



---

BEBAUUNGSPLAN  
„BINSENÄCKER II“  
STADTTTEIL HOPPINGEN

---

A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICHE 1 UND 2)

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 25.05.2023

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Vorentwurf vom 29.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**MDW 1** Dörfliche Wohngebiete  
(§ 5a BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)  
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO, 3.3 PlanZV)

••••• Abgrenzung von Bereichen unterschiedl. Nutzung

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen** (6.1 PlanZV) **Straßenbegrenzungslinie, öffentlich** (6.2 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)  
Zweckbestimmung: "Gehweg", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün, Platz", öffentlich  
Zweckbestimmung: "parken", öffentlich

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**Grünfläche, öffentlich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) **Pflanzgebot für Laubbäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
**Grundflächenzahl** (2.5 PlanZV)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**LBP III** **Lärmpegelbereiche (LPB)** nach DIN 4109-1 gemäß schalltechnische Untersuchung

**LBP IV** **Erforderliche Lüftungsfenster im MDW 3:** Fassadenabschnitte im MDW3, an denen jeder schutzbedürftige Raum für Lüftungszwecke eine Fenster aufweisen muss gemäß schalltechnische Untersuchung

**3, 6,5, 3** Vermaßungslinie in Meter

**TGa** Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage

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

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Geschosse	Verweislinie	Verweislinie
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	GRZ 0,6	GFZ 0,8
Dachform	Bauweise	SD/WD ZD/VPD	SD/WD ZD/VPD
SD = Satteldach WD = Walmdach ZD = Zeltdach VPD = versetztes Pultdach	o = offene Bauweise	SD/WD ZD/VPD	SD/WD ZD/VPD
		GRZ 0,6	GFZ 0,8
		SD/WD ZD/VPD	a

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**383** Bestehende Flurstücke mit Nummer

**758/2** Vorschlag Grundstückseinteilung Bauplatznummer Größe der Bauparzelle (ungefähr)

**Bestehende Haupt- & Nebengebäude**

**Gebäudevorschlag**

**40m Anbaubeschränkung zur Bundesstraße B25**  
**20m Anbauverbot zur Bundesstraße B25**

**418,0** Geländemodell aus DGM 10 Meter (2019)  
Höhenbezug: DHHN2016 besser ± 0,50m

**D-7-7129-0615** Archäologisches Denkmal  
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

# PLANBEREICH 1



# BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Binsenäcker“ 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 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Harburg zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Harburg, den .....  
.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister (Siegel)

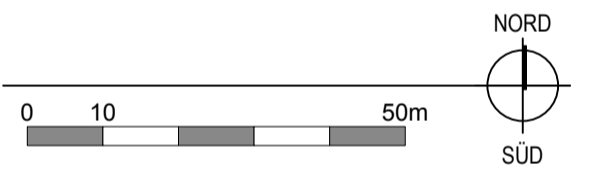
**STADT HARBURG**  
Schloßstraße 1, 86655 Harburg  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



# BEBAUUNGSPLAN "BINSENÄCKER II" HOPPINGEN

## A) PLANZEICHNUNG

- 1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 25.05.2023
- 2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Vorentwurf vom 29.02.2024



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lageystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhenystem= NHN in DHHN2016 (Status 170)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

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

# PLANBEREICH 2

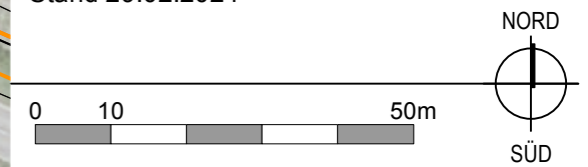
**STADT HARBURG**  
Schloßstraße 1, 86655 Harburg  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



## BEBAUUNGSPLAN "BINSENÄCKER II" HOPPINGEN

### PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1.000  
Stand 29.02.2024



#### LEGENDE

Geltungsbereich des Planbereiches 2  
Flurnummer 89(TF) Gemarkung Hoppingen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Vermaßungslinie in m

Biotop laut amtlicher Biotop-  
kartierung Bayern mit Nummer

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

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

STADT HARBURG

Schloßstraße 1, 86655 Harburg  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

BEBAUUNGSPLAN  
„BINSENÄCKER II“  
STADTTEIL HOPPINGEN

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 25.05.2023

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Vorentwurf vom 29.02.2024

---

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	§5a BauNVO – Dörfliche Wohngebiete (MDW) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	6
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	7
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung .....	7
7	Immissionsschutz .....	8
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	9
8.1	Allgemein .....	9
8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
8.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme auf öffentlichen Grünflächen .....	9
8.4	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	9
8.5	Artenliste .....	10
9	Wasserwirtschaftliche Belange .....	10
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	11
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>12</b>
1	Abstandsflächen .....	12
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	12
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	12
2.2	Erneuerbare Energien .....	12
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	13
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	13
2.5	Versorgungsleitungen .....	13
3	Beleuchtung .....	13
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	14
5	Einfriedungen .....	14
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>15</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	15
2	Bodenschutz .....	15
3	Denkmalschutz .....	16
4	Brandschutz .....	16
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	16
5.1	Drainagen .....	16
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	16
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	17
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	17
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen .....	18
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	18
6	Immissionen .....	18
7	Versorgungsleitungen .....	19
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	19
8	Grünordnung .....	19

---

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS §13b BAUGB-VERFAHREN</b>	<b>20</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	20
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	20
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS REGELVERFAHREN</b>	<b>20</b>
1	Beschluss zur Änderung des Verfahrens.....	20
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	20
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	20
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	21
5	Satzungsbeschluss.....	21
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	21
7	In-Kraft-Treten.....	21

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Harburg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches ((**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan „Binsenäcker II“ als Satzung.

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Binsenäcker II“ in der Fassung vom **29.02.2024, zuletzt geändert am** . . . . . 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, Stand 25.05.2023, Az.: C200078r1

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen (z.B. Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Stadt Harburg (Schwaben)) nichts anderes bestimmen.

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

# Textliche Festsetzungen

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

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

### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 8/2 (TF), 169/4, 173 (TF), 174 und 181 Gemarkung Hoppingen (TF=Teilfläche).

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

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

#### **2.1 §5a BauNVO – Dörfliche Wohngebiete (MDW)**

- Der in der Planzeichnung mit „MDW“ gekennzeichnete Bereich wird als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
- Im **MDW 1 und MDW 2** sind zulässig
  - Wohngebäude,
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Im **MDW 3** sind zulässig
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe
  - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  - sonstige Gewerbebetriebe und dazugehörige Aufenthaltsräume einschließlich Betriebsleiterwohnungen
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Im **MDW 3** nicht zulässig sind
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe zugehörige Wohnungen und Wohngebäude
  - Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 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 0,60.

Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen im MDW 2 überschritten werden darf.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,80.

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 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt (Höchstmaß).

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

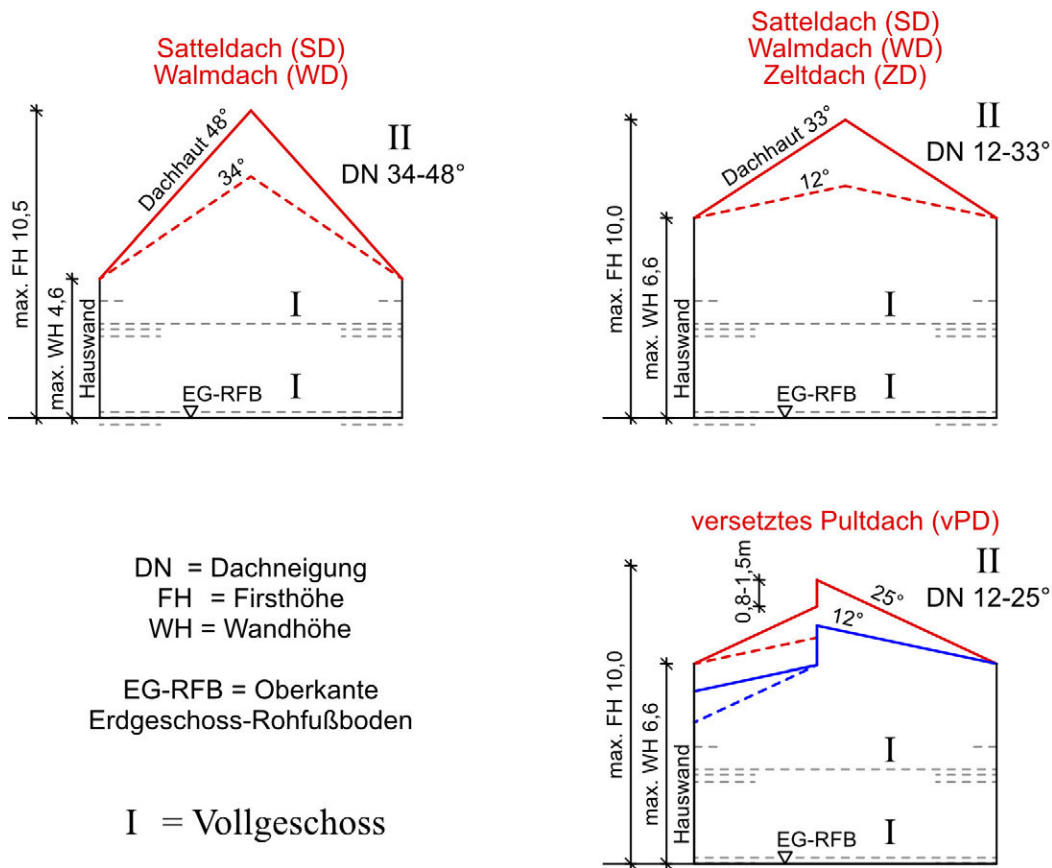
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Hauptgebäuden**

- mit Satteldach / Walmdach und einer Dachneigung von 34° bis 48° höchstens 4,6 m betragen,
- mit Satteldach / Walmdach / Zeltdach und einer Dachneigung von 12° bis 33° höchstens 6,6 m betragen,
- mit versetztem Pultdach und einer Dachneigung von 12° bis 25° höchstens 6,6 m betragen,

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und wird im nachfolgenden Systemschnitt festgelegt.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden



### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

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

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 20 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 15 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf nicht höher als 1m über dem bestehenden Gelände liegen.

## 4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Im Bereich des MDW 1 sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Bereich des MDW 2 sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je vollendete 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist max. eine Wohneinheit jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten insgesamt pro Bauplatz zulässig.

Im MDW 3 gilt die „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Bei Gebäudelängen über 50 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

## 5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der öffentlichen Grünflächen erlaubt.

Tiefgaragen sind nur im planzeichnerisch dargestellten Bereich zulässig.

## 6 Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

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

Anlagen zur Ver- und Entsorgung als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Gemeinde zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

## 7 Immissionsschutz

Aufgrund der Geräuschimmissionen durch die südlich am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße B 25 ist im Baufeld 12 für Aufenthaltsräume, die nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 im Hinblick auf die Nachtzeit schutzbedürftig sind, ein Fenster zur Be- und Entlüftung an einer anderen Stelle als an der südlichen Gebäudeseite oder der südwestlichen Gebäudeecke vorzusehen.

Im Baufeld Nr. 13 muss jeder nach DIN 4109 1 tagsüber und/oder nachts schutzbedürftige Raum mindestens ein Lüftungsfenster an den nördlichen Gebäudeseiten aufweisen.

Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schall-schutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmimmissionen bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, folgende gesamte, bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile erforderlich:

Lärmpegelbereich LPB	Beurteilungspegel infolge Verkehrslärms zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Bürräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
III	bis 52	bis 65	35	30
IV	53 bis 57	66 bis 70	40	35
V	58 bis 62	71 bis 75	45	40
VI	Ab 62	ab 75	50	45

Von den angegebenen Schalldämm-Maßen kann bzw. muss abgewichen werden, wenn z.B. aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, offensichtlich niedrigere Geräuschverhältnisse vorherrschen oder wenn mittels einer schall-technischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren oder höheren maßgeblichen Außenlärmpegels oder infolge anderer ergriffener Maßnahmen andere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Betreffend Geräuschimmissionen, die innerhalb des Bebauungsplangebietes von gewerblichem Betriebsgeschehen ausgehen und auf bestehende und künftig mögliche schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes einwirken werden, sind die Bestimmungen der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017) zu beachten.

Die DIN 4109-1:2018-01 kann zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Harburg (Schwaben) eingesehen werden.

## 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. Die Pfähle sind, soweit nicht im Bereich der Tiefgarage verortet, ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung können alternative, geeignet stabile Pflanzverankerungen verwendet werden (z.B. Verspannung über den Ballen mittels Spanngurten o.ä.), die mit der entsprechenden Tragschichtmächtigkeit vereinbar/realisierbar sind.

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. Anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

### 8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene mindestens 2-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen zu setzen.

### 8.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämmen auf öffentlichen Grünflächen

Entlang des geplanten Gehweges im Norden sind Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind vorzugsweise an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzen. Es sind die Arten der Artenliste in genannter Qualität und gemäß Planzeichnung zu verwenden.

