

# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄNSTRÄNKE II“

---

**A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICHE 1 – 2)**

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**C) BEGRÜNDUNG**

**D) UMWELTBERICHT**

**E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN**

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

Vorentwurf vom 11.04.2022  
Entwurf vom 04.07.2022  
zuletzt geändert am 12.09.2022

---

VERFASSER

**J O O S T**

**G O D T S**

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

*Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Joost Godts'.*



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GFZ 1,0 Geschößflächenzahl (als Höchstmaß) WH Wandhöhe (als Höchstmaß)  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl

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

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

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

öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsgrün  
Straßenbegrenzungslinie

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

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch  
Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

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

# SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne  
Vermaßungslinie in m

Bereich in dem aus immissionsgründen keine Wohnungen errichtet werden dürfen

Umgrözung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen. Hier: baulicher Schallschutz  
An den gekennzeichneten Seiten der Riegelbebauung sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen in der Satzung zu ergreifen.

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung Bauweise  
Grundflächenzahl Geschößflächenzahl  
max. Wandhöhe Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts  
Dachform/-neigung in Grad siehe Textteil  
**GE 1a a**  
GRZ 0,8 GFZ 1,0  
WH 8m 59/44 dB(A)/m<sup>2</sup>

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer  
Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
unterirdische Leitung mit Bezeichnung nachrichtliche Übernahme der Freileitung (EnBW ODR AG)  
zu verlegende Leitung  
Vorschlag Grundstückseinteilung  
Größe der Bauparzelle (ungefähr)  
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **28.09.22** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Maihingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Maihingen, den **29.09.22**  
Franz Stimpfle, 1. Bürgermeister



# PLANBEREICH 1



GEMEINDE MAIHINGEN  
Josef-Haas-Str. 2  
86747 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern

## BEBAUUNGSPLAN "AN DER GÄNSTRÄNKE II"

A) PLANZEICHNUNG  
Maßstab im Original 1:1000  
Vorentwurf vom 11.04.2022  
Entwurf vom 04.07.2022  
zuletzt geändert am 12.09.2022



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- Geobasisdaten  
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)  
© Ingenieurbüro Tremel, Augsburg  
<www.ib-tremel.de>  
- Bestandsvermessung (11/2021)

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



# PLANBEREICH 2

## GEMEINDE MAIHINGEN

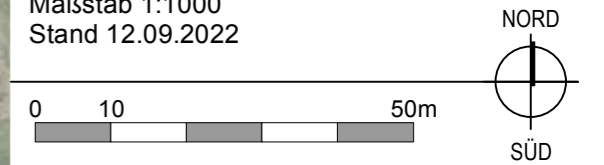
Josef-Haas-Str. 2  
86747 Marxheim  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



## BEBAUUNGSPLAN "AN DER GÄNSTRÄNKE II"

### PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab 1:1000  
Stand 12.09.2022



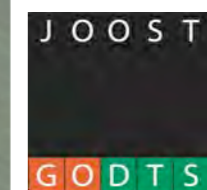
- Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG
  - Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
  - Anlage einer Blühfläche (Mindestgröße; Lage exemplarisch)
  - Bereich für die Anlage der Blühfläche
  - Vermaßungslinie in m
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 2 des Bebauungsplanes "An der Gänstränke II" 13.305 m<sup>2</sup>
- Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)

© Bayerisches Landesamt für Umwelt  
<[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)>  
- Biotopkartierung (02/2020)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS



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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

992

993

994

995





# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄNSTRÄNKE II“

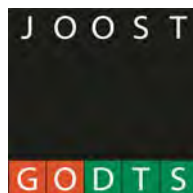
---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 11.04.2022  
Entwurf vom 04.07.2022  
zuletzt geändert am 12.09.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise .....	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen .....	6
7	Immissionsschutz .....	7
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	7
8.1	Allgemein .....	7
8.2	Pflanzgebot auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen .....	8
8.3	Artenliste .....	8
9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
9.1	Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen .....	9
9.2	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	10
10	Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen .....	10
10.1	Zeitliche Terminierung des Erschließungsarbeiten .....	10
10.2	Aktive Vergrämung .....	10
11	Wasserwirtschaftliche Belange .....	10
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>11</b>
1	Abstandsflächen .....	11
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	11
2.1	Gestaltung der Dächer .....	11
2.2	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen .....	11
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	11
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	11
3	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	11
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	11
5	Einfriedungen .....	12
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>13</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	13
2	Bodenschutz .....	13
3	Denkmalschutz .....	14
4	Brandschutz .....	14
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	15
5.1	Drainagen .....	15
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	15
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	16
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	16
6	Immissionen .....	16

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

## **A PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Maihingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „An der Gänstränke II“ als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „An der Gänstränke II“ i.d.F. vom **04.07.2022, zuletzt geändert am 12.09.2022** besteht aus

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

Beigefügt ist

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

sowie

- schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 28.03.2022 mit Berichts-Nr. C210007
- geotechnischer Bericht der Firma Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH vom 04.03.2022 mit Projekt-Nr. 1331.21

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
c) Planzeichenverordnung (PlanZV)  
d) Bayerische Bauordnung (BayBO)  
e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

### **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 Flurnummern 165/1 (TF), 1898(TF), 1989 (TF), 1906 (TF), 1990, 1991, 1992, 1993, 1994 und 1995 Gemarkung Maihingen (TF = Teilfläche).

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

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

#### **2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)**

- (1) Der in der Planzeichnung mit „GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen,
  4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen.  
Wegen der Gewebelärmimmissionen durch das bestehende Gewerbegebiet „An der Gänstränke“ dürfen Wohnnutzungen im Süden des Plangebiets entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung nicht errichtet werden.  
Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen. Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten.  
Weitere Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.  
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

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 wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe bei gewerblichen Bauten, darf höchstens 8,0 m betragen. Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe 8,0 m traufseitig und 10m am First. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

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

(§18 BauNVO)

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

## **4 Bauweise**

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

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

## **5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen**

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports, Stellplatzüberdachungen, Sammel- und Aufenthaltsplätzen und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6 Versorgungsleitungen**

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

Im Bereich von sowohl bestehenden, als auch neu hinzukommenden Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfragen und zu beachten.

Innerhalb des Schutzreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

Eine etwaige Verlegung von bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.



## 7 Immissionsschutz

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

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE1a	59	44
GE1b	55	40
GE2a	63	48
GE2b	61	46
GE2c	59	44

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

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

## 8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 8.1 Allgemein

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

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

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

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.



## 8.2 Pflanzgebot auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Form von 2-reihigen Heckenabschnitten durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

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

## 8.3 Artenliste

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 regionaltypischer, bewährter Sorten

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

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

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde



## 9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 9.1 Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen

Die Flurnummer 993 Gemarkung Maihingen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

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

Bestand: Intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

#### **Grundsätzlich**

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

#### **Flächenvorbereitung**

- streifenweises grubbern oder fräsen des Bodens zur nachhaltigen Öffnung der Grasnarbe und liegenlassen der selbigen (jeweils 10m breite Streifen öffnen, Abstand zwischen den Streifen ebenfalls 10m)
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen (ca. 2 Wochen), Bodenbearbeitung wiederholen und möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

#### **Einsaat**

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsaat der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) und anwalzen des Saatgutes
- zusätzlich Anlage eines Blühstreifens/ einer Blühfläche (Lage frei wählbar, ca. 15 x 50 m groß, mind. 2m Spritzabstand zu benachbarten Ackerflächen einhalten) durch Einsaat der Bereiche mit einer mehrjährigen Blütmischung (Kräuteranteil mind. 70%), anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

#### **Pflege**

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Pflege Extensivgrünland: weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- Pflege Blühstreifen: maximal 1x jährlich mähen oder mulchen im Herbst (denn abgestorbene Pflanzenreste bieten Verstecke und Überwinterungsmöglichkeiten für viele Tierarten)
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand sowohl im Grünland als auch auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

## 9.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen. Die Maßnahmen müssen hergestellt und funktionsfähig sein, bevor ein Eingriff im Planbereich 1 stattfindet.

Die dingliche Sicherung der Maßnahmenfläche und der Umsetzung der Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich das Flurstück im Eigentum der Gemeinde Maihingen befinden.

## 10 Artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen

### 10.1 Zeitliche Terminierung des Erschließungsarbeiten

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

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

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

### 10.2 Aktive Vergrämung

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

## 11 Wasserwirtschaftliche Belange

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der „Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken mittels Retentionsbauwerke oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Dabei dürfen je 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dürfen maximal 0,4 l pro Sekunde Niederschlagswasser gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Der Rückhalteraum ist mit den Entwässerungsantrag gem. gemeindlicher Entwässerungssatzung nach dem DWA Arbeitsblatt A 117 nachzuweisen. Dabei ist die Überschreitungshäufigkeit mit  $n = 0,1 \text{ 1/a}$  (10 jähriger Berechnungsregen) anzusetzen.<sup>1</sup>

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

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

<sup>1</sup> gemäß schriftlicher Mitteilung vom Ingenieurbüro Josef Tremel vom 23.03.2022



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

### **1 Abstandsflächen**

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

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

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

#### **2.1 Gestaltung der Dächer**

Dachform:

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

Für dem Betrieb zugeordnete Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.  
Extensive Gründächer sind zulässig.

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

#### **2.2 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen**

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Diese müssen parallel zur Dachfläche 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)

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

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

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

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

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

## 5 Einfriedungen

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

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,5m Höhe (inkl. Sockel bis 20cm Gesamthöhe) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

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

Grundstückseinfriedungen zur freien Landschaft sind in die Randeingrünung zu integrieren (mindestens 1m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite zurückversetzt).



## 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 weiteren Umgebung zum Geltungsbereich befinden sich die Bodendenkmale

- D-7-7029-0412: „Straße der römischen Kaiserzeit“
- D-7-7029-0030: „Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- D-7-7029-0268: „Siedlung des Neolithikums“
- D-7-7029-0493: „Siedlung des Neolithikums“
- D-7-7029-0546: „Siedlung des Mittelneolithikums“

Wegen der besonders siedlungsgünstigen Lage und der hohen Denkmaldichte im Umfeld des Bebauungsplanes sind aus verschiedenen Gründen weitere Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermuten.

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.

### 4 Brandschutz

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

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

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



## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.1 Drainagen

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

### 5.2 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.** Für die Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Bauwasserhaltung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt Donau-Ries zu beantragen.

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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.

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

Für die Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation gilt generell, dass verschmutztes Niederschlagswasser und Abwasser nur mit Zustimmung der Gemeinde eingeleitet werden darf. Eine entsprechende Vorklärung/-reinigung und Rückhaltung auf dem Grundstück kann dabei gefordert werden.

Die einzuleitende Abwassermenge muss an die Kapazitäten des Kanalnetzes angepasst und ggf. durch bauliche/technische Maßnahmen zur Rückhaltung des Abwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken entsprechend reduziert werden. Falls Rückhaltebecken aus o. g. Gründen erforderlich werden, sind diese von den betroffenen Grundstückseigentümern auf den entsprechenden Grundstücken zu erstellen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Es wird auf die Bestimmungen der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Maihingen verwiesen.<sup>2</sup>

#### **5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

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

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

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich.

### **6 Immissionen**

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

---

<sup>2</sup> gemäß schriftlicher Mitteilung vom Ingenieurbüro Josef Tremel vom 23.03.2022

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Maihingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **11.04.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.05.2022 im Amtsblatt Nr. 11** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Gemeinde Maihingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **11.04.2022** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **11.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **03.05.2022 im Amtsblatt Nr. 11** ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Gemeinde Maihingen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **11.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022** durchgeführt.

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

Die Gemeinde Maihingen hat am **04.07.2022** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **04.07.2022** Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

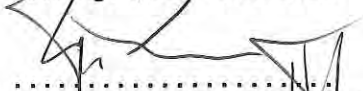
### **5 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **04.07.2022** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **20.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **12.07.2022 im Amtsblatt Nr. 17** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### **6 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **04.07.2022, zuletzt geändert am 12.09.2022** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **12.09.2022** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Maihingen, den **13.09.2022**

  
.....  
Franz Stimpfle 1. Bürgermeister



(Siegel)



## 7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **12.09.2022** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Maihingen, den **13.09.2022**



.....  
Franz Stimpfle, 1. Bürgermeister



## 8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **25.09.22** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „An der Gänstränke“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Maihingen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wallerstein zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Maihingen, den **29.09.22** .....



.....  
Franz Stimpfle, 1. Bürgermeister



# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄNSTRÄNKE II“

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 11.04.2022  
Entwurf vom 04.07.2022  
zuletzt geändert am 12.09.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs .....	10
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
4	Umweltprüfung.....	11
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>12</b>
1	Lage.....	12
2	Größe.....	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>13</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4	Planstatistik.....	13
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>E</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>15</b>
1	Einleitung .....	15
2	Verfahren .....	15
3	Bestand.....	15
4	Auswirkungen .....	15
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.....	16
6	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors .....	16
7	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	16
8	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	16
<b>F</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>17</b>
1	Fließender Verkehr .....	17
2	Ruhender Verkehr.....	17
3	Ver- und Entsorgung.....	17
<b>G</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>18</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme .....	18
2	Grünordnungsplan Konflikte .....	19
3	Grünordnungsplan Maßnahmen.....	20



## 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

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

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

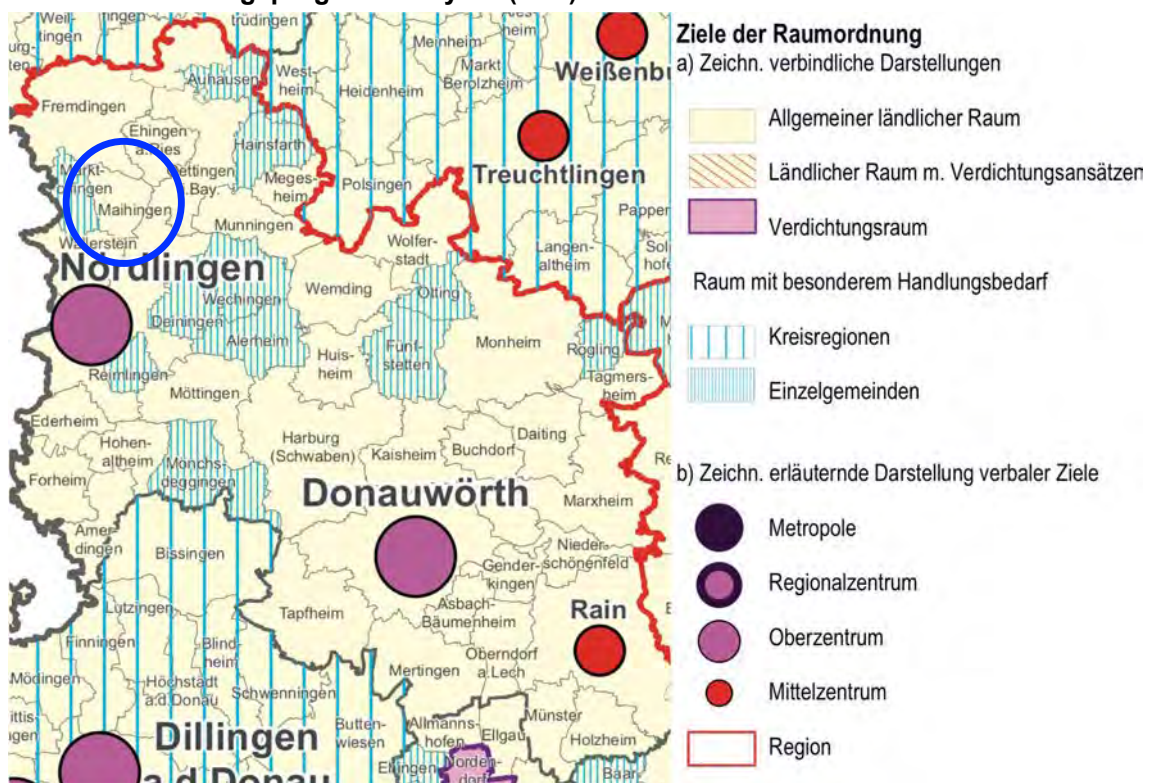
Durch die bestehende Gewerbegebietserschließung im Süden mit Übergang zur DON 5 und weiterführend zur B25 verfügt der Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung.

#### Beschluss:

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

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



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

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

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

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

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

#### **1.4.1 Hohe Standortqualität**

**(G)** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

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

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

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

#### **3.1 Flächensparen**

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

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

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

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

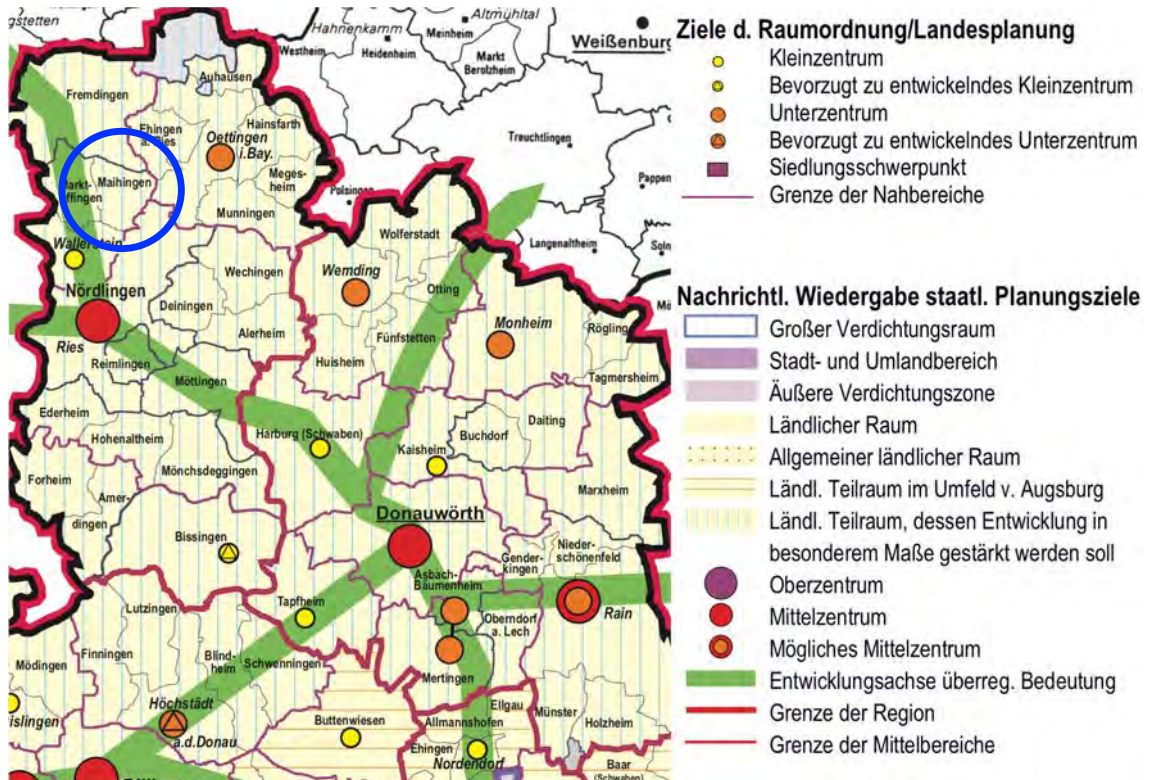
#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

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

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

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, ortansässigen Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Anreize zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen zu setzen und damit Betriebe in ihrer Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Maihingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Maihingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie unweit der B25, einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

### B II Wirtschaft

#### 1 Entwicklung der gesamten Region

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

#### 2.2 Ländlicher Raum

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

### BV Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur

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

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

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

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



## 2.3 Strukturdaten

Auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hat die Gemeinde Maihingen zunächst die Strukturdaten ermittelt.

### 2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Maihingen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Maihingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie unweit der B25, einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

### 2.3.2 Einwohnerzahl der Gemeinde

In Maihingen wohnen und leben derzeit 1.209 Einwohner (Stand: 31.12.2020 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

### 2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Maihingen bewegte in den vergangenen Jahren auf einem weitgehend einheitlichen Niveau, wie die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2020<sup>1</sup> zeigt:

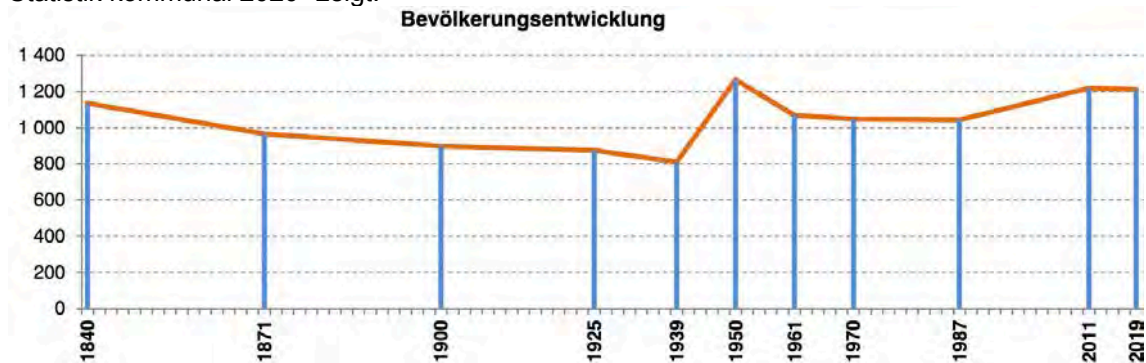


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Maihingen (Stand 03/2020)

Einwohnerzahl in Maihingen in den letzten 10 Jahren (gemäß GENESIS-Online Datenbank)

- 2011: 1.216 Einwohner
- 2012: 1.202 Einwohner
- 2013: 1.183 Einwohner
- 2014: 1.224 Einwohner
- 2015: 1.215 Einwohner
- 2016: 1.219 Einwohner
- 2017: 1.216 Einwohner
- 2018: 1.191 Einwohner
- 2019: 1.212 Einwohner
- 2020: 1.209 Einwohner

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt eine gewisse Kontinuität. Aufgrund jüngster Baugebietsausweisungen ist jedoch künftig von einer Bevölkerungszunahme auszugehen.

