

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

MARKTGEMEINDE

WALLERSTEIN



WEINSTR. 19, 86757 WALLERSTEIN

TEL.: 09081/2760-0 FAX.: /2760-20

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„BEI DER

MEHRZWECKHALLE III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 769 (TF), 797, 799,
800, 803 UND 814 (TF)
GEMARKUNG WALLERSTEIN

ENTWURF VOM 12.12.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 27.03.2018

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

MARKTGEMEINDE

WALLERSTEIN



WEINSTR. 19, 86757 WALLERSTEIN

TEL.: 09081/2760-0 FAX.: /2760-20

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„BEI DER

MEHRZWECKHALLE III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 769 (TF), 797, 799,
800, 803 UND 814 (TF)
GEMARKUNG WALLERSTEIN

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 12.12.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 27.03.2018

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass der Planaufstellung

Der Markt Wallerstein möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Wallerstein zu decken. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bei der Mehrzweckhalle III“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Ferner soll eine Hobbytierhaltung in kleinem Rahmen im nördlichen Plangebiet ermöglicht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies städtebaulich vertretbar. Zudem grenzen hier keine weiteren Wohnnutzungen oder andere schutzwürdige Nutzungen an, die ein Konfliktpotenzial bergen würden.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **12.12.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bei der Mehrzweckhalle III“ des Marktes Wallerstein beauftragt.

3 Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 40.630m². Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 20.118m² und einer Grundflächenzahl von 0,3 im Kleinsiedlungsgebiet und 0,4 im allgemeinen Wohngebiet liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 7.586m² somit unter dem Grenzwert von 10.000m².
2. Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
3. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt sinngemäß.
 - Eine Überprüfung vor Ort hat keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.

4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13b BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

- Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.¹
- Schutzgebiete: Es sind keine Schutzgebiete betroffen.¹
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.¹
- Artenschutzrechtliche Belange:

Auf der Fläche wurden keine seltenen oder gefährdeten Arten angetroffen.² Sie ist als Acker intensiv genutzt und hat nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum. Gehölzstrukturen bestehen lediglich an der südlich angrenzenden Wohnsiedlung sowie nördlich im Bereich der Deponie, die in Anbetracht umliegender Nutzungen vor allem störungsunempfindlichen, ubiquitären Arten als Lebensraum dienen. Aufgrund der jedoch weitgehenden Strukturarmut ist nicht damit zu rechnen, dass das Gebiet Jagdhabitat für Fledermäuse ist. Hinweise auf deren Vorkommen konnten zudem nicht verzeichnet werden. Für Vögel sind hauptsächlich die angrenzenden Gehölzstrukturen von Bedeutung. Diese bleiben weitgehend erhalten. Das Plangebiet und die umliegenden Freiflächen lassen jedoch keinen besonderen Artenreichtum erkennen. Auch für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 04.09.2017

² Begehung am 19.05.2016

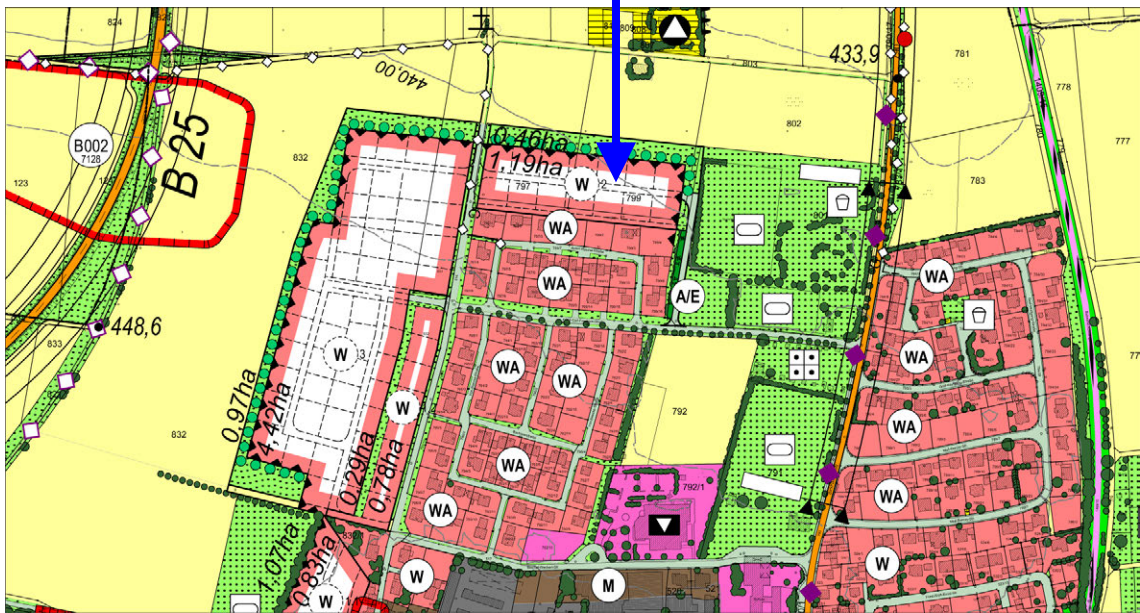
- Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da durch die zu erwartenden Hausgärten zusätzliche Habitatstrukturen entstehen und die Bebauung im Zusammenhang mit bereits bestehender Wohnbebauung entsteht.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.

5 Planungsrechtliche Situation

Der Markt Wallerstein besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).³

Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“, sodass der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:7.500

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren berichtigt.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

³ MARKT WALLERSTEIN, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, wirksam seit 13.03.2015, Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries

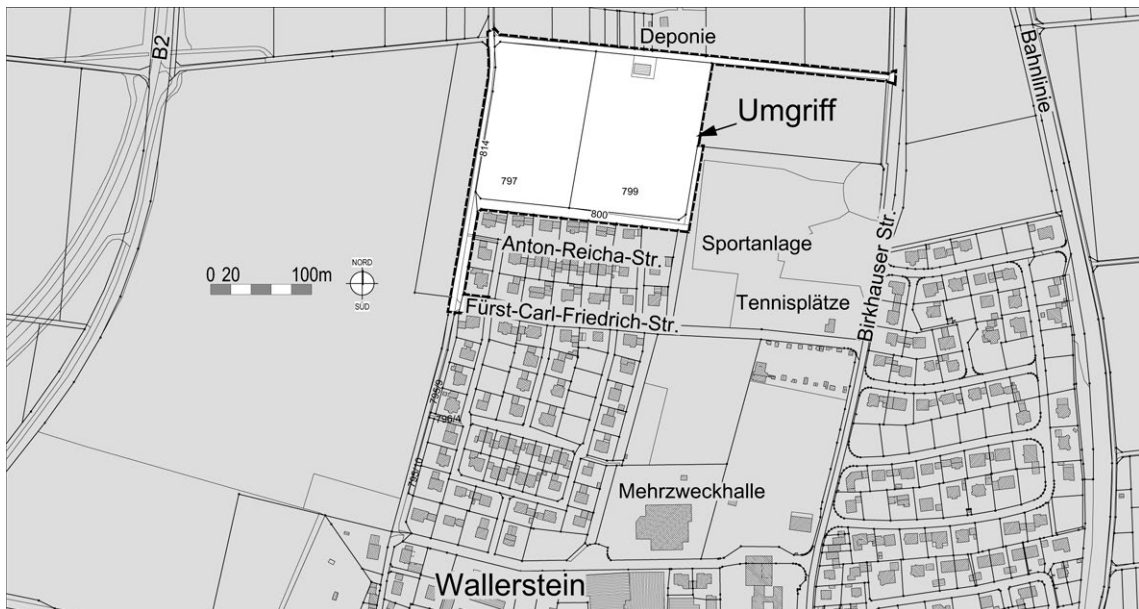
B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich befindet sich nördlich von Wallerstein und grenzt an bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet als Acker genutzt und soll nun mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 814 (TF, Wirtschaftsweg), 813, 812 (jeweils Acker), 811, 810, 809, 808, 807 (jeweils Kleingärten), 806 (Recyclinghof), 805, 804 (jeweils Acker) und 790/17 (Wirtschaftsweg)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nrn. 790 (Straße), 802 und 801 (Acker und Sportanlage), 796 (TF, Fürst-Carl-Friedrich-Straße) sowie 799/7 (Fußweg zu Anton-Reicha-Str.) 797/4, 797/8 (jeweils Wohnen)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 799/4, 799/3, 799/2, 799/1, 797/3, 797/2, 797/1, 795/1 (jeweils Wohnen) und 814 (TF, Wirtschaftsweg)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 832, 831 (jeweils Acker) und 830 (Wirtschaftsweg)
jeweils Gemarkung Wallerstein



Maßstab 1:7.500

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 40.630m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt und fällt mit etwa 2-3% von Süden nach Norden. Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach §2 BauNVO sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen, um der bestehenden Nachfrage zu entsprechen und eine verträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach §2 Abs.3 Nr. 2-4 BauNVO und nach §4 Abs.3 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im WA dem Wert der BauNVO. Im Bereich des Kleinsiedlungsgebietes (WS) ist die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Dies bedeutet eine Überschreitung der Obergrenze i.S.d. §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO. Da dennoch ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet werden kann, weil das Maß der baulichen Nutzung den umliegenden baulichen Strukturen entspricht, wird diese Überschreitung als städtebaulich verträglich erachtet.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA auf 0,6 festgelegt. Im WS beträgt die Geschossflächenzahl 0,5. Auch dieser Wert für das WS überschreitet die in der BauNVO festgelegte Obergrenze. Da sich die GFZ ebenfalls an den Festsetzungen des angrenzenden Gebietes orientiert und die Flächenversiegelung somit gering halten soll, wird auch dies als städtebaulich verträglich eingestuft.

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

Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer für die landschaftszugewandten Grundstücke sowie zusätzlich Zeldächer, Flachdächer und Pultdächer für innenliegende Grundstücke (Quartierlösung) festgesetzt. Ein versetztes Pultdach im Sinne dieser Formulierung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird. Dies hält der Marktgemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so der Nachfrage entsprechen und den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

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

3 Planstatistik

Nettobauland	20.118 qm	49,5%
Allgemeines Wohngebiet	15.511 qm	77,1%
Kleinsiedlungsgebiete	4.606 qm	22,9%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	7.895 qm	19,4%
Öffentliche Verkehrsfläche	2.676 qm	33,9%
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	3.288 qm	41,6%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	323 qm	4,1%
Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"	1.573 qm	19,9%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	34 qm	0,4%
Grünflächen	12.618 qm	31,1%
Private Grünfläche	776 qm	6,2%
Private Grünflächen „Landwirtschaft und Hobbytierhaltung“	7.002 qm	55,5%
Öffentliche Grünfläche	1.874 qm	14,8%
Verkehrsrün	2.966 qm	23,5%
Gesamtfläche Geltungsbereich	40.630 qm	100,0%

D IMMISSIONSSCHUTZ

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

Sportanlage

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C170111 der Firma igi CONSULT GmbH vom 08.11.2017 sind die auf das geplante Allgemeine Wohngebiet einwirkenden Sportlärmimmissionen vor allem durch zwei Fußballspielfelder des Sportclubs SC Wallerstein und die Tennis-Spielfelder des Tennisclubs TC Wallerstein berechnet und beurteilt worden.

Als Ergebnis werden im Einwirkungsbereich des Wohngebietes die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in allen Beurteilungszeiträumen unterschritten.

Ein Fußball-Spielbetrieb auf dem östlich benachbarten Nebenplatz findet in der Ruhezeit am Sonntag-Mittag von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr nur ausnahmsweise statt (z.B. bei Unbespielbarkeit des Hauptplatzes, bei Vereinsmeisterschaften etc.). Dahingehend kann das Kriterium der seltenen Ereignisse der 18. BImSchV angewandt werden, wonach bis zu 18 Mal pro Kalenderjahr ein erhöhter, hier eingehaltener Immissionsrichtwert in Anspruch genommen werden kann.

Durch die Geräuschemissionen des Wertstoffhofs nördlich des Baugebiets sind die schalltechnischen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm erfüllt.

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung müssen somit aus rechtlicher und fachlicher Sicht des Immissionsschutzes keine besonderen Schutzvorkehrungen getroffen werden. Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird nach Süden an die „Fürst-Carl-Friedrich-Straße“ sowie im Norden/Osten an die Verbindungsstraße nach Birkhausen (im Plan „Straße E“) angebunden und erhält damit Anschluss an das bestehende Wegenetz. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße als verkehrsberuhigter Bereich.

2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine entsprechende Fläche für eine Doppelgarage ausgewiesen. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die städtische Kläranlage Nördlingens.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

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

Die Stromversorgung ist durch die 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 Erschließungsarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

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

BEBAUUNGSPLAN
"BEI DER
MEHRZWECKHALLE III"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 796(TF), 797, 799,
800, 803 UND 814(TF)
GEMARKUNG WALLERSTEIN

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME

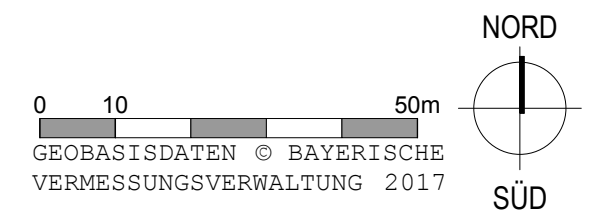
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 27.03.2018

DATENQUELLE:

GEODATEN: LUFTBILD (07/2015)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2017)
GELÄNDEMOMELL (DGM10-03/2011)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

Das Plangebiet (40.630m²) wird auf einer intensiv
genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung



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

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

MARKTGEMEINDE

WALLERSTEIN



WEINSTR. 19, 86757 WALLERSTEIN

TEL.: 09081/2760-0 FAX.: /2760-20

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„BEI DER

MEHRZWECKHALLE III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 769 (TF), 797, 799,
800, 803 UND 814 (TF)
GEMARKUNG WALLERSTEIN

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

STAND 27.03.2018

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen.....	4
5	Geprüfte Alternativen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	5
1	Baubedingte Wirkungen	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen	5
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	5
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Eingriffen	5
1.1	Verwendung emissionsarmer Baumaschinen.....	5
D	BETROFFENHEIT DER ARTEN	6
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie.....	6
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	6
1.3	Vogelarten des Anhang I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie.....	7
2	Lageplan: Wirkdistanzen	8
3	Relevanzprüfung	9
3.1	Vögel (Aves).....	9
E	FAZIT	10
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	11

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Mehrzweckhalle III“ gem. §13b BauGB wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Kleinsiedlungsgebietes angestrebt, die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

Aufgrund des Beginns der Planung und der Einleitung des Verfahrens im fortgeschrittenen Kalenderjahr sind mit Ausnahme mehrerer Vorortbegehungen zur Bestandserfassung des Plangebietes und eigener Ortskenntnisse keine repräsentativen Kartierungen möglich, um das tatsächlich vorkommende Artenspektrum zu ermitteln. Es wird daher in der nachfolgenden Abhandlung eine sogenannte „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Wallerstein. Im Süden grenzt Wohnbebauung an. Nördlich befindet sich der gemeindliche Recyclinghof, welcher von hohen Gehölzstrukturen umgeben ist. Südöstlich befinden sich weitere Grünstrukturen, an die die örtliche Sportanlage angrenzt. Das Plangebiet selbst ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und dementsprechend arten- und strukturarm.

Es finden sich keine Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotop im Untersuchungsraum.¹

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- eigene Bestandserhebung vor Ort (Biotop- und Nutzungstypen, darauf aufbauend Abschätzung des Artenspektrums)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2017
- Digitale Flurkarte (© BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG) der Markt Wallerstein
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand August 2017) für das TK-Blatt 7128 (Nördlingen)

¹ FIS-Natur Online (FIN-Web): Zugriff am 07.09.2017

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 als worst-case-Szenario (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 des Vorhabens abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wallerstein sieht weitere Wohnbau-Entwicklungsflächen vor, bspw. westlich/südwestlich des vorliegenden Plangebietes. Diese würden sich jedoch nach einer ersten Vorabschätzung negativ auf potenzielle Lebensraumstrukturen für bodenbrütende Vogelarten auswirken und damit mögliche Verbotstatbestände auslösen.

Das vorliegende Plangebiet nutzt hingegen vorbelastete Bereiche, die als Lebensraum für Bodenbrüter eher ungeeignet sind.

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

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

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

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Entstehung einer Vertikalkulisse (optische Reize) und Minderung der Habitataignung angrenzender Flächen (Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenland-Vogelarten)

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die Wohngebietsnutzung lässt keine betriebsbedingten Wirkungen erkennen.

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Eingriffen

1.1 Verwendung emissionsarmer Baumaschinen

Eine Verwendung emissionsarmer Baumaschinen und Baufahrzeuge verringert die Belastung durch Stäube. Ebenfalls hilfreich ist eine Anfeuchtung des Bodenmaterials vor dem Befahren der Fläche.

D BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

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

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Gemäß Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (im Folgenden LfU) sind im TK-Blatt 7128 (Nördlingen) nach einer ersten Vorabschichtung nach Lebensraumstrukturen die Breitflügelfledermaus und das große Mausohr verzeichnet.

Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes ist es jedoch unwahrscheinlich, dass dieses von den Fledermäusen als Jagdhabitat aufgesucht wird, da wegen der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Strukturarmut kein ausreichendes Nahrungsangebot vorherrscht. Es ist davon auszugehen, dass vielmehr die angrenzenden Siedlungsstrukturen hierfür aufgesucht werden da diese besser strukturiert sind.

1.3 Vogelarten des Anhang 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 einige saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7128 (Nördlingen), in dem sich das Vorhaben befindet. Diese wurden bereits nach dem Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

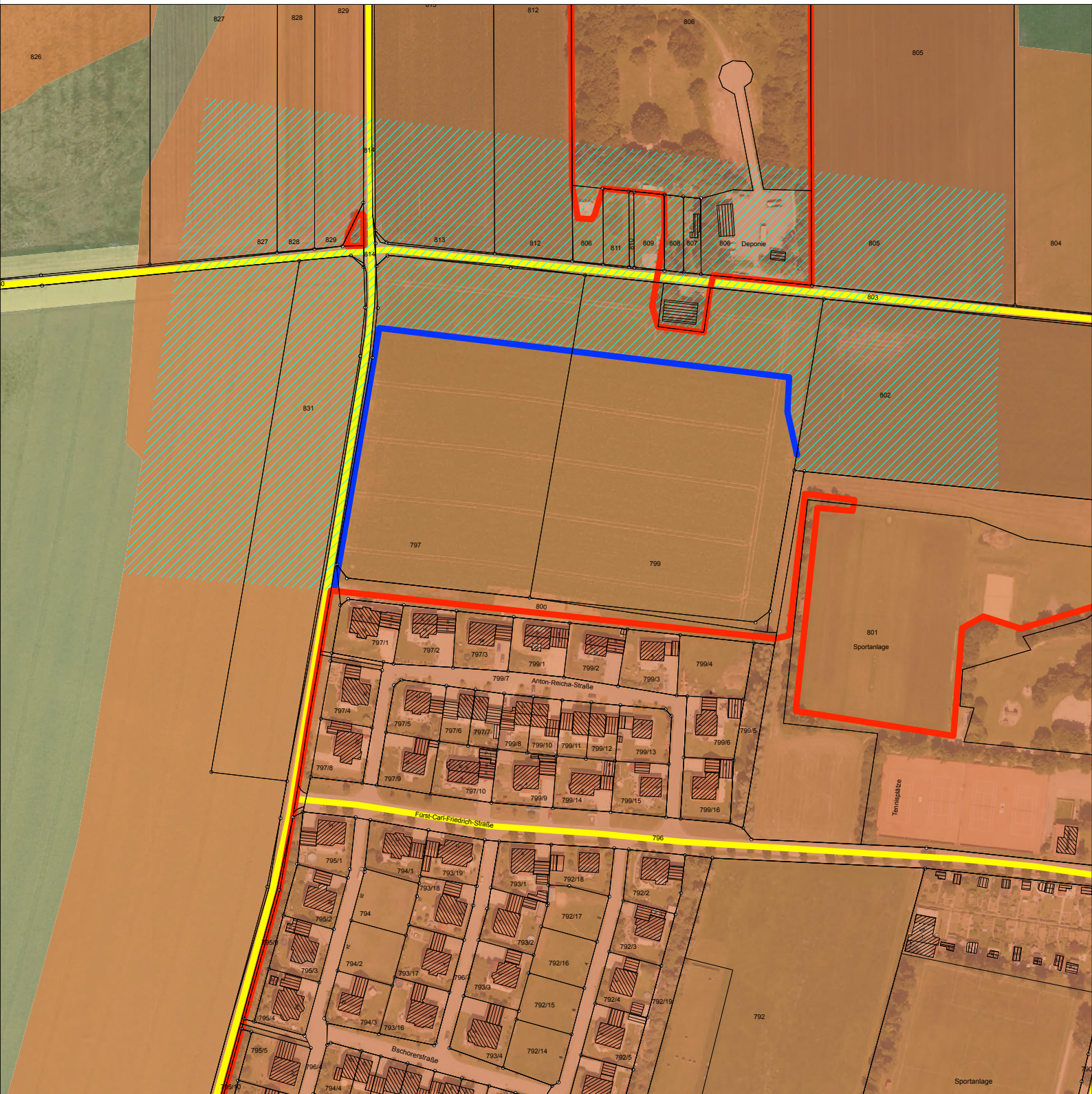
Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Plangebiet theoretisch für Bodenbrüter eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Gehölze, Wohngebäude), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, stellen das Plangebiet und seine nähere Umgebung jedoch keinen geeigneten Lebensraum dar, da von Bodenbrütern/Offenlandarten ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten.

Durch das neue Baugebiet kommt nun eine neue Vertikalkulisse hinzu, deren Wirkdistanz sich jedoch nicht auf bisher ungestörte Bereiche auswirkt.


Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen beeinträchtigten Bereiche im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

2 Lageplan: Wirkdistanzen

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2017 (M 1:2500) SÜD



 Plangebiet

 bestehende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

 hinzukommende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

 sonstiger Wirkfaktor
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10m

3 Relevanzprüfung

3.1 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	X	0	0	X	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X

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

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

Ergebnis:

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

Vor allem Bodenbrüter , wie z.B. die Feldlerche (*Alauda arvensis*), finden hier aufgrund der bestehenden Vertikalkulissen und deren Wirkradius von im Schnitt 100m keine geeigneten, ungestörten Flächen zur Ansiedlung/ Revierbildung.

Auch wirkt sich die neue Vertikalkulisse der hinzukommenden Siedlungsstrukturen nicht auf bisher ungestörte Bereiche aus.

Zwar müssten aufgrund der durchgeführten Lebensraum-Abschichtung der Internet-Arbeitshilfe des LfU theoretisch alle aufgelisteten Arten in die Betrachtung mit einbezogen werden, da dies Arten des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume“ sind, jedoch sind bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ trotz erfolgter Abschichtung mit „0“ bewertet wurde, die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Bedingungen vereinbar.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung einzelner Arten wird daher als nicht erforderlich angesehen.

E FAZIT

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Wallerstein, angrenzend an bestehende Bebauung. Es unterliegt der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut auf. Es wäre daher theoretisch vorrangig für Bodenbrüter von Bedeutung.

Aufgrund der Struktur und Lage des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass keine streng geschützten Vogelarten betroffen sind. Auch ein Vorhandensein und eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann aufgrund der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Betroffenheitsabschätzung ergab, dass keine potenziellen Lebensraumflächen für Bodenbrüter, wie z.B. Feldlerche beeinträchtigt werden, da diese aufgrund bestehender Vertikalkulissen im näheren Umfeld (Wirk- und Meidungsradius vom im Schnitt 100m) derart vorbelastet sind, dass eine Eignung als Lebensraum nicht gegeben ist.

Auch die neue Siedlungskulisse wirkt sich nicht zusätzlich negativ aus (vgl. Lageplan Wirkdistanzen).

Es wird somit keine Auslösung von Verbotstatbeständen gesehen.

Dennoch werden im Hinblick auf den zu erwartenden Baubetrieb grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauarbeiten getroffen. So sind die Emissionen so gering wie möglich zu halten. Hierfür sollen emissionsarme Baumaschinen und –fahrzeuge eingesetzt werden. Zur weiteren Staubminimierung ist das Bodenmaterial vor dem Befahren anzufeuchten.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 08/2017

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG). In der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). In der Fassung vom 29.07.2009, zul. geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)

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

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

MARKTGEMEINDE

WALLERSTEIN



WEINSTR. 19, 86757 WALLERSTEIN
TEL.: 09081/2760-0 FAX.: /2760-20

VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„BEI DER

MEHRZWECKHALLE III“

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 769 (TF), 797, 799,
800, 803 UND 814 (TF)
GEMARKUNG WALLERSTEIN

SATZUNG

ENTWURF VOM 12.12.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 27.03.2018

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A PRÄAMBEL

Der Markt Wallerstein erlässt aufgrund der §§9, 10 und 13b 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 „Bei der Mehrzweckhalle III“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **12.12.2017**, **zuletzt geändert am 27.03.2018** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Bei der Mehrzweckhalle III“ bildet.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher Geltungsbereich

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

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §2 BauNVO – Kleinsiedlungsgebiete (WS)

- (1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- (2) Zulässig sind:
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind
 1. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten

Weitere Ausnahmen gemäß §2 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2 §4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.3 Private Grünflächen „Landwirtschaft und Hobbytierhaltung“

Auf der privaten Grünfläche „Landwirtschaft und Hobbytierhaltung“ ist zulässig:

- eine nicht erwerbsmäßige Hobbytierhaltung in geringem Umfang mit Einfriedung gemäß Punkt C 5
 - Anlagen zur Haltung von max. 10 Ziegen/Schafen und 5 Pferden/Eseln (z.B. Stallung, Stroh-/Futterlager, Unterstand etc.)
 - Anlagen für die Haltung von Kleintieren (Enten, Gänse, Hühner, Hasen,...)

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 im WS und 0,4 im WA. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5 im WS und 0,6 im WA.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

3.2 Zahl der Geschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Geschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Wohngebäuden

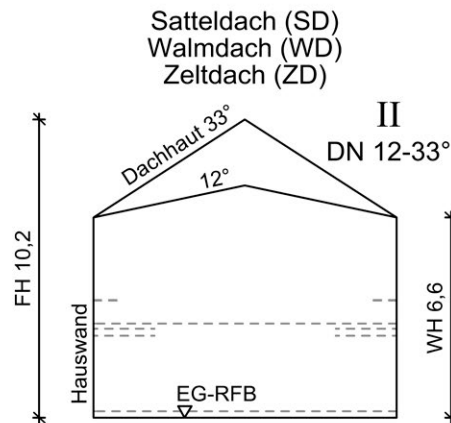
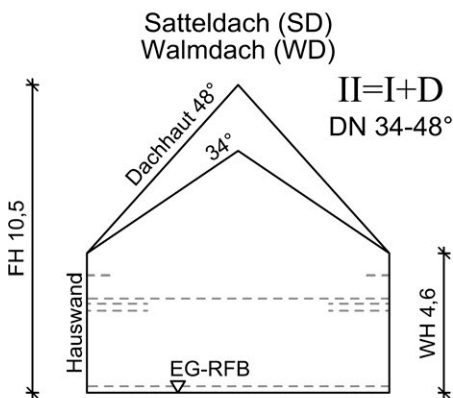
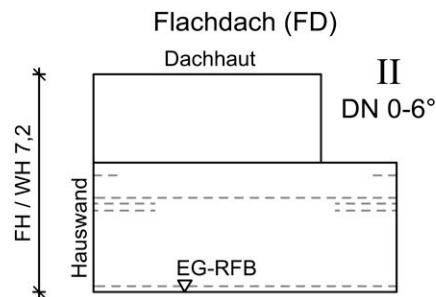
- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II) höchstens 6,6m und mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,

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

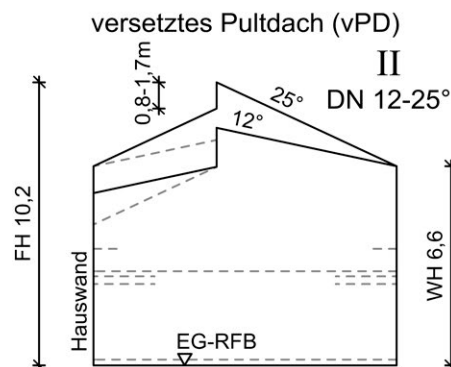
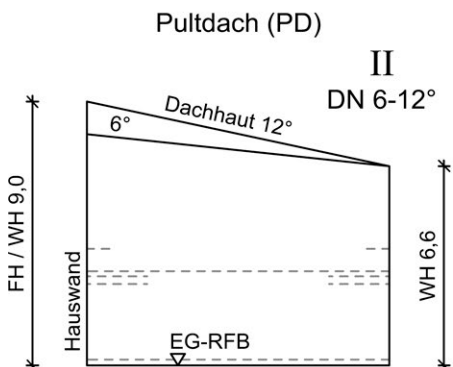
- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden

FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe,
DN = Dachneigung, EG-RFB =
Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden



sowie Kombinationen
der Dachformen



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 35cm über dem bestehenden Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB darf maximal 15cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

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

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

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

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei übereinstimmender Erklärung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Giebelseite zulässig.

4.2 Baugrenze

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis 40m³ auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

In den privaten Grünflächen sind zudem keine Kompost- oder Holzlagerungen, Stützbauwerke/ Stützmauern sowie standortgebundene bauliche Anlagen (ausgenommen Einfriedungen gemäß Punkt C 5) zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Flächenbefestigung

Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Zufahrt zur Garage und Terrasse wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

Im Bereich der privaten Grünfläche „Landwirtschaft“ dürfen nebst Stallgebäuden maximal 40 % der Flächen mit einer Tretschicht aus einem Sand-Holzschnitzel-Gemisch oder einem gesundheits-unbedenklichen und umweltverträglichen Sand-Kunststoff-Gemisch hergestellt werden.

7 Grünordnung (§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

7.1 Allgemein

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

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, 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.

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass Tiere die auf den privaten Grünflächen „Landwirtschaft und Hobbytierhaltung“ im Norden gehalten werden, vor dem Verzehr giftiger Pflanzen geschützt werden. Umgekehrt sind auch die gepflanzten Gehölze wirksam vor Verbiss zu schützen.

7.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

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

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

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

7.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste unter Punkt 7.2 zu wählen. Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Grünflächen ist von der Marktgemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres.

7.4 Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

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

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

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten oder rotbraunen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit II=I+D-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

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

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,7m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

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

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden. Bei Flachdächern kann eine Solaranlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen 2m beträgt, die Aufständerrung die Höhe von 80cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet und der Winkel max. 30° entspricht.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle und grelle Farbtöne sind nur im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Wallerstein zulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

3 Beleuchtung

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

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

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

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

5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

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

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

Einfriedungen auf der privaten Grünfläche „Landwirtschaft und Hobbytierhaltung“ dürfen eine Höhe von 1,6m nicht überschreiten.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) zugelassen.

Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

2 Bodenschutz

Mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), §12, 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.

3 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe (Westen) zum Plangebiet liegt folgendes Bodendenkmal¹:

1. Siedlung der Linearbandkeramik und der vorgeschichtlichen Metallzeiten
Denkmal-Nr.: D-7-7128-0002

Bodendenkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

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

Grundwasser / Schichtenwasser

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

¹ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 17.07.2017

Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

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

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

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

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

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

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

6 Immissionen

Landwirtschaft

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

Sportanlagen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von Sportanlagen sind Lärmmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch den Fahrverkehr verursacht werden.

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.03.2013) zu beachten.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Wallerstein hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **12.12.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.01.2018 im Amtsblatt Nr. 2** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.12.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **26.01.2018 bis einschließlich 28.02.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am **18.01.2018 im Amtsblatt Nr. 2** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.12.2017, zuletzt geändert am 27.03.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **einschließlich** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

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

Markt Wallerstein, den

.....

Herr Joseph Mayer, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 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 Marktgemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Markt Wallerstein, den

.....

Herr Joseph Mayer, 1. Bürgermeister (Siegel)

6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen
Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Wallerstein zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Wallerstein, den

.

Herr Joseph Mayer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
---	--

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

II=I+D Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss	0,5 0,6 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze	0,3 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen "Landwirtschaft und Hobbytierhaltung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche	Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"	Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB	Flächen mit Nutzungseinschränkung: - unzulässig sind bauliche Anlagen, Stützbauwerke, Kompost- und Holzlagerung - im Privatgrün sind nebst Pflanzen noch Zäune bis 1,5m zulässig, - im Wohngebiet sind zusätzlich Spielgeräte, Terrassen, Fußwege zulässig
Stellung des Hauptgebäudes, Hauptfirstrichtung - zwingend-Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise
WS II=I+D=34-48° II =12-33°		0,3	0,5	
WA II=I+D=34-48° II =12-33°		0,4	0,6	
WA II=I+D=34-48° II =12-33°		0,4	0,6	

SD = Satteldach
ZD = Zeltdach
WD = Walmdach
PD = Pultdach
VPD = versetztes Pultdach
FD = Flachdach

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer	Vorschlag Grundstückseinteilung
Bestehende Haupt- & Nebengebäude	Gebäudevorschlag
Höhenlinien, Abstand 0,5 m Angabe der Höhe in Meter über NN	Bauplatznummer Größe der Bauparzelle (ungefährl.) davon 82m² Grünfl. davon anteilig Grünfläche

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

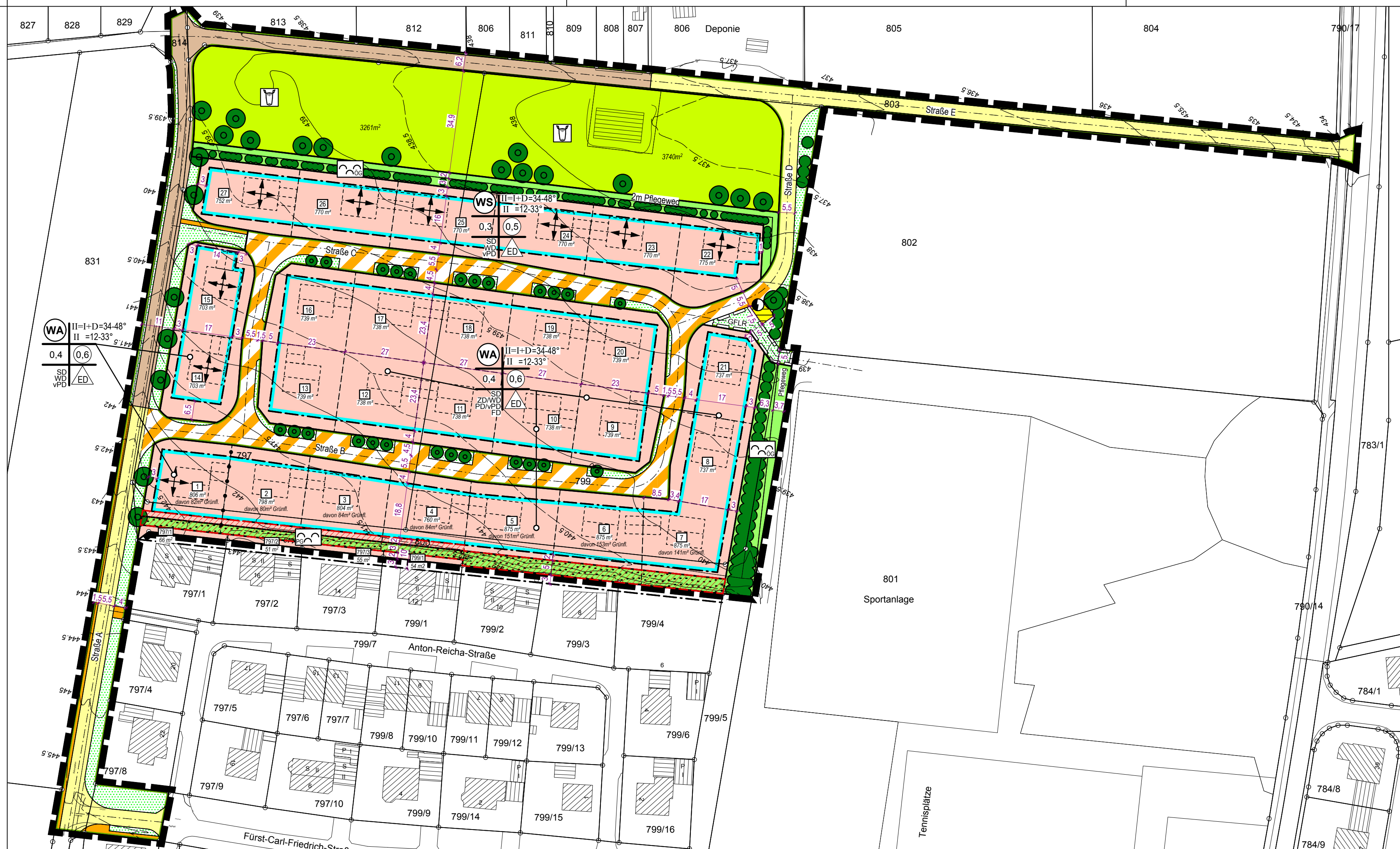
BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Marktgemeinde Wallerstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Wallerstein, den

Herr Joseph Mayer, 1. Bürgermeister (Siegel)



FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES
MARKTGEMEINDE WALLERSTEIN
 WEINSTR. 19, 86757 WALLERSTEIN
 TEL.:09081/2760-0 FAX.:/2760-20

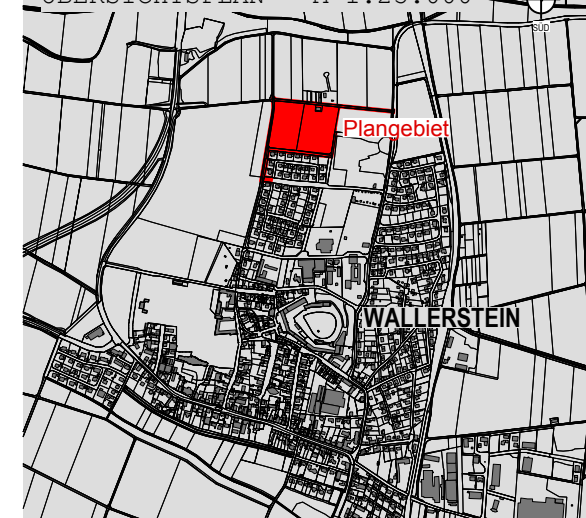
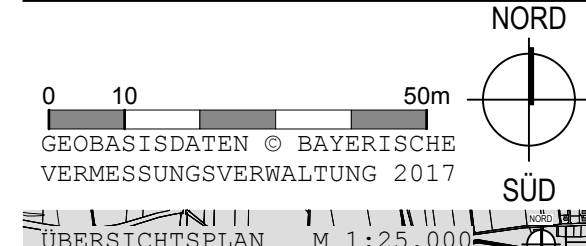
BEBAUUNGSPLAN "BEI DER MEHRZWECKHALLE II"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 796 (TF), 797, 799, 800, 803 UND 814 (TF)
 GEMARKUNG WALLERSTEIN

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB: 1:1000
 ENTWURF VOM 12.12.2017
 ZULETZT GEÄNDERT AM 27.03.2018

DATENQUELLE:
 GEODATEN: AML. DIGITALE FLURKARTE (02/2017)
 GELÄNDEMOMODELL (DGM10-03/2011)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>



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