### 8.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind bei Grundstücken  $\leq 800\text{m}^2$  pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Grundstücken  $> 800\text{m}^2$  sind mindestens zwei mittelkronige oder vier kleinkronige Bäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

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, soweit andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

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

## 8.5 Artenliste

### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16cm in 1m Höhe

<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 regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)

### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

### 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

## 9 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Flurnummer 89 (TF) Gemarkung Hoppingen 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.

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*			
Intensivgrünland	G11	3	artenreiches Extensivgrünland	G214	11	8	2.272	18.176
<b>Summe</b>								<b>18.176</b>

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

\* abzgl. 1 WP aufgrund des sog. Timelags

<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

### **Schritt 1: Flächenvorbereitung**

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Durchführung einer Nachsaat auf der Fläche (z.B. mittels Scheibenschare, Schlitzgeräten, Bandfrässaat, Zahnrollen-/Fräsrillensaar o.ä.) im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) und Anwalzen des Saatgutes
  - alternativ Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

### **Schritt 2: Pflege**

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15 bis 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Ansaat- oder Übertragungsvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

### **Hinweise:**

- Die Fläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

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

##### 2.1.1 Dachformen und – neigungen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, Hallen etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

##### 2.1.2 Dacheindeckungen

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

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

Für untergeordnete Nebengebäude bis 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, Garagen und deren Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch Metalleindeckungen zulässig.

##### 2.1.3 Sonstige Vorgaben

Dachaufbauten in der Form von SchlepPGAuben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind zugelassen, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten. Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Der First der Dachgauben muss mindestens 0,8m tiefer liegen als der First des Wohngebäudes. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Zwerchhäuser dürfen maximal 2 m vor die traufseitige Außenwand vortreten. Sie werden nicht auf die vorgenannte Gesamtbreite der Gauben angerechnet.

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

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

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

#### 2.2 Erneuerbare Energien

Die Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

Kleinwindkraftanlagen sind im MDW 1 und 2 nicht zulässig.

## 2.3 Gestaltung der Gebäude

Eine Holzverschalung (keine Blockbohlenbauweise) ist zulässig.

## 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ ist es zulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 50cm hohe Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern auf dem natürlichen Gelände auszugleichen.

Hinweise:

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

Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind nur zulässig, soweit dadurch die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind derartige flächenhafte Inanspruchnahmen unzulässig, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.

## 2.5 Versorgungsleitungen

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

## 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 / Anforderungen an Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Es gilt außerdem die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültige Fassung der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Stadt Harburg (Schwaben). Die Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen und zu bemaßen.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein welche freizuhalten sind. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß städtischer Stellplatzsatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 5 Einfriedungen

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

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

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

Vollflächige Einfriedungen (wie. z.B.: Mauern, Gabionen, Metallwände, Zaun mit Kunststoff-Verblendungen) sind mindestens zu 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen.

Die Zu- und Abfahrt zur Garage oder zum Stellplatz darf frühestens ab einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Erschließungsstraße bzw. vom Gehweg, ein Tor haben.

Parzelle 13 ist entlang der bundesstraßenzugewandten Grundstückseite tür- und torlos einzufrieden.

## 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 den §§ 6-8 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.

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

### 3 Denkmalschutz

Über den Geltungsbereich erstreckt sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7129-0615 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Jegliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

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

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

Die Feuerwehzufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege 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.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

### 5.3 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 Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. 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.

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

### 5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Gemäß Projektstudie der Firma SPEKTER GmbH vom November 2023 für die Stadt Harburg ist eine Überflutungsgefahr durch Starkregen im Plangebiet gering.

Dennoch können es in Ausnahmefällen infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## 5.5 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischenzuspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Lage der Regenrückhaltung kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen. Dies ist zu dulden.

Genaue Angaben zum maximalen Drosselabfluss aus den Zisternen pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche sowie die Bemessung des Rückhaltespeichers (gemäß den Regelwerken der DWA) werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Kommune ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

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

Die Regenwasserzisterne soll mit der Erschließung in den Bauplatz eingebaut werden. Diese wird dann im Kaufvertrag separat in Rechnung gestellt werden.

## 5.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

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

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

## 6 Immissionen

### Straßenverkehr

Bedingt durch die Nähe zur Bundesstraße B25 sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden.

### Landwirtschaft

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

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

## **7 Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

### **7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen**

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## **8 Grünordnung**

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

## **E VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS §13b BAUGB-VERFAHREN**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat Harburg hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **24.11.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **09.12.2022 im Amtsblatt Nr. 49/2022** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat Harburg hat in der Sitzung vom **25.05.2023** den nach § 13b BauGB erstellten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **25.05.2023** gebilligt. Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wurde die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023** durchgeführt. Ort und Zeit der Beteiligung wurden am **07.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

## **F VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS REGELVERFAHREN**

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt. Nachfolgende Verfahrensvermerke dokumentieren ein daraus resultierendes Regelverfahren.

### **1 Beschluss zur Änderung des Verfahrens**

Der Stadtrat Harburg hat am **28.09.2023** den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan in ein Regelverfahren zu überführen und das Bauleitplanverfahren somit neu einzuleiten.

Der Beschluss zur Überführung des Bebauungsplanes in das Regelverfahren wurde am ..... **im Amtsblatt Nr. . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt Harburg hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **29.02.2024** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Amtsblatt Nr. . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat Harburg hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### 4 **Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

#### 5 **Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Harburg hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ....., **zuletzt geändert am** ..... 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.

Harburg, den .....

.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister (Siegel)

#### 6 **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 Stadtrates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Harburg, den .....

.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister (Siegel)

#### 7 **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Binsenäcker“ 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 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Harburg zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Harburg, den .....

.....  
Christoph Schmidt, 1. Bürgermeister (Siegel)





---

BEBAUUNGSPLAN  
„BINSENÄCKER II“  
STADTTEIL HOPPINGEN

---

**C) BEGRÜNDUNG**

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 25.05.2023

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Vorentwurf vom 29.02.2024

---

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 Situation.....	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
2.1	Grundflächenzahl .....	13
2.2	Geschossflächenzahl .....	13
2.3	Höhenlage .....	13
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4	Versorgungsleitungen .....	14
5	Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.1	Dachformen.....	14
5.2	Schottergärten.....	14
6	Kleinwindkraftanlagen.....	15
7	Planstatistik.....	15
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
1	Landwirtschaft.....	16
2	Verkehrslärm.....	16
<b>E</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>18</b>
1	Einleitung .....	18
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	18
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	19
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	19
<b>F</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>19</b>
1	Fließender Verkehr .....	19
2	Ruhender Verkehr.....	19
3	Ver- und Entsorgung.....	19
<b>G</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>20</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsübersicht.....	20
2	Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte .....	21
3	Grünordnungsplan Maßnahmen .....	22

# 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**

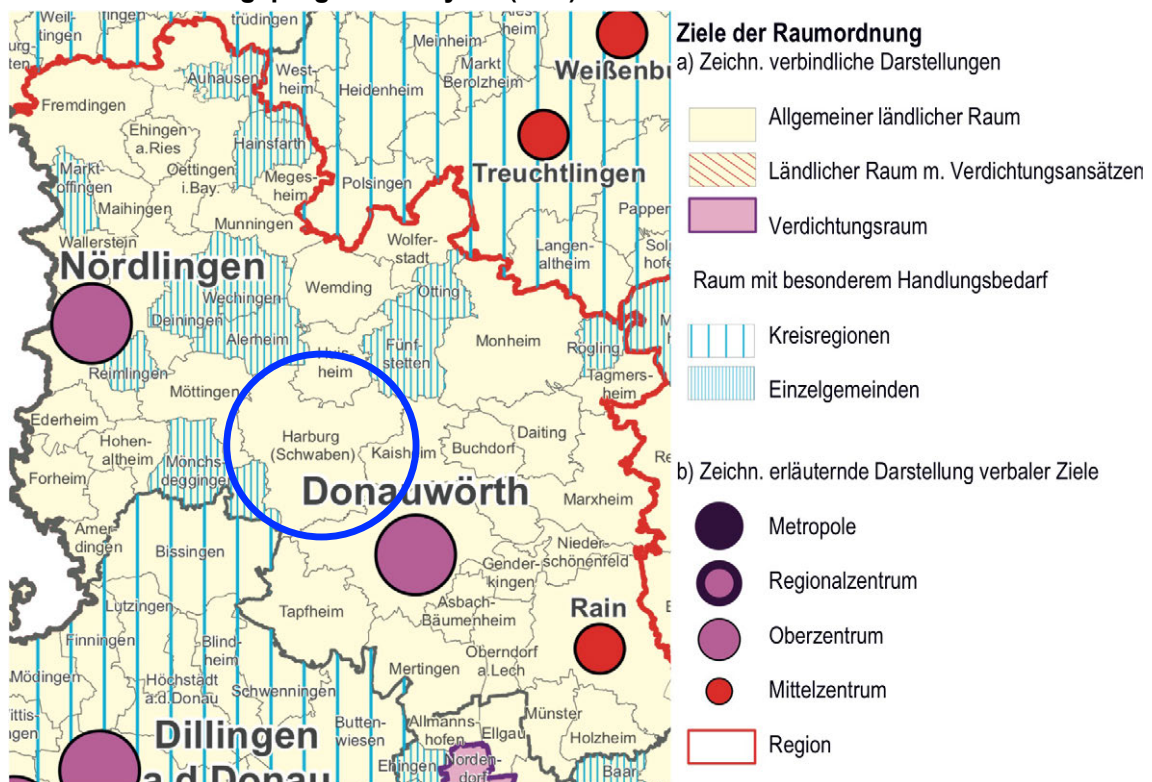
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.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

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

Die Stadt Harburg möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung und sonstigen dorfgerechten Nutzungen schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Stadt Harburg als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Weiterhin sind in einem Teilbereich Mehrparteienhäuser vorgesehen, um auch flächensparende Siedlungsformen zu ermöglichen.

## 2 Übergeordnete Planungsziele

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Stadt Harburg 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 mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten 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, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

**(G)** Flächen- und energiesparende 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

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

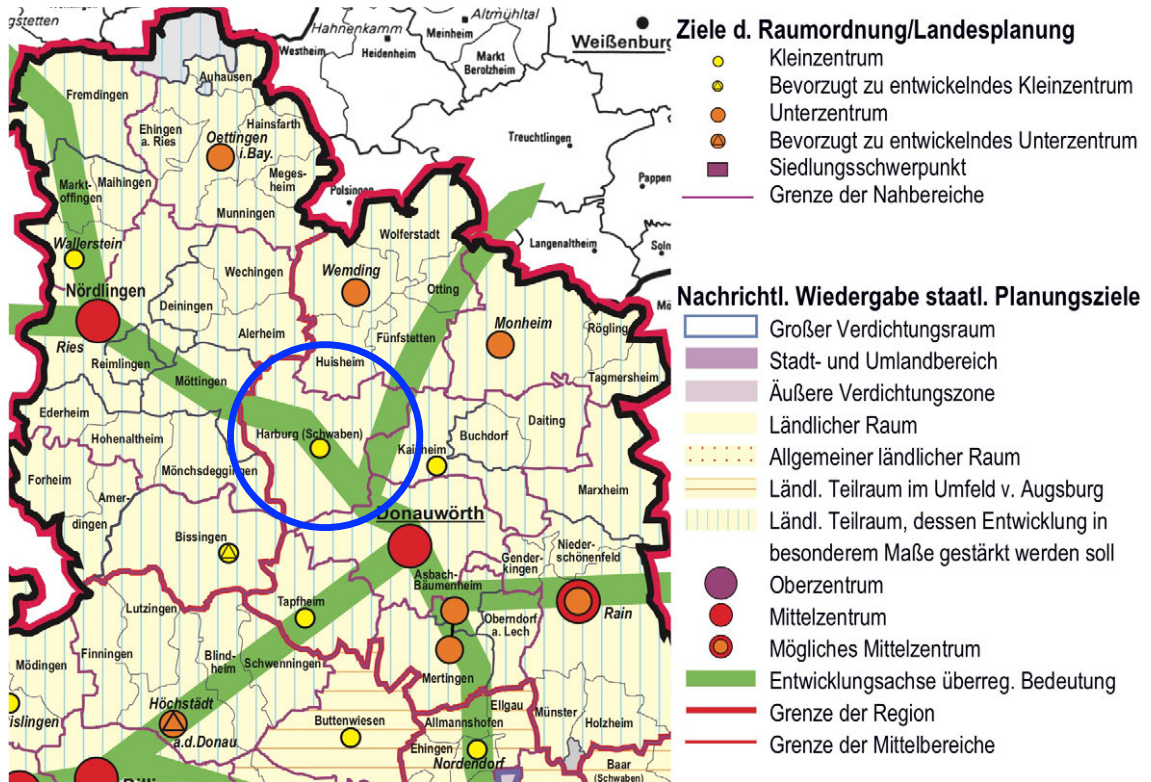
**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

#### Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt Harburg als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Baufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Harburg auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt 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 Stadt Harburg im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an der B25, einer Entwicklungsbachse von überregionaler Bedeutung. Harburg ist als Kleinzentrum eingestuft. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

### BV Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur

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

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

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 Baugebietsausweisung 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 Stadt Harburg zunächst die Strukturdaten ermittelt.

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

Die Stadt Harburg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

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

### 2.3.2 Einwohnerzahl der Kommune

In Harburg wohnen und leben derzeit 5.612 Einwohner (Stand: 31.12.2022 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

### 2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Stadt Harburg ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen, wie auch die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2022<sup>1</sup> belegt:

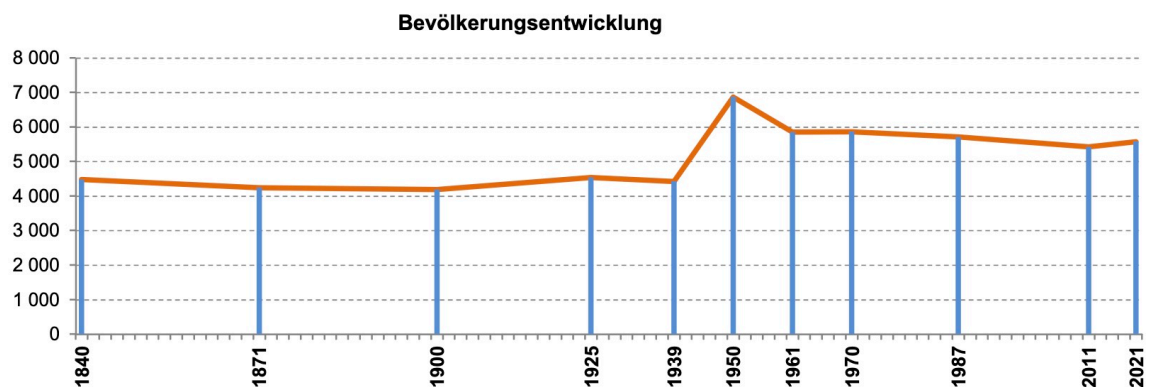


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Harburg

Einwohnerzahl in Harburg in den letzten 10 Jahren

- 2013: 5.475 Einwohner (Stand: 31.12.2013)
- 2014: 5.435 Einwohner (Stand: 31.12.2014)
- 2015: 5.463 Einwohner (Stand: 31.12.2015)
- 2016: 5.508 Einwohner (Stand: 31.12.2016)
- 2017: 5.496 Einwohner (Stand: 31.12.2017)
- 2018: 5.535 Einwohner (Stand: 31.12.2018)
- 2019: 5.561 Einwohner (Stand: 31.12.2019)
- 2020: 5.575 Einwohner (Stand: 31.12.2020)
- 2021: 5.574 Einwohner (Stand: 31.12.2021)
- 2022: 5.612 Einwohner (Stand: 31.12.2022)

Die Bevölkerungsentwicklung belegt ein nachhaltiges Wachstum, für das entsprechende Bauplätze/Wohnraum bereit zu stellen sind.

Es ist zu beobachten, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der nach wie vor guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Kommune und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen– anhält.

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2022, Stadt Harburg 09 779 155, hrsg. 03/2023

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

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

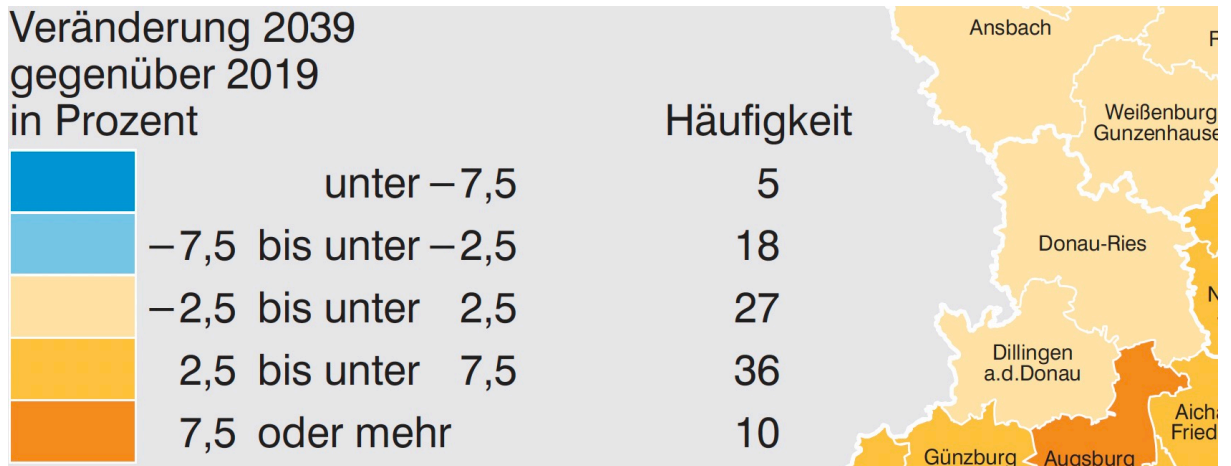


Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

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

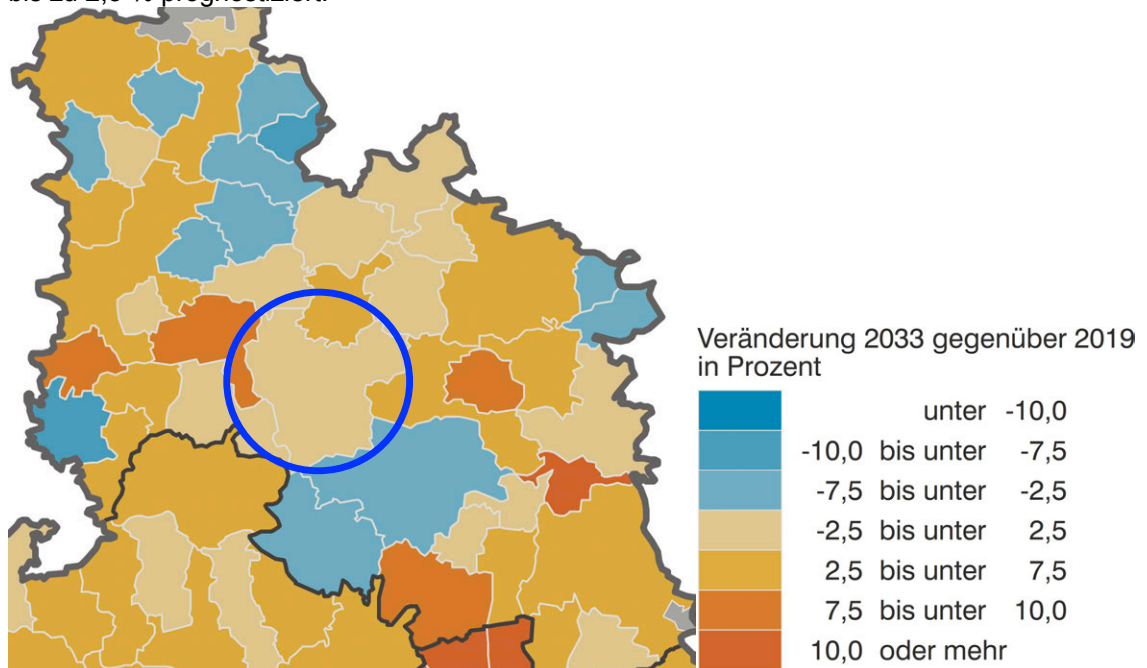


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Stadt Harburg, Berechnungen bis 2039, hrsg. 08/2021

Das Bay. Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus<sup>3</sup>:  
**Datenblatt 09 779 155 Harburg (Schwaben)**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 561	932	3 382	1 247
2020	5 600	900	3 400	1 300
2021	5 600	1 000	3 300	1 300
2022	5 600	1 000	3 300	1 300
2023	5 600	1 000	3 300	1 400
2024	5 600	1 000	3 300	1 400
2025	5 600	1 000	3 200	1 400
2026	5 600	1 000	3 200	1 400
2027	5 600	1 000	3 100	1 500
2028	5 600	1 000	3 100	1 500
2029	5 600	1 000	3 100	1 500
2030	5 600	1 000	3 100	1 600
2031	5 600	1 000	3 000	1 600
2032	5 700	1 000	3 000	1 600
2033	5 700	1 000	3 000	1 600
2034	5 700	1 000	3 000	1 600
2035	5 700	1 000	3 000	1 700
2036	5 700	1 000	3 000	1 700
2037	5 700	1 000	3 000	1 700
2038	5 700	1 000	3 000	1 700
2039	5 700	1 000	3 000	1 700

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

**Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Harburg gemäß Demographie-Spiegel für Bayern**

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert ein konstantes Wachstum, ähnlich den vergangenen Jahren. Dies verdeutlicht umso mehr den dringenden Bedarf an Wohnraum und Bauland in der Kommune.

### 2.3.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Harburg bei aktuell 5.612 Einwohnern und 2.597 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2022 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank) bei 2,16 Personen je Haushalt. Der Bayerische Durchschnitt liegt laut „Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019“ des Bay. Landesamtes für Statistik bei 2,03 Personen pro Haushalt. Ein entsprechender Auflockerungsbedarf ist somit gegeben.

Um ausreichend Bauland in einem angemessenen Umfang auch in den Ortsteilen vorhalten zu können, sieht es die Stadt daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg zu entsprechen.

<sup>3</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Harburg: Berechnungen bis 2031, hrsg. 07/2019



### 2.3.6 Wirtschaft

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
2018	115 396	51 828	318 342 895	2018	7 414	3 716	30 042 856

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Harburg (Schwab)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	172	89	368 029
2011	184	93	479 327
2012	178	90	542 312
2013	190	105	765 557
2014	197	102	816 821
2015	204	97	949 058
2016	203	104	968 719
2017	216	110	1 069 254
2018	221	113	1 028 738

Eine gut aufgestellte finanzielle und wirtschaftliche Lage und wachsende Unternehmenszahlen bringen auch immer einen entsprechenden Bedarf und einen Zuzug an Arbeitskräften mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend nutzbare Baufläche bereitzustellen, die es bspw. Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Harburg auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

### 2.3.7 Verkehrsanbindung

Harburg liegt direkt der Bundesstraße B 25. Der Stadtteil Hoppingen verfügt außerdem über einen Bahnhof, der in regelmäßiger Taktung vom Regionalverkehr angefahren wird. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 7 und verläuft westlich in etwa 30 km Luftlinie entfernt (ausgehend von der Ortsmitte Hoppingens). Südlich in etwa 43 km Luftlinie entfernt verläuft die Autobahn A 8.

## 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, bevor neue Flächen genutzt werden. Dazu 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 Stadt Harburg 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<sup>4</sup>:

Die Stadt Harburg hat im Jahr 2019 ein externes Büro mit der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale beauftragt. Die Ergebnisse der Potentialerhebung liegen zwischenzeitlich vor und wurden dem Stadtrat im Rahmen einer Klausurtagung vorgestellt. Als Folge der Maßnahme wurde eine neue Mitarbeiterin in der Verwaltung eingestellt, deren Hauptaufgabe die intensive Bearbeitung der erhobenen Potentiale darstellt. Derzeit laufen hier gezielte Eigentümeransprachen, deren Ergebnisse allerdings sehr ernüchternd sind. Nach derzeitigem Stand kann die Nachfrage nach Bauflächen trotz fortlaufender Bemühungen im Rahmen der Innenentwicklung nicht gestillt werden.

Die Stadt ist bei Veräußerungen von Grundstücken, die Baulücken darstellen auch im Rahmen des Vorkaufsrechts tätig und der Stadtrat hat sich bereits 2018 zum Grundsatz „Innen vor Außen“ bekannt.

Leider führen die vielfältigen Bemühungen bisher aufgrund der aktuellen Zinssituation und der Preisentwicklung auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt nur in sehr wenigen Fällen zur Aktivierung der vorhandenen Flächen in Privatbesitz.

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

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Stadtgebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen analog den bereits durchgeführten o.g. Maßnahmen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Stadtrat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Stadt im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Potenziale zu sichern.

## 2.5 Ermittlung des Bedarfs

Die Stadt hat aufgrund der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken im April 2021 einen Kriterienkatalog zur Bauplatzvergabe beschlossen, da die Vergabe allein anhand einer Warteliste aufgrund der Vielzahl der Bauplatzinteressenten nicht mehr objektiv gesteuert werden kann. Es werden daher auch keine Interessenten mehr auf Wartelisten aufgenommen, da die Vergabe im Rahmen der Ausschreibung erfolgen wird. Anfragen zu verfügbaren Bauplätzen erreichen die Stadt jedoch in der Regel täglich.

Nach erfolgter Erschließung der Baugebiete „Großsorheim Nord“, „Westheimer Feld Erweiterung“ in Mündling und „Reinberg Süd“ in Mauren werden zwar Bauplätze zur Verfügung stehen. Die Anfragen dazu übertreffen jedoch das Angebot bei weitem.

Auf weitere Flächen besteht für die Stadt kein Zugriff bzw. befinden sich diese nicht im Eigentum der Stadt. Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht im erforderlichen Maße. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Stadt Harburg von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignung Abstand.

<sup>4</sup> von der Stadt am 26.07.2021 und 10.05.2023 zur Verfügung gestellte Informationen

**Fazit:**

Im Ergebnis stehen somit derzeit keine anderweitigen ausreichenden Flächen und innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet für den derzeitigen und künftig zu erwartenden Bedarf zur Verfügung. Um für die vorstehend aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Stadt daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harburg verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbauflächen“, „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.



Maßstab 1:10.000

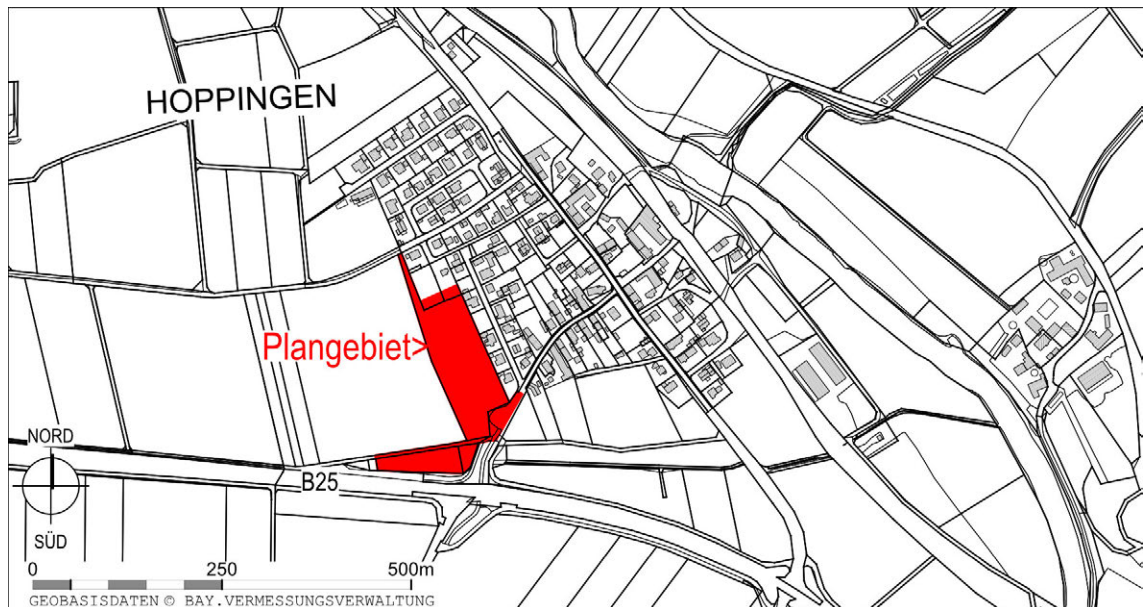
## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Hoppingen und grenzt an die bestehende Bebauung.

Es ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 116 (Wirtschaftsweg), 168, 168/2 (jeweils Wohnen), 168/1, 166 (jeweils Friedhof)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 167/1, 204/3, 204/11, 204/12, 204/13, 204/14 (jeweils Wohnen)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 8/2 (TF, Spitzengasse), 751 (Bundesstraße B25)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 174/2 (Grünfläche), 173 (TF, Wirtschaftsweg) 169/3 (Acker) jeweils Gemarkung Hoppingen



Maßstab 1:10.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 18.154 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt. Südlich verläuft die Bundesstraße B25. Das Gelände fällt von Norden nach Süden/Südosten mit 2,6% bis ca. 6%.

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 dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ausgewiesen, um zum einen die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen und um zum anderen aber auch weitere, dem dörflichen Charakter entsprechende Nutzungen zuzulassen, die den Siedlungscharakter in seiner Gesamtheit prägen.

§ 5a Abs. 1 Satz 2 BauNVO stellt klar, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. In einem dörflichen Wohngebiet kann also auch ein deutlich überwiegender Wohnanteil vorhanden sein, ohne dass der Charakter dieses Baugebiets, wie bei einem Mischgebiet, „kippt“ und das Gebiet als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren wäre.

Die Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets muss aber stets gewahrt bleiben.

Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein einer Nutzungsmischung, d.h. bei einem Überwiegen der Wohnnutzung muss den anderen Nutzungen noch eine „mitprägende Funktion“ zukommen. Daran fehlt es, wenn die Wohnnutzung nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne Übergewichtig in Erscheinung tritt. Hierfür ist das konkrete Baugebiet einschließlich der Auswirkungen durch und auf die angrenzende Bebauung in den Blick zu nehmen. Die Gefahr einer in diesem Sinne überwiegenden Nutzung ist hier aber nicht ersichtlich. Im Gegenteil beabsichtigt die Stadt nicht zuletzt aus Gründen des Immissionsschutzes einen nicht nur unerheblichen Anteil landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen im Plangebiet. (gemäß rechtsanwaltlicher Stellungnahme zur beabsichtigten Baugebietsausweisung mit Az. 223/21 – D39/8940 vom 07.02.2022 durch AVR - Andrea Versteyl Rechtsanwältin Partnerschaftsgesellschaft mbB)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 dem Wert der BauNVO. Die Stadt Harburg will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine verdichtete Bauweise und optimale Flächennutzung ermöglichen. Überschreitungen auf bis zu 0,8 im MDW 2 werden ausschließlich für Tiefgaragen zugelassen, um die notwendigen Stellplätze auch flächensparend unterbringen zu können.

*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)*

#### 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt und hält sich damit 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)*

#### 2.3 Höhenlage

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 wahlweise von der natürlichen Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sollen im MDW 1 und MDW 2 Einzelhäuser in offener Bauweise entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten. Dabei sollen im Bereich des MDW 2 über die Steuerung der Wohneinheiten explizit Mehrparteienhäuser als Sonderform der Einzelhäuser zugelassen werden, um eine zusätzliche flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform zu ermöglichen.

Diese Differenzierung des Baugebietes trägt der entsprechenden Nachfrage nach den verschiedenen Bauformen und dem Bedarf an Wohnraum in angemessenem Umfang Rechnung und bewahrt dabei zugleich die dörfliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

Im MDW 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um entsprechend den zulässigen Nutzungen zweckmäßige Gebäude (z.B. Hallen) errichten zu können.

Mit der Festsetzung zum Vorplatz (Zufahrt) von Garagen und Carports wird bauplanungsrechtlich eine verkehrssichere Situierung der Garagen und Carports gesichert.

Aufgrund der höheren möglichen Wohneinheitenzahl im Bereich des MDW 2 und dem damit verbundenen Erfordernis, ausreichend Stellplätze vorhalten zu müssen, sollen in diesem Bereich auch Tiefgaragen zugelassen werden. So besteht die Möglichkeit oberirdische Flächeninanspruchnahmen auf ein verträgliches Ausmaß zu begrenzen.

### 4 Versorgungsleitungen

Um das Ortsbild nicht nachteilig zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass neu hinzukommende Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

### 5 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.1 Dachformen

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten der Stadt allgemein zulässig. Dies hält der Stadtrat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

#### 5.2 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Grundflächenzahl sollen auch flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen.

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.<sup>5</sup>

Es soll jedoch in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

## 6 Kleinwindkraftanlagen

Aufgrund der Bebauungsdichte und Grundstücksgröße und um nachbarliche Konflikte (z.B. wegen optischer Störwirkung durch Bewegungen) zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Kleinwindkraftanlagen im MDW 1 und MDW 2 unzulässig sind.

Dies soll zudem negativen Auswirkungen auf das Ortsbild vorbeugen, da Kleinwindkraftanlagen oftmals fremdkörperartige Wirkungen in Bezug auf die Gebäude und das Siedlungsbild im Allgemeinen entfalten.

## 7 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>11.629 qm</b>	<b>64,1%</b>
Dörfliches Wohngebiet	11.629 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>4.121 qm</b>	<b>22,7%</b>
Straßenverkehrsflächen	2.920 qm	70,9%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.172 qm	28,4%
- davon Fussweg	321 qm	
- davon Verkehrsgrün	670 qm	
- davon parken	162 qm	
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	29 qm	2,5%
<b>Grünflächen</b>	<b>2.404 qm</b>	<b>13,2%</b>
Grünfläche, öffentlich	2.404 qm	100,0%
- davon Anpflanzung	1.466 qm	
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>18.154 qm</b>	<b>100,0%</b>

<sup>5</sup> Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611.113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021

## D IMMISSIONSSCHUTZ

### 1 Landwirtschaft

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.

### 2 Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200078r1 der Firma igi CONSULT GmbH vom 25.05.2023 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die südlich vorbeiführende Bundesstraße B 25 berechnet und beurteilt worden. Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen sind vor allem Überschreitungen des Orientierungswertes der Nachtzeit von 50 dB(A), der nach der DIN 18005, Beiblatt 1 für Misch- und Dorfgebiete maßgebend ist, prognostiziert worden. Der Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) sowie auch der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 54 dB(A), bei dessen Überschreitung zwingend Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, werden zur Beurteilung des hier beabsichtigten Dörflichen Wohngebiets herangezogen. Dieser Gebietstyp ist derzeit noch nicht in den Rechtsvorschriften zum Schallimmissionsschutz eingeführt.

Im Einwirkungsbereich des nahe an der B 25 geplanten Baufeldes 13 treten neben Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der Nachtzeit auch Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der Tagzeit auf, sodass im Fall geplanter schutzbedürftiger Räume (sämtliche Aufenthaltsräume, die nach DIN 4109-1:2018-01 nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen) zumindest jeweils ein Fenster für Lüftungszwecke an der Verkehrslärm abgewandten Gebäude-Nordseite vorgesehen werden muss. Im Baufeld 12 sind bereichsweise Überschreitungen des Nacht-Grenzwertes zu verzeichnen.

Ein aktiver Lärmschutz (Schallschutzwand, Geräusch abschirmende(r) Baukörper) innerhalb des Baufeldes 13 würde dahingehend nur geringe und vernachlässigbare Pegelminderungen bewirken. Vor diesem Hintergrund bietet sich in Bezug auf das Baufeld 12 und auch das Baufeld 13 (MDW 3) an, nicht vorzugsweise Wohnnutzungen, insbesondere auch keine einzeln stehenden Wohngebäude, sondern Wohnen lediglich untergeordnet z.B. in Form von Betriebsleiterwohnungen zuzulassen. Darüber hinaus werden bauliche Schallschutzmaßnahmen in der Form festgelegt, dass bei jedem nachts schutzbedürftigen Raum (Schlaf-, Kinder-, Ruhezimmer) ein Lüftungsfenster von den südlichen Gebäudeseiten weg zu orientieren ist. Überschreitungen des Orientierungswertes bei gleichzeitiger Einhaltung des Immissionsgrenzwertes ergeben sich zur Tagzeit im Baufeld 12 und zur Nachtzeit im Wesentlichen in den Baufeldern 1 bis 4 und 8 bis 13 jeweils zu den südlichen Gebäudeseiten hin. Dahingehend ist zu empfehlen, für tags bzw. nachts schutzbedürftige Räume Lüftungsfenster zumindest schwerpunktmäßig zu den nördlichen Gebäudeseiten hin auszurichten. Alternativ besteht für schutzbedürftige Räume ohne lärmabgewandtes Lüftungsfenster die Möglichkeit, den Fenstern Schallschutzvorbauten (verglaste Balkone oder Loggien) oder Prallscheiben vorzusetzen oder effizient schalldämmende Kastenfenster bei gleichzeitig ausreichender Frischluftzufuhr einzubauen. Nur in Ausnahmefällen sollte zur Raumlüftung ausschließlich auf fensterunabhängige mechanische Lüftungseinrichtungen zurückgegriffen werden. Gewerbliche Nutzungen müssen im Zuge ihrer Planung oder Umplanung auf schutzbedürftige Nutzungen, wie insbesondere Wohnnutzungen, die im Geltungsbereich des Plangebiets bestehen oder künftig möglich sind, sowie auf die Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass sie im Sinne der TA Lärm keinen maßgeblichen Geräuschbeitrag liefern oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte einhalten.

Andererseits ist im Rahmen der Planung oder Umplanung einer Wohnnutzung sicherzustellen, dass bestehende oder genehmigte Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass in der Summe der Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden.



Die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten. Ausgehend von den vorgegebenen Lärmpegelbereichen III bis VI, die nach den Verkehrslärm bedingten Beurteilungspegeln der Nachtzeit bemessen sind, resultieren Gesamt-Schalldämmmaße, die durch die Außenbauteile insgesamt unter Beachtung der Raumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen einzuhalten sind. Davon abweichend können zum Zeitpunkt einer geplanten schutzbedürftigen Baumaßnahme andere Geräuschverhältnisse z.B. infolge des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße 