche Betroffenheit von Fledermausarten ist somit vorhabenbedingt nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

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	3	V	X
X	0	0			<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	1	V	X

Für Reptilien wie die Zauneidechse, Schlingnatter und Mauereidechse stellt der Geltungsbereich aufgrund der strukturarmen, intensiven Ackerausprägung keinen geeigneten Lebensraum dar. Es fehlen dort geeignete Strukturen wie Versteckstrukturen, Sonnenplätze und Eiablagestrukturen, Totholz oder Felsen. Aufgrund fehlender geeigneter Bedingungen für Reptilien ist nicht mit einem Vorkommen dieser Arten zu rechnen.

Eine mögliche Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

2.3 Vögel

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

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1	X
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan			X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	GrauParammer	1	V	X
X	X	0	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	X	0	0	X	<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	
X	0	0			<i>Schwarzkopfmöwe</i>	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe		V	
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe			
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V		X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V		
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	X	0	0	X	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
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>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	2	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das UG für **Offenlandarten** wie z.B. die Feldlerche eine sehr geringe Bedeutung. In Anbetracht der Nähe der massiven bestehenden Vertikalkulissen (insb. Bebauung des Ortes und Waldbereiche), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist kaum von einer Lebensraumeignung für Offenlandarten auszugehen, da von diesen ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann. Massive Kulissen, wie z.B. Wälder entfalten mitunter eine größere Vergrämungswirkung von bis zu 160 m. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

Siedlungsarten wie der Hausrotschwanz oder die Mehlschwalbe sind im Westen befindlichen Siedlungsraum zu erwarten. Eine erhebliche vorhabenbedingte Betroffenheit lässt sich nicht erwarten, da keine Gebäude als potenzielle Niststandorte in Anspruch genommen werden. Jedoch kann sich die Nahrungsverfügbarkeit durch die zukünftige Pferdehaltung verbessern, damit einer Zunahme an Insektenvorkommen zu rechnen ist.

Für gegebenenfalls am Rande des UG vorkommende **Gehölzbrüter** lässt sich keine Betroffenheit erwarten, da keine Gehölzbestände in Anspruch genommen werden.

Für **Greifvögel** wie den Turmfalken gilt wie für die Gehölzbrüter, dass keine potenziellen Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate in Anspruch genommen werden.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die Vogelarten ausgelöst werden.

Aufgrund der fehlenden zu erwartenden Betroffenheit für die Vogelarten sind diese nicht näher in der Betroffenheitsabschätzung zu prüfen.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Mangels einer Betroffenheit sind keine spezifischen Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die planungsrelevanten Arten erforderlich.

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Das UG befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech und erstreckt sich vorwiegend über intensiv genutzte Ackerflächen

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten, Reptilienarten und Vogelarten möglich.

Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der deutlichen Strukturarmut weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für Fledermäuse und Reptilien auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen kann somit vorhabenbedingt nicht erwartet werden.

Das UG ist aufgrund der angrenzenden Bebauung, der Kulisse der östlichen Waldbereiche und der intensiven Landwirtschaftsnutzung bereits durch Störeffekte vorbelastet, sodass es auch für Artengruppen wie Offenlandvogelarten nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum besitzt. Auch Siedlungsbezogene Vogelarten und Gehölzbrüter erfahren keine nachteilige Beeinträchtigung da keine genutzten Lebensstätten im Geltungsbereich vorkommen bzw. diese nicht in Anspruch genommen werden.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und Konflikten ist somit nicht zu erwarten.

Auch eine Notwendigkeit zur Ergreifung spezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die festgestellten Arten besteht somit nicht.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

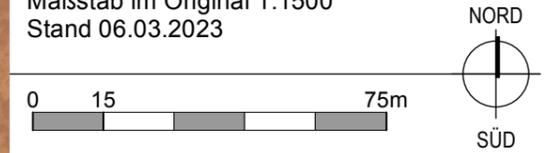
ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND: Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

Vorhabenträger:
ALFRED MILLER
Weiherstraße 5, 86698 Oberndorf am Lech

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH" OBERNDORF AM LECH

LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab im Original 1:1500
Stand 06.03.2023



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

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)
- Geobasisdaten, Orthofoto (05/2018)

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