Auch ist davon auszugehen, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Gemeinde und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen– anhalten wird.

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Gemeinde Maihingen 09 779 176, hrsg.06/2021

### 2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Maihingen<sup>2</sup> für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.



Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2020

Für Maihingen konkret wird anhand der Karte ebenfalls ein moderates Entwicklungspotenzial von bis zu 2,5 % prognostiziert.

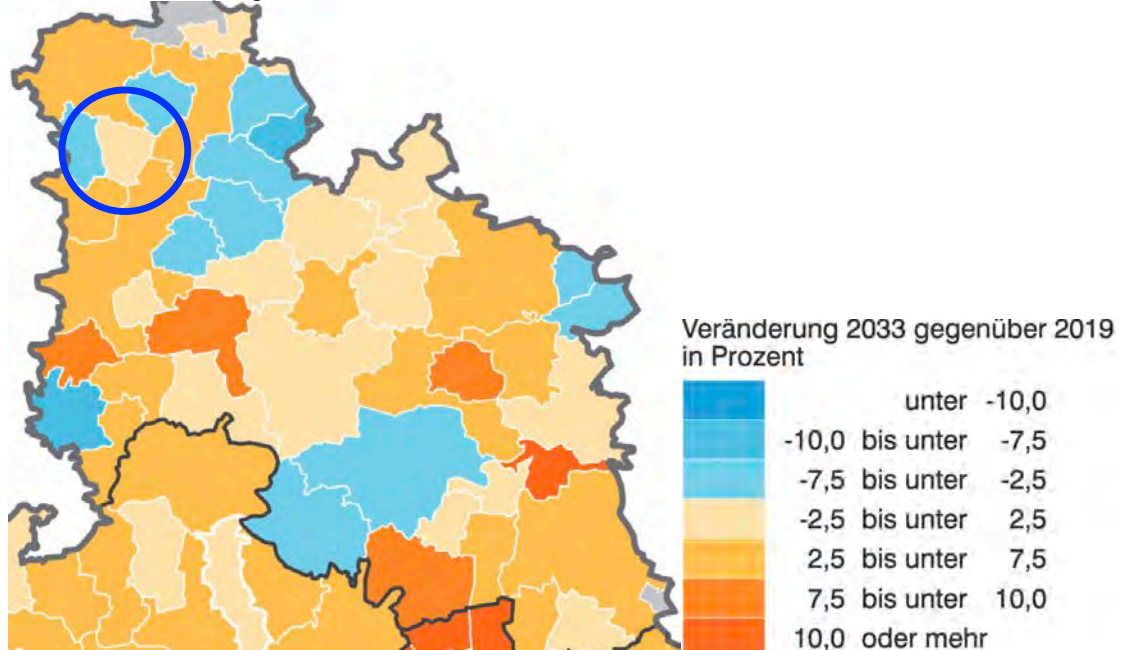


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2020

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Maihingen, Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

### Datenblatt 09 779 176 Maihingen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 212	225	786	201
2020	1 210	220	780	210
2021	1 210	220	770	220
2022	1 210	220	760	220
2023	1 210	230	750	230
2024	1 210	230	740	240
2025	1 210	230	730	250
2026	1 210	230	720	260
2027	1 210	230	710	270
2028	1 210	230	700	280
2029	1 210	230	690	290
2030	1 210	230	680	300
2031	1 210	240	670	310
2032	1 210	240	670	310
2033	1 220	240	660	320

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Maihingen gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen leichten Anstieg der Einwohnerzahlen, wengleich aufgrund jüngster Wohngebietsausweisungen künftig von einer stärkeren Bevölkerungszunahme auszugehen ist.

Mit einer steigenden Einwohnerzahl geht auch immer ein entsprechender Arbeitsplatzbedarf einher. Auch die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben führt zu einem Bedarf an Arbeitskräften/Mitarbeitern, sodass bedingt dadurch auch eine Bevölkerungszunahme begünstigt werden kann. Beide Entwicklungen greifen somit ineinander.

Um einem solchen Entwicklungstrend Rechnung tragen zu können und auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und ihrer Unternehmen zu sichern, bedarf es der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

### 2.3.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Sowohl Maihingen als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre wirtschaftlich gute Verhältnisse (Stand: 02.11.2021 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank).

Nachfolgende tabellarische Übersichten veranschaulichen dies.

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben				Gewerbesteuerstatistik Kreise: Donau-Ries (Lkr)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen			Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten				Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag		Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR		Anzahl	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363	2010	5 846	2 738	16 040 344
2011	89 822	42 974	202 207 445	2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	93 769	44 224	212 104 488	2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	97 875	45 100	224 938 500	2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	101 112	46 185	248 841 069	2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	104 798	48 015	268 153 771	2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	108 207	49 388	280 402 722	2016	7 012	3 491	27 822 528
2017	111 816	50 193	298 927 865	2017	7 213	3 584	31 806 137

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Maihingen			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	59	28	49 383
2011	66	30	91 679
2012	68	31	71 857
2013	71	31	103 986
2014	71	35	96 555
2015	74	37	127 477
2016	69	37	124 224
2017	72	35	112 509

Wirtschaftliches Wachstum bringt auch immer einen entsprechenden Bedarf an entsprechender Entwicklungsfläche für bestehende und sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, hierfür ausreichend gewerbliche Baufläche (hier Gewerbegebiet) bereitzustellen. Damit möchte Maihingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

### 2.3.6 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Maihingen liegt an der Kreisstraße DON5. Diese geht weiter westlich bei Marktoffingen in die Bundesstraße B25 über. Der DON5 nach Osten folgend mündet diese in die Bundesstraße B466. Westlich in ca. 20 km Entfernung (Luftlinie) verläuft die Bundesautobahn A 7. Eine Anbindung an den Bahnverkehr besteht nicht.



## 2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in §1 Abs. 5 und §1a Abs.2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

Auch nach der Auslegungshilfe zur Flächensparoffensive sind vorrangig die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Zu diesen Flächenpotentialen zählen

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

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

### Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Erfassung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand in Maihingen im Hinblick auf die Kriterien Immissionsschutz, ausreichende Flächengröße und naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Belange

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

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

### Fazit:

- Für die angedachte Gewerbegebietsnutzung ist eine Mindestgröße der Grundstücke sowie ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar. Solche Flächen stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung. Auch wäre dies mit bestehenden Nutzungen im Innerortsbereich nicht vereinbar (Konflikt Wohnnutzung und Gewerbelärm).
- Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen
  - sind überwiegend bebaut
  - dienen der wirtschaftlichen Weiterentwicklung anderer expandierender Betriebe
  - oder erfüllen die bau- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht

## 2.5 Ermittlung des Bedarfs

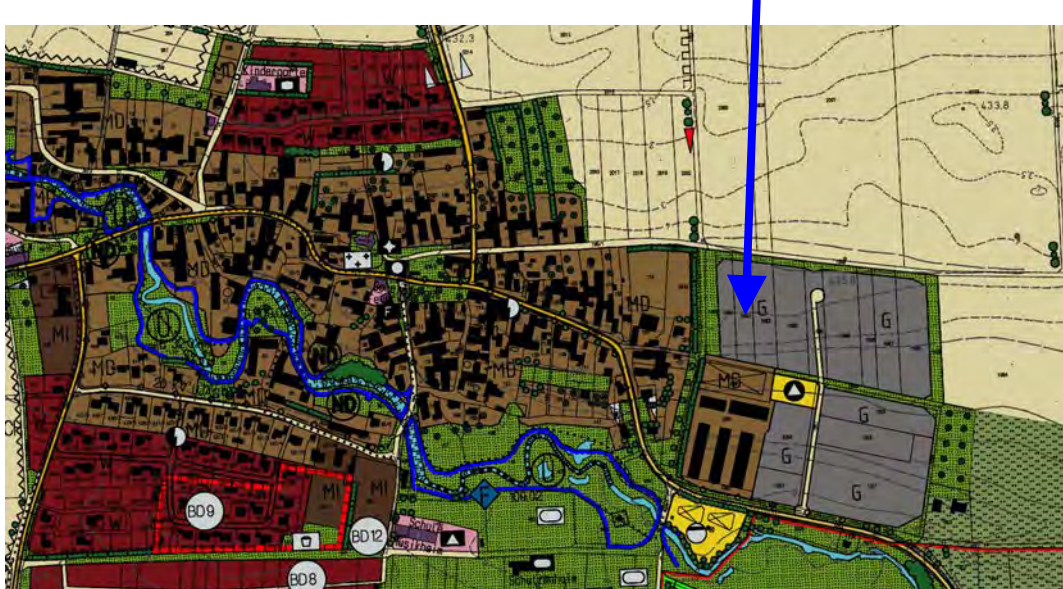
Es bestehen bei der Gemeinde bereits konkrete Anfragen für das Plangebiet.

Da der Landkreis und auch die Gemeinde in einer guten wirtschaftlichen Situation sind, ist auch mittel- bis langfristig damit zu rechnen, dass weitere gewerbliche Baufläche benötigt wird.

Es sind somit entsprechende Anforderungen an den Standort (ausreichende Flächengröße, immissionsschutzrechtlich vereinbar mit umliegenden Nutzungen, Erschließung gegeben etc.) zu stellen, die durch innerörtliche Potenziale nicht abgedeckt werden können. Das vorliegende Plangebiet erfüllt hingegen diese Voraussetzungen. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet ist dies sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich die sinnvollste Wahl.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ dar, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

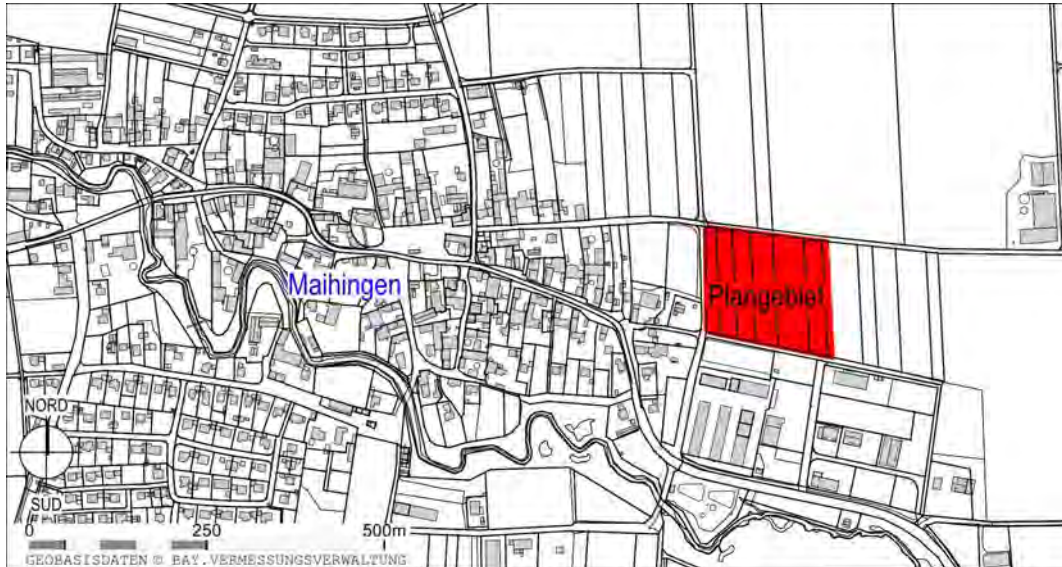
### 4 Umweltprüfung

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

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Der Planbereich 1 (Plangebiet/Bebauungsplan-Planzeichnung) befindet sich im Osten von Maihingen.



Maßstab 1:10.000

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

- **im Norden** durch die Fl.-Nr. 1996 (Wirtschaftsweg)
- **im Osten** durch die Fl.-Nr. 1989 (TF, Acker) und 1906 (TF, Wirtschaftsweg)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 1908 (Grünstreifen), 1907 (Gewerbestraße), 1905 (Recyclinghof), 1899 (Fahrsilo-Anlage), 1898 (TF, Raiffeisenstraße)
- **im Westen** im durch die Fl.-Nrn. 151 (Gartenfläche und Wohnen), 165/1 (TF, Weg), 2075/1 (Wohnen), 2075 (Grünfläche)  
jeweils Gemarkung Maihingen

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 29.675 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

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

Das Gelände weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle mit 2,5 % auf.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Es wurde durch die Firma GTA Geotechnik Augsburg eine punktuelle **Baugrunduntersuchung** im Baugebiet durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem geotechnischen Bericht<sup>3</sup> dargestellt und bewertet. Der geotechnische Bericht ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Darin werden Empfehlungen zur Ausführung gemacht. Dies betrifft den Erdbau im Allgemeinen, die Gründung der Verkehrsflächen und des Kanals, die Ausgestaltung der Baugruben und der Wasserhaltung etc. Weiterhin gibt es Angaben zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zur Versickerungsfähigkeit.

<sup>3</sup> GTA Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH, Geotechnischer Bericht zum Projekt Nr. 1331.21 „Gewerbegebiet ‚An der Gänstränke II‘ Erschließung mit Straßen- und Kanalbau Nördlich Gewerbestraße 86747 Maihingen“, Stand 04.03.2022

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als „Gewerbegebiet“ (GE) nach §8 BauNVO mit „Grünfläche“ 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 1,0 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 Betriebsgebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

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

### 3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden. Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

### 4 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>22.090 qm</b>	<b>74,4%</b>
Gewerbegebiet	22.090 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>4.784 qm</b>	<b>16,1%</b>
öffentliche Verkehrsfläche	4.733 qm	98,9%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	51 qm	1,1%
<b>Grünflächen</b>	<b>2.801 qm</b>	<b>9,4%</b>
öffentliche Grünfläche	1.932 qm	69,0%
Verkehrsgrün	868 qm	31,0%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>29.675 qm</b>	<b>100,0%</b>



## D IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 28.03.2022 mit der Berichts-Nr. C210007 angefertigt, um für die Gewerbebebietsflächen die Lärmimmissionen zu quantifizieren, die an der schützenswerten Wohnnachbarschaft westlich des Planungsvorhabens künftig zulässig sind.

Hierzu wurden den Gewerbebebietsflächen für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sogenannte Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente  $L_{IK}$ , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung war die Geräuschvorbelastung durch das südlich bestehende Gewerbegebiet „An der Gänstränke“ mit zu berücksichtigen. Weil im zugehörigen Bebauungsplan keine schallschutztechnischen Vorgaben getroffen sind, wurden zur Quantifizierung der Vorbelastung den Gewerbeflächen auf der schalltechnisch sicheren Seite liegende Lärmkontingente zugewiesen. Hierbei ist davon ausgegangen, dass an der benachbarten Wohnbebauung mit einer Einstufung als Dorf-/ Mischgebiet die durch Gewerbelärm einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 ausgeschöpft werden. Für eine weitere Vorbelastungsquelle, eine außerorts in einem Abstand von etwa 1.000 m vorhandene Biogasanlage, sind im Bebauungsplan „Biogasanlage Maihingen-Ost“ Geräuschkontingente festgesetzt, die in die aktuell durchgeführte schalltechnische Begutachtung übernommen sind.

Die Emissionskontingente der geplanten Gewerbebebietsflächen „An der Gänstränke II“ sind daraufhin so aufgeteilt, dass an der Wohnnachbarschaft die vorhandene Geräuschsituation nicht maßgeblich erhöht wird. Bedingt durch die zulässigen Lärmkontingente der Gewerbegebietserweiterung werden die Orientierungswerte für Dorf-/Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) um mindestens 10 dB(A) unterschritten. In der Summe des Gewerbelärms werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. um wenige Zehntel dB(A) übertroffen.

Das nächstgelegene Wohnanwesen an der südwestlichen Ecke des Plangebiets „An der Gänstränke II“ schränkt den Gewerbebestand sowie die geplante Erweiterung stärker ein als künftig mögliche Wohnnutzungen westlich des Plangebiets, sofern diese nicht mit einer höheren Schutzbedürftigkeit als ein Mischgebiet realisiert wird.

Dem Lageplan in der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 28.03.2022 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

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

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

Wohnnutzungen dürfen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit nur außerhalb des in der Planzeichnung im Süden eingetragenen Bereichs realisiert werden. Darüber hinaus ist im Rahmen der Planung oder Umplanung einer Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass dadurch bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf eine Wohnung, die im Gewerbegebiet besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass er im Sinne der TA Lärm keinen maßgeblichen Geräuschbeitrag liefert oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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

## **E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1 Einleitung**

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen<sup>4</sup> bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden für den Bebauungsplan nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

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

### **2 Verfahren**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

### **3 Bestand**

Das Plangebiet erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen.

Bewertung

**Kategorie I** = Gebiete *geringer* Bedeutung

### **4 Auswirkungen**

Die Eingriffsfläche (Nettobauland, Verkehrsflächen) beträgt 24.190 m<sup>2</sup> (82% des Geltungsbereichs). Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

<sup>4</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage.

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

### Vermeidung, Minderung

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

### Ausgleich

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen festgesetzt. Hier werden Maßnahmen ergriffen, die gleichzeitig auch der von der Planung betroffenen Offenlandart Feldlerche zu Gute kommen. Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

## 6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors

Das betroffene Gebiet wird aufgrund seiner intensiven Nutzung eingestuft in Kategorie I. Der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland ist gemäß Leitfaden mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von > 0,35 vorgesehen ist.

Somit ergibt sich eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6.

Es wird zunächst der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor. So wird das Plangebiet in den Randbereichen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbaumhochstämmen eingegrünt, um so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumindern und das Gebiet verträglich einzubinden. Dadurch kann der Faktor um 0,05 reduziert werden.

Es wird somit ein **Kompensationsfaktor von 0,55** angesetzt.

## 7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 24.190 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen 22.211 m<sup>2</sup> auf Nettobaulandflächen und 1.979 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen.

22.211 m<sup>2</sup> Nettobauland multipliziert mit Kompensationsfaktor 0,55 ergibt 12.216 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf. 1.979 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche multipliziert mit Kompensationsfaktor 0,55 ergibt 1.089 m<sup>2</sup> Ausgleichsbedarf.

Insgesamt entsteht so ein **Ausgleichserfordernis von 13.305 m<sup>2</sup>**, welches durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

## 8 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird extern auf Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen umgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

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

## **F ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird im Süden über Gewerbestraße 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**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Bayerische Rieswasserversorgung.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

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

Die Stromversorgung ist durch die Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

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

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



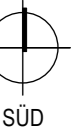


# BEBAUUNGSPLAN "AN DER GÄNSTRÄNKE II"

## GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab 1:1500  
Stand 12.09.2022

NORD



0 15 75m



Geschütztes Biotop nach §30  
BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs des Bebauungsplanes  
29.675m<sup>2</sup> "An der Gänstränke II"

### DATENQUELLE / HERKUNFT:

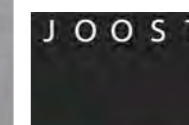
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)

© Bayerisches Landesamt für Umwelt  
<[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)>  
- Biotopkartierung (02/2020)

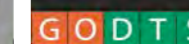
© Ingenieurbüro Tremel, Augsburg  
<[www.ib-tremel.de](http://www.ib-tremel.de)>  
- Bestandsvermessung (11/2021)

VERFASSER



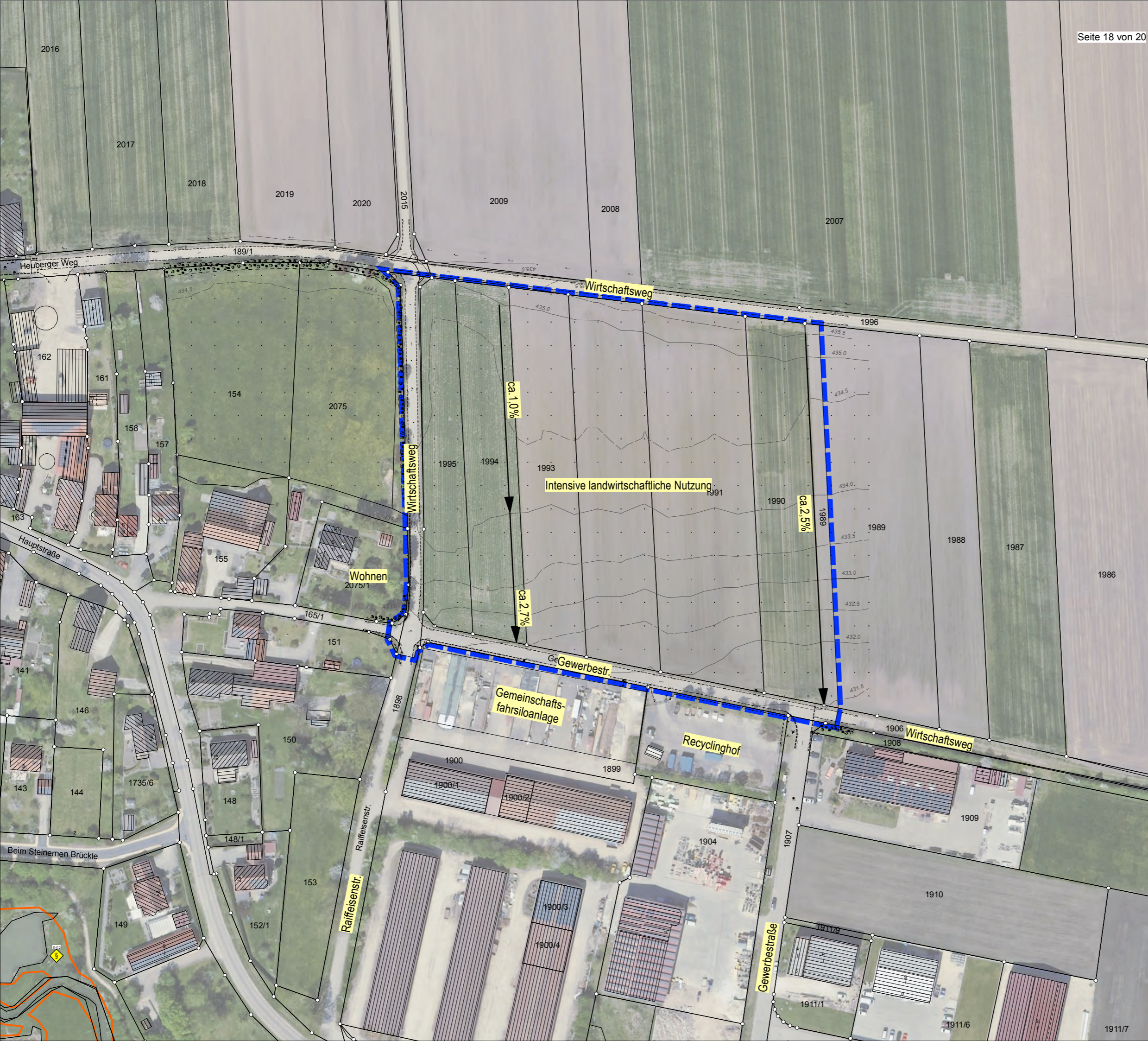
PLANUNGSBÜRO GODTS

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



Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



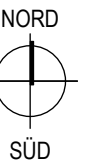







BEBAUUNGSPLAN  
"AN DER GÄNSTRÄNKE II"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
KONFLIKTE

Maßstab 1:1500  
Stand 12.09.2022



Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:  
Nettobauland/Verkehrsflächen  
24.190 m<sup>2</sup>, Eingriffstyp A GRZ ≥ 0,35  
82% des Geltungsbereiches

-  22.211 m<sup>2</sup> Nettobauland
-  1.979 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen
-  5.485 m<sup>2</sup> ohne (erneuten) Eingriff



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten  
- 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](mailto:info@godts.de)  
 Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

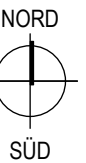




BEBAUUNGSPLAN  
"AN DER GÄNSTRÄNKE II"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
MASSNAHMEN

Maßstab 1:1500  
Stand 12.09.2022



Die Eingriffsfläche für das Nettobauland beträgt 22.211 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,55 = 12.216 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

Die Eingriffsfläche für die Verkehrsfläche beträgt 1.979 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,55 = 1.089 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

13.305 m<sup>2</sup> werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

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

**Ableitung des Kompensationsfaktors:**  
Eingriffstyp A =  
Faktor 0,55 im Bereich Nettobauland  
Faktor 0,55 im Bereich Verkehrsflächen

Maßnahmen:

a) Einsaat der Zwischenbereiche mit geeigneten Gras-Kräutermischungen.

b) Pflanzung von Laubbaumhochstämmen und Sträuchern

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten  
- 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](mailto:info@godts.de)



Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄNSTRÄNKE II“

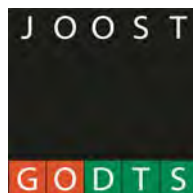
---

### D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 11.04.2022  
Entwurf vom 04.07.2022  
zuletzt geändert am 12.09.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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



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

---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>11</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	11
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	11
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>

## A EINLEITUNG

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

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

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

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

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

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

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das 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 enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden umweltrelevanten Zielvorgaben.

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

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

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

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Erhöhung des Waldanteils durch Schaffung von Feldgehölzen und Waldinseln in großflächig ausgeräumten Ackerlandschaften
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Gewerbliche Baufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

<sup>2</sup> GEMEINDE MAIHINGEN, Flächennutzungsplan (04.04.2000), Verfasser: MOSER + ROTT Architektur + Städtebau, Nördlingen

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

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen verzeichnet.

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

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 103 „Ries“.

Die von Lößlehm-, Ton- und Tonmergelplatten gekennzeichnete nahezu ebene Kernlandschaft des Rieses reicht vom (württembergischen) westlichen Riesrand bis zur Wörnitz. Durch die Beckenlage und die geringe Höhe herrscht ein, im Vergleich zum Umland niederschlagsarmes, kontinentales Klima vor. Auf den mit Löß und Lößlehm überdeckten Platten sind Braunerden entstanden, die wegen ihrer Güte das Ries zu einer der Kornkammern Bayerns werden ließen. Aus den tonigen und mergeligen Sedimenten des Rieses (Löß wurde in Wörnitznähe abgetragen) entwickelten sich vertisolartige Böden, die durch meterbreite Trockenrisse auffallen, aber ebenfalls fruchtbare humose schwarzbraune bis schwarzgraue Ackerböden darstellen. Gleye sind der vorherrschende Bodentyp der früher feuchten und auch entwässerten Bachniederungen. Heute präsentiert sich das Ries als intensiv genutztes, waldloses Agrarland. Das Grünland der Bachniederungen (insbesondere feuchte Wiesen, Gänseweiden) ist fast vollständig aus der Kulturlandschaft verschwunden.

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

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet 21s „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Südbayern-Rasse“.

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

*Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, gebietsweise auch *Abies alba*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylostemum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus cathartica*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum lantana*, *Clematis vitalba*



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

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

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

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

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

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



<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 02.11.2021

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 02.11.2021

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

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



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

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

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt östlich von Maihingen, angrenzend zu bereits bestehenden Gewerbegebiets- und Mischgebietsausweisungen. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die umliegenden Flächen im Osten und Norden werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger der Gemeinde Maihingen auf.

#### **1.2 Auswirkungen**

In Anbetracht der sich vergrößernden Gewerbegebietsbebauung und damit auch der Vergrößerung der bestehenden Lärmquelle wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der geplanten Nutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.<sup>7</sup> Darin wurden den geplanten Gewerbegebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Siedlungsraum durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, wenn die vorgegebenen Lärmkontingente eingehalten werden.

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

#### **2.1 Beschreibung**

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt.

Aufgrund der sich anschließenden offenen Kulturlandschaft ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten weit einsehbare, störungsarme Landschaften benötigen. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher in Kombination mit einer Kartierung die Betroffenheit von Arten untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die Planung ein Revier der Offenlandart Feldlerche betroffen ist.

Für weitere planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Reptilien, Gehölzbrüter usw.) ist die Lebensraumausstattung hingegen ungenügend, sodass hier keine Vorkommen oder Betroffenheit anzunehmen sind.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

#### **2.2 Auswirkungen**

Durch das Vorhaben wird vor allem eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Anspruch genommen, wodurch sich eine Beeinträchtigung/ein Entfall von geeigneten Lebensraumstrukturen für Offenlandarten ergibt. Dies bestätigen auch die Kartierungsergebnisse, da sich durch direkte Flächeninanspruchnahme und durch indirekte Wirkungen (Vertikalkulissen) eine Beeinträchtigung eines Revieres der Feldlerche entsteht.

<sup>7</sup> schalltechnische Untersuchung der Firma igi Consult GmbH vom 28.03.2022 mit Bericht-Nr. C210007

Im Hinblick auf die Thematik der Offenland-Lebensräume wurde die Ausgleichsmaßnahme daher so konzipiert, dass sie gleichzeitig einen positiven Effekt für Offenlandarten mit sich bringt, um so den Lebensraumverlust auszugleichen.

Darüber hinaus gehen im Plangebiet jedoch aufgrund seiner intensiven Nutzung keine nennenswerten Lebensraumstrukturen verloren. Vielmehr werden durch die Eingrünung neue Strukturen geschaffen, die bspw. Insekten und gehölbzwohnenden Arten als Lebensraum dienen können.

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 13.305 m<sup>2</sup> (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und Maßnahmenplan).

### **2.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen und auf die Offenlandarten abgestimmte Kompensationsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

## **3 Schutzgut Boden**

### **3.1 Beschreibung**

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

### **3.2 Auswirkungen**

Durch die Planung werden Böden in einer Ausdehnung von 24.190 m<sup>2</sup> durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu umfangreichen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

Durch die großflächige 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.<sup>8</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

### **3.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme trotz der bestehenden Vorbelastungen Umweltauswirkungen von mittlerer bis hoher 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. Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen, da aufgrund der unbebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig in den Boden eindringen kann.

<sup>8</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 4.2 Auswirkungen

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

## 4.3 Ergebnis

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

# 5 Schutzgut Klima und Luft

## 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen<sup>9</sup>

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Die bestehende, angrenzend befindliche Gewerbegebietsbebauung stellt eine sogenannte Wärmeinsel dar, die aufgrund der großflächigen Ausdehnung der Gebäude und versiegelten Flächen stärkeren Aufheizungseffekten unterliegt. So bestehen merkliche Lufttemperaturdifferenzen zwischen der wärmeren Bebauung und dem kühleren Umland.

## 5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Ackerfläche ihre kleinklimatische Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas<sup>10</sup> zu rechnen.

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

## 5.3 Ergebnis

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

<sup>9</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

<sup>10</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Grundstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

## 6 Schutzgut Landschaft

### 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne prägende Strukturen, großflächiger angrenzender Gewerbegebietsbebauung und der Bebauung des Ortes. Insgesamt ist also bereits eine anthropogene<sup>11</sup> Vorprägung gegeben.



Abbildung 1: Blick von Nordosten Richtung Geltungsbereich mit Bestandsbebauung im Hintergrund

### 6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 7m ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus nördlicher und östlicher Blickrichtung, wenngleich hier die bestehende gewerbliche Bebauung bereits optische Wirkungen entfaltet.

Durch die Lage angrenzend zu dieser bereits prägenden Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur mäßig auf das Landschaftsbild um den Osten Maihingens wirkt.

### 6.3 Ergebnis

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

## 7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### 7.1 Beschreibung

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

### 7.2 Auswirkungen

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

Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Dokument „Textliche Festsetzungen, Kapitel D, Punkt „Denkmalschutz“).

### 7.3 Ergebnis

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

<sup>11</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht



## 8 Wechselwirkungen

### 8.1 Beschreibung

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

### 8.2 Auswirkungen

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

### 8.3 Ergebnis

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

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

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

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

### 1 Vermeidung und Minderung

- Die Eingrünung des Plangebietes vermindert die Sichtwirkung.
- Die Konzeption der Ausgleichsmaßnahme kommt gleichzeitig Offenlandarten zu Gute
- Immissionskontingente sollen verhindern, dass dem angrenzenden Siedlungsraum kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

### 2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen. Die Fläche wird durch eine geeignete Maßnahmenkonzeption von Intensivgrünland in extensives Grünland überführt. Dies trägt langfristig zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei und dient zudem der Lebensraumaufwertung für Vogelarten des Offenlandes. Weitere Ausführungen sind der Satzung zu entnehmen.

## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Maihingen sieht keine weiteren gewerblichen Bauflächen vor.

Ausweisungen an anderer Stelle sind aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar. So werden im Nordwesten und Westen Bereiche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, die „von Bebauung freizuhalten“ sind. Weiterhin ist eindeutiges immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial im Norden und Süden des Ortes aufgrund der vorhandenen Wohngebiete zu erkennen. Im Südosten des Ortes verläuft die Mauch mit ihren naturschutzfachlich enorm wertvollen, biotopkartierten und auch auf europäischer Ebene geschützten Auebereichen, sodass auch hier eine Realisierung ausscheidet.

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

## **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 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)**

Im Bereich der Gewerbegebietsflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm-, Staub- oder Geruchsmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden.

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

## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan „An der Gänstränke II“ befindet sich im Osten von Maihingen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich „gewerbliche Bauflächen“ und „Grünfläche“.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Insgesamt wird eine Fläche von 29.675 m<sup>2</sup> überplant. Die Eingriffsfläche beträgt 24.190m<sup>2</sup>. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 13.305 m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme (mit daraus resultierenden Eingriffen in die Schutzgüter der Umwelt) sowie im Hinblick auf den Artenschutz andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein. Der verbleibende Eingriff wird auf Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahme bewirkt eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche und ist zudem so ausgelegt, dass sie zugleich den von der Planung betroffenen Offenlandarten zugutekommen.

# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄNSTRÄNKE II“

---

### E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

Vorentwurf vom 11.04.2022  
Entwurf vom 04.07.2022  
zuletzt geändert am 12.09.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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



<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>FAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	3
1.1	Avifauna .....	3
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
3	Auswertung der Ergebnisse.....	4
3.1	Empfindlichkeit .....	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	6
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	6
4.1	Zeitliche Terminierung der Erschließungsarbeiten.....	6
4.2	Aktive Vergrämung.....	6
4.3	Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten .....	6
<b>C</b>	<b>FAZIT</b>	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1500)</b>	<b>9</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Maihingen möchte mit dem Bebauungsplan „An der Gänstränke II“ Planungsrecht zur Errichtung von Gewerbebebauung schaffen, die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet. Die Gemeinde hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs-/ Einwirkungsbereich des Bebauungsplans und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

### **2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Gänstränke II“ (Ackerfläche) sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 250m. Das UG erstreckt sich auf den nordöstlichen Siedlungsrand von Maihingen mit Ackerflächen, Intensivgrünland, Wirtschaftswegen und dem im Süden angrenzenden Gewerbegebiet. Im Nordosten befindet sich ein Stall und im Westen Wohnbebauung. Es befinden sich weder amtlich kartierte Biotope noch Schutzgebiete im UG. <sup>1</sup>

## **B FAUNISTISCHE ERFASSUNG**

### **1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise**

#### **1.1 Avifauna**

Die Vorgehensweise orientiert sich an den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Als Erfassungsmethode wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung die Linienkartierung gewählt. Diese strebt in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Gesamtbestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten.

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an 4 Terminen
  - o 1. Termin: 08.03.2021
  - o 2. Termin: 08.04.2021
  - o 3. Termin: 14.05.2021
  - o 4. Termin: 15.06.2021
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 02.11.2021

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche Vorkommen von Gehölzbrütern wie Zilpzalp und Buchfink und westlich angrenzend zum Geltungsbereich bestätigten konnten.

Typische Siedlungsbrüter wie Haussperlinge und Hausrotschwanz wurden entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen vorwiegend an Gebäuden angrenzend zum Geltungsbereich festgestellt.

Offenlandarten wie Feldlerche, Wiesenschafstelze und Rebhuhn wurden aufgrund der weiträumigen Offenlandbereiche ermittelt. Hierbei wurde die Feldlerche mit zwei Brutrevieren und die Schafstelze und das Rebhuhn durch Einzelnachweise ermittelt. Aufgrund der geringen Stetigkeit der Arten Schafstelze und Rebhuhn ist nicht von etablierten Brutrevieren auszugehen.

Raubvögel nutzten das Untersuchungsgebiet im Fall des Turmfalken und des Rotmilans in geringer Intensität als Nahrungshabitat.

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 20 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, welche dem Lageplan „Erfasste Arten“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind. Dabei handelte es sich vor allem um allgemein häufige Arten bzw. typische Siedlungsarten wie z.B. die Kohlmeise oder den Haussperling sowie Gehölzbrüter wie Buchfink und Zilpzalp sowie Offenlandarten wie die Feldlerche.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente	Sto	*	*	nein
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	Grr	V	*	nein
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf	3	*	nein
<i>Columba livia</i>	Stadttaube	Stt	*	*	nein
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Rt	*	*	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	3	nein
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	R	*	*	nein
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Tf	*	*	ja
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Rm	V	V	ja
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	St	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Re	2	2	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	*	*	nein
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	Mg	*	*	nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A	*	*	nein
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel	Wd	*	*	nein

### Erläuterungen

**RLB**= rote Liste Bayern

**RLD**= rote Liste Deutschland

**sg**= streng geschützt (ja/nein)

**nb**= nicht bewertet

**\***= nicht gefährdet

**1**= vom Aussterben bedroht

**2**= stark gefährdet

**3**= gefährdet

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

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

**V**= Arten der Vorwarnliste

**D**= Daten defizitär

### 3.1 Empfindlichkeit

#### Feldlerche

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

Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen. Eine Verschiebung der Vertikalkulisse durch die Entstehung neuer hoher Gebäude, hätte also die Beeinträchtigung bislang geeigneter Lebensraumstrukturen zur Folge.

#### Kulturfolger

Die allgemein häufigen Siedlungsarten sind regelmäßige Brutvögel bzw. Nahrungsgäste, welche sich oftmals in der Nähe des Menschen bzw. der vom Menschen geprägten Umwelt aufhalten (gehölbewohnende Gartenvögel bzw. Kulturfolger/Gebäudebrüter). Untersuchungen zur Störeffindlichkeit der Arten gegenüber baubedingten Störungen sind nicht bekannt.

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

Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitats im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass im Falle einer möglichen Bauung die davon ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass im Geltungsbereich für diese Arten Niststrukturen verloren gehen, da keine Gehölze oder Gebäude vorhanden sind.

#### Gehölzbrüter

Die im Rahmen der Vogelerfassung ermittelten Gehölzbrüter wie Grünfink und Zilpzalp besitzen nur angrenzend an den Geltungsbereich geeignete potenzielle Lebensstätten. Gegebenenfalls können diese den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen, jedoch ist dieser bereits durch die intensive Nutzung und Strukturarmut vorbelastet.

Es kann erwartet werden, dass der Turmfalke als Raubvogel im Siedlungsbereich von Maihingen brütet. Dieser hat ebenso wie der Rotmilan im Geltungsbereich keine verfügbaren Lebensstätten und nutzt das UG in geringer Intensität als Jagdgebiet. Eine vorhabenbedingte Empfindlichkeit kann nicht ermessensmäßig werden.

#### **Einschätzung:**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans „An der Gänstränke II“ kommt es zu einer Beeinträchtigung von Lebensraumstrukturen der Feldlerche durch die neu hinzukommende Vertikalkulisse. Insgesamt ist dadurch ein Revier der Feldlerche betroffen.

Es besteht also das Erfordernis, den durch die Planung entstehenden Lebensraumverlust durch geeignete Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren.

Die erfassten Artengruppen Gehölzbrüter, Greifvögel und Kulturfolger sind erwartungsgemäß nicht erheblich vorhabenbedingt betroffen, da keine (potenziellen) Lebensstätten in Anspruch genommen werden.

### 3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2021.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.
- 4) Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, wie z.B. Sichtbehinderung. Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen.

**Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung**

	08.03.21	08.04.21	14.05.21	15.06.21
Zeit	07:20 bis 07:50	07:15 bis 07:45	06:05 bis 06:35	07:20 bis 07:50
Witterung	sonnig	sonnig	leicht bewölkt	sonnig
Temp.	-5°C	-2°C	6°C	17°C
Wind	kein Wind	kein Wind	kein Wind	kein Wind

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

Aufgrund der Kartierungsergebnisse sind spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

### 4.1 Zeitliche Terminierung der Erschließungsarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln. Vor Beginn der Arbeiten hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen fachkundigen, naturschutzfachlich qualifizierten Gutachter zu erfolgen.

### 4.2 Aktive Vergrämung

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

### 4.3 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten

Für das von der Planung betroffene Revier sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu schaffen, in die die Feldlerche ausweichen kann. Dabei wird von einem Flächenbedarf von ca. 0,5ha ausgegangen (entsprechend der durchschnittlichen Reviergröße der Feldlerche).

Die Umsetzung erfolgt auf Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen, indem intensiv genutztes Grünland entsprechend den Lebensraumansprüchen der Art naturschutzfachlich aufgewertet wird.



Bestand: Intensiv genutztes Grünland  
Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

**Grundsätzlich**

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

**Flächenvorbereitung**

- streifenweises grubbern oder fräsen des Bodens zur nachhaltigen Öffnung der Grasnarbe und liegenlassen der selbigen (jeweils 10m breite Streifen öffnen, Abstand zwischen den Streifen ebenfalls 10m)
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen (ca. 2 Wochen), Bodenbearbeitung wiederholen und möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

**Einsaat**

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsaat der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) und anwalzen des Saatgutes
- zusätzlich Anlage eines Blühstreifens/ einer Blühfläche (Lage frei wählbar, ca. 15 x 50 m groß, mind. 2m Spritzabstand zu benachbarten Ackerflächen einhalten) durch Einsaat der Bereiche mit einer mehrjährigen Blümmischung (Kräuteranteil mind. 70%), anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

**Pflege**

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Pflege Extensivgrünland: weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- Pflege Blühstreifen: maximal 1x jährlich mähen oder mulchen im Herbst (denn abgestorbene Pflanzenreste bieten Verstecke und Überwinterungsmöglichkeiten für viele Tierarten)
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand sowohl im Grünland als auch auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist unmittelbar mit Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen.

## C FAZIT

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am östlichen Ortsrand von Maihingen und erstreckt sich auf den Siedlungsrand, Verkehrsflächen und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Es wurden insgesamt 20 Vogelarten im Rahmen der Kartierung festgestellt. Durch die geplante Bebauung bzw. Nutzung ergibt sich jedoch keine zu erwartenden Betroffenheit für die ermittelten Artengruppen Gehölzbrüter, Greifvögel und Kulturfolger.

Einzig für Offenlandarten ergibt sich eine Betroffenheit durch die Beeinträchtigung des Lebensraumes der Feldlerche. Hierbei ist ein Brutrevier durch die Wirkungen (Vertikalkulisie) der Planung betroffen. Dessen Verlust wird durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert. Zur Vermeidung des Eintretens von weiteren Verbotstatbeständen sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

## D LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 05/2021

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stand 02.12.2016

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021

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

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

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

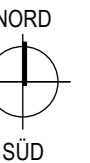




## BEBAUUNGSPLAN "AN DER GÄNSTRÄNKE II"

### LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab 1:1500  
Stand 12.09.2022



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

<b>K</b> Kohlmeise	A = Amsel	R = Rotkehlchen
B = Buchfink	Re = Rebhuhn	
FI = Feldlerche	Rm = Rotmilan	
G = Goldammer	Rt = Ringeltaube	
Gf = Grünfink	St = Schafstelze	
Grr = Graureiher	Sto = Stockente	
H = Hausperling	Stt = Stadttaube	
Hr = Hausrotschwanz	Tf = Turmfalke	
K = Kohlmeise	Wd = Wacholderdrossel	
Mg = Mönchsgrasmücke	Zi = Zielpal	

Angenommenes Revier  
Feldlerche

Untersuchungsraum

Begehungsroute

Plangebiet

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten  
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

**JOOST**

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

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





# GEMEINDE MAIHINGEN

Josef-Haas-Straße 2  
86747 Maihingen  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GÄNSTRÄNKE II“

---

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

Vorentwurf vom 11.04.2022  
Entwurf vom 04.07.2022  
zuletzt geändert am 12.09.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
5	Geprüfte Alternativen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	5
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>5</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	7
2	Relevanzprüfung.....	8
2.1	Vögel (Aves).....	9
2.2	Ergebnis der Relevanzprüfung.....	10
3	Prüfung der Betroffenheit.....	11
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>12</b>
1	Vermeidungsmaßnahmen.....	12
1.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	12
1.2	Aktive Vergrämung.....	12
2	CEF-Maßnahmen .....	12
2.1	Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten .....	12
<b>E</b>	<b>FAZIT</b>	<b>13</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>14</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)</b>	<b>15</b>



## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Maihingen möchte mit dem Bebauungsplan „An der Gänstränke II“ Planungsrecht zur Ausweisung eines Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand von Maihingen schaffen.

Dabei wird die Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerfläche notwendig. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### **2 Gebietsbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Gänstränke II“ (Ackerfläche) sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 250m. Dieses erstreckt sich auf den nordöstlichen Siedlungsrand von Maihingen mit Ackerflächen, Intensivgrünland, Wirtschaftswegen und dem im Süden angrenzenden Gewerbegebiet. Im Nordosten grenzt ein Stall mit weiteren Landwirtschaftsgebäuden an das UG und im Westen befindet sich Wohnbebauung. Es befinden sich weder amtlich kartierte Biotop- noch Schutzgebiete im UG. <sup>1</sup>

### **3 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Kartierung gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2021 (siehe avifaunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2021
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2021) für das TK-Blatt 7029

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 02.11.2021

## 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen abgegrenzt und umfasst das potenzielle Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

## 5 Geprüfte Alternativen

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs unmittelbar nördlich angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet und östlich angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung ist dieser durch bestehende Vertikalkulissen sowie durch akustische und optische Vergrämungswirkungen durch die Gewerbenutzung bereits markant vorbelastet. Dies zeigt sich auch insbesondere dadurch, dass im Geltungsbereich durch die faunistische Erfassung keine etablierten Reviere von Offenlandarten ermittelt werden konnten. Durch die Standortwahl im bereits durch intensive Nutzungen (Landwirtschafts- und Gewerbenutzung sowie Siedlungsrand) und Vertikalkulissen vorbelasteten Raum wird die Beeinträchtigung von Belangen des Biotop- und Artenschutzes weitgehend minimiert. Im Gegensatz dazu wäre eine Standortwahl in weniger vorbelasteten Bereichen (in der freien Landschaft) mit einer weit stärkeren Betroffenheit für Arten- und Biotope zu rechnen.

## **B WIRKUNG DES VORHABENS**

### **1 Baubedingte Wirkungen**

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

### **2 Anlagenbedingte Wirkungen**

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Lebensraum muss weichen, somit potentieller Verlust von Lebensstätten und Beeinträchtigung von Arten der Offenlandstandorte  
Entstehung einer zusätzlichen Vertikalkulisse durch die Bebauung bzw. Eingrünung und Nebenanlagen dadurch entstehen optische Reize und Minderung der Habitataignung angrenzender Flächen (potenzielle Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenlandarten)

### **3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Die zukünftig vorgesehene Gewerbenutzung lässt aufgrund der südlich angrenzenden bestehenden Gewerbenutzung keine neuartigen nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) erkennen. Insgesamt gesehen können sich die Störungswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im UG jedoch vermehren.

Die notwendige Straßen-/Außenbeleuchtung bringt bei korrekter Einstellung ebenfalls keine Störwirkung mit sich, 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).<sup>2</sup>

## **C BETROFFENHEIT DER ARTEN**

### **1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für das TK-Blatt 7029. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. Die Arten wurden dabei in der Online-Arbeitshilfe bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert.

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

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

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

Im TK-Blatt 7029 sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten.

<sup>2</sup> 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>>

## 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 das TK-Blatt 7029 einige **Fledermausarten**.

Dies sind die Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus.

Weiterhin ist die **Reptilienart** Zauneidechse nachgewiesen.

### 1.2.1 Fledermäuse

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereiches und der im Nordwesten bis Osten angrenzenden intensive Ackerflächen ist eine Relevanz für eine Raumnutzung durch Fledermäuse kaum gegeben. Das gilt das auch für das im Süden angrenzende Gewerbegebiet. Die betreffenden Flächen sind durch die struktur- und blütenarme Ausprägung als wenig attraktiv für Fledermausarten zu bewerten. Auf den Ackerflächen im Geltungsbereich und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen kommen keine als potenzielle Lebensstätte geeigneten Strukturen (Gehölze oder Gebäude) vor.

Für die Artengruppe Fledermäuse gilt somit, dass weder geeignete Lebensstätten z.B. Gehölze oder Gebäude mit geeigneten Strukturen noch geeignete Nahrungshabitate mit hohem Aufkommen von Beutetieren, in Anspruch genommen werden.

Eine Betroffenheit von **Fledermausarten** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt nicht.

### 1.2.2 Reptilien

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage der strukturarmen Ackerflächen kein geeigneter Lebensraum für die auf TK-Blattebene nachgewiesene **Reptilienart** **Zauneidechse**, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Art (Wärmebegünstigung, lückige Vegetation, Versteckmöglichkeiten, Standorte für die Eiablage, Struktureichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) entspricht. Vorkommen von Reptilien können somit im UG aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung nicht vermutet werden. Eine nähere Betrachtung von Reptilien erfolgt somit nicht.

Eine Betroffenheit der **Reptilien** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt nicht.

### 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 LfU verzeichnen nach erfolgter Filterung/Abschichtung zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7029. Diese sind nachfolgend aufgelistet und dahingehend abgehandelt, ob und für welche vorkommenden, saP-relevanten Arten eine Betroffenheitsabschätzung erforderlich wird.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Untersuchungsgebiet vor allem für Siedlungsarten und Offenlandarten eine Bedeutung. In Anbetracht bestehender Vertikalkulissen, die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren, besteht jedoch eine Vorbelastung als Lebensraum für Offenlandarten.

Ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz kann dabei im Schnitt von bis zu 100m angenommen werden. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten.

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

Die Vogelarten werden daher im Rahmen der Relevanzprüfung näher betrachtet.



## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

**X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

**0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

**X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

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

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

**X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

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

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

**X=** ja

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

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

**X=** ja

**0=** nein

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**RLD=** rote Liste Deutschland

**sg=** streng geschützt (X= ja)

**1=** vom Aussterben bedroht

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

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

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

**V=** Arten der Vorwarnliste

**D=** Daten defizitär

### Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus den Nachweisen des TK-Blattes 7029 der Internet-Arbeitshilfe des LfU. Die Arten wurden dabei in der Online-Arbeitshilfe bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert.

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 Schwarzspecht in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar im TK-Blatt 7029 vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (weitläufige alte Waldbereiche) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

## 2.1 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	X	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	X	0	X	X	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	X	0	0	X	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfhohreule	0	1	X
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	X	0	0	X	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht			X
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	X	0	X	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	X	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	X	X	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

## 2.2 Ergebnis der Relevanzprüfung

Die Lebensraumausstattung im UG ist aufgrund der weitläufigen Ackerflächen vor allem für Offenlandarten wie die Feldlerche oder Schafstelze geeignet. Entsprechend der Relevanzprüfung in Verbindung mit den Kartierungsergebnissen ist davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelistete planungsrelevante Offenlandart Feldlerche ausgelöst werden, die im Rahmen der Kartierung im Wirkungsbereich der Planung ermittelt wurde. Es besteht also das Erfordernis, eine weiterführende Prüfung einer möglichen Betroffenheit für die Feldlerche vorzunehmen.

Am Rande des UG befinden sich geeignete Lebensraumstrukturen für Siedlungsarten/Kulturfolger wie den Haussperling und Hausrotschwanz oder Gehölzbrüter wie den Buchfink und Grünfink. Jedoch werden keine geeigneten Lebensstätten dieser Artengruppen wie Gebäude oder Gehölze vorhabenbedingt in Anspruch genommen. Weiterhin haben sich die vorkommenden Arten an einen störungsreichen Lebensraum gewöhnt, sodass durch die zukünftige Bebauung und Gewerbenutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Für Greifvögel wie den Turmfalken und Rotmilan befinden sich aufgrund des Ackerstandorts keine geeigneten Horste im Geltungsbereich. Das UG mit seiner näheren Umgebung wird von diesen Arten in geringer Intensität als Nahrungs-/Jagdhabitat genutzt. Es ist zu erwarten, dass für die Greifvögel weiterhin ausreichend geeignete Nahrungs- und Jagdflächen in der näheren und weiteren Umgebung bestehen, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung zu ermitteln ist.

**3 Prüfung der Betroffenheit****Prüfung der Beeinträchtigung –  
Feldlerche (*Alda arvensis*)****1 Grundinformationen**

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

**Art im UG:**  nachgewiesen  potenziell möglich

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

günstig  ungünstig/unzureichend  ungünstig/schlecht

**Lokale Population:**

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

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

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Flächen entfallen bzw. beeinträchtigt werden, da sich innerhalb der sich erweiternden Vertikalkulisse befinden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

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

Es sind Störungen zum einen durch Baumaßnahmen, zum anderen durch die entstehende Vertikalkulisse (Betriebsgebäude, Nebenanlagen und Eingrünung) für die Art zu erwarten. Dies kann zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen, welche eine Vergrämung der Individuen zur Folge hätte.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

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

Aufgrund der guten Mobilität der Art ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen oder künftigen Betriebsabläufen adulte Individuen geschädigt/getötet werden. Eine Schädigung von Küken oder Eiern ist jedoch nicht generell auszuschließen. Präventiv ist die zeitliche Terminierung der Bauarbeiten und die Vergrämung von Bodenbrütern im Baubereich vorgesehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.1 und D 1.2

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein



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

Es sind aufgrund der Kartierungsergebnisse spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu ergreifen, da durch die Planung Beeinträchtigungen der zu erwartenden Offenlandart Feldlerche zu erwarten sind.

### **1 Vermeidungsmaßnahmen**

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

Die Erschließungsarbeiten und Baufeldfreimachung sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrümmungsmaßnahmen zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

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

#### **1.2 Aktive Vergrümmung**

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

### **2 CEF-Maßnahmen**

#### **2.1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten**

Für das von der Planung betroffene Revier sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu schaffen, in die die Feldlerche ausweichen kann. Dabei wird von einem Flächenbedarf von ca. 0,5ha ausgegangen (entsprechend der durchschnittlichen Reviergröße der Feldlerche).

Die Umsetzung erfolgt auf Fl.-Nr. 993 Gemarkung Maihingen, indem intensiv genutztes Grünland entsprechend den Lebensraumansprüchen der Art naturschutzfachlich aufgewertet wird.

Bestand: Intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

##### **Grundsätzlich**

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

##### **Flächenvorbereitung**

- streifenweises grubbern oder fräsen des Bodens zur nachhaltigen Öffnung der Grasnarbe und liegenlassen der selbigen (jeweils 10m breite Streifen öffnen, Abstand zwischen den Streifen ebenfalls 10m)
- im Boden vorhandenes Samendepot aufkeimen lassen (ca. 2 Wochen), Bodenbearbeitung wiederholen und möglichst feinkrümeliges Saatbett herstellen

### **Einsaat**

- anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ bei fehlender geeigneter Spenderfläche: Einsaat der Streifen im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) für frische Wiesenstandorte aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) und anwalzen des Saatgutes
- zusätzlich Anlage eines Blühstreifens/ einer Blühfläche (Lage frei wählbar, ca. 15 x 50 m groß, mind. 2m Spritzabstand zu benachbarten Ackerflächen einhalten) durch Einsaat der Bereiche mit einer mehrjährigen Blühmischung (Kräuteranteil mind. 70%), anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

### **Pflege**

- im ersten Jahr nach Ansaat einen Schröpfschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Pflege Extensivgrünland: weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige, idealerweise mosaikartige/abschnittsweise Mahd (erster Schnitt frühestens ab 15.06., zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen
- Pflege Blühstreifen: maximal 1x jährlich mähen oder mulchen im Herbst (denn abgestorbene Pflanzenreste bieten Verstecke und Überwinterungsmöglichkeiten für viele Tierarten)
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand sowohl im Grünland als auch auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist unmittelbar mit Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen.

## **E FAZIT**

Aufgrund der bisherigen intensiven Ackernutzung im Geltungsbereich kann eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (nach Anhang IV FFH-Richtlinie) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Pflanzen, Reptilien und Fledermäuse besitzen dort keine nutzbaren Ruhe- und Lebensstätten, welche durch die zu erwartende Bebauung berührt werden, sodass auch hier keine Betroffenheit anzunehmen ist.

Gehölzbrütende Vogelarten bzw. Waldarten und Siedlungsarten (Gebäudebrüter) werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da keine Gehölzstrukturen im Planungsumfeld betroffen sind. Für Greifvögel wie den Turmfalken und Rotmilan, die das Untersuchungsgebiet zur Jagd und Nahrungssuche nutzen, bestehen ausreichend geeignete Flächen im näheren und weiteren Umfeld, auf die bei Realisierung einer Bebauung ausgewichen werden kann, sodass keine nachteilige Wirkung durch die Planung entsteht.

Das UG ist ebenso für Offenlandarten als Lebensraum geeignet. So wurden für die planungsrelevante Art Feldlerche zwei Brutreviere ermittelt. Davon ist ein Brutrevier durch die Wirkungen der Planung betroffen.

Dessen Verlust wird durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert. Zur Vermeidung des Eintretens von weiteren Verbotstatbeständen sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt .

**F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 05/2021

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021

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

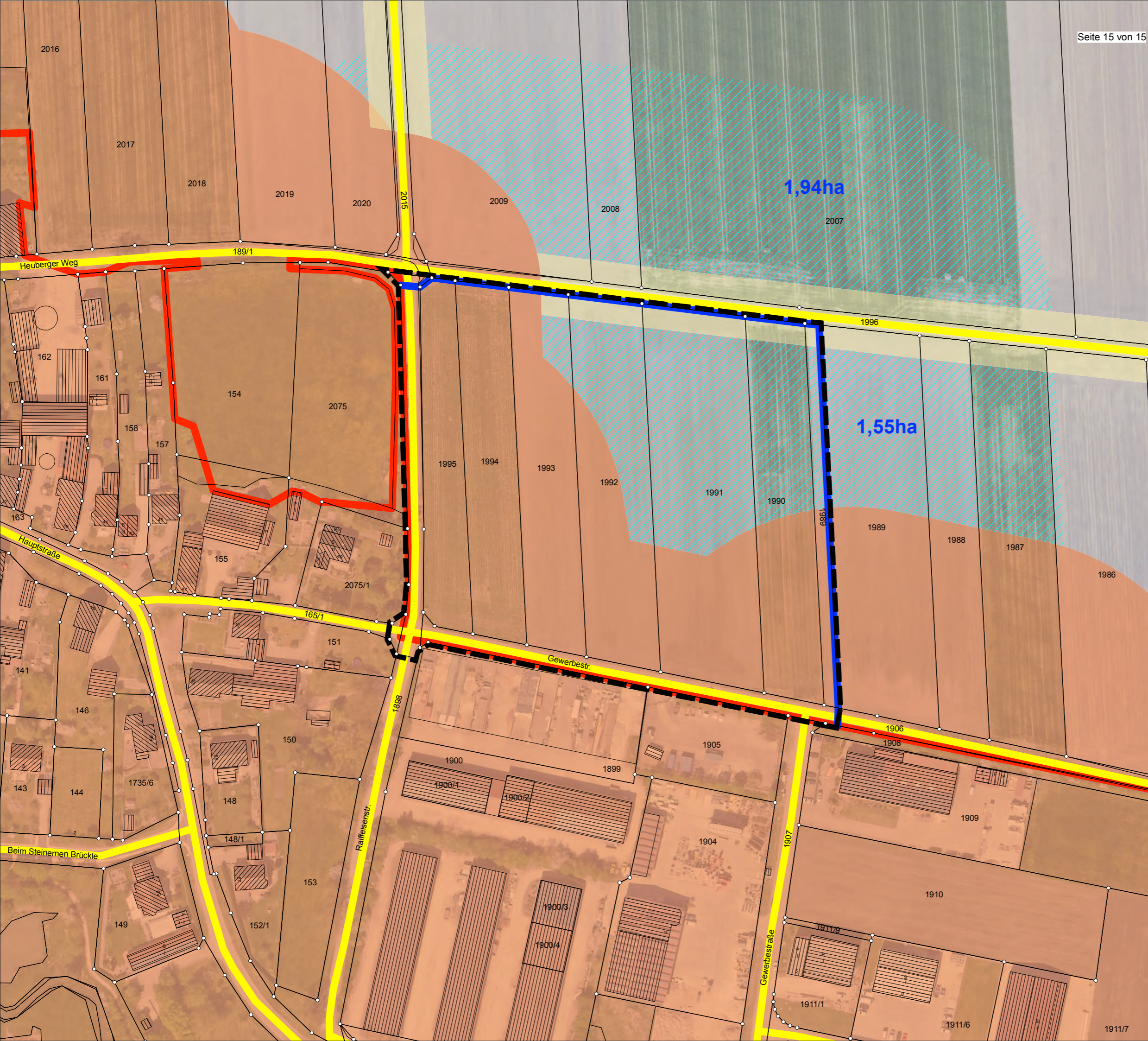
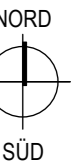




## BEBAUUNGSPLAN "AN DER GÄNSTRÄNKE II"

### LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab 1:1500  
Stand 12.09.2022



1,94ha

1,55ha

-  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](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- Geobasisdaten  
- amtliche digitale Flurkarte (05/2021)

VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**

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

**GODTS** Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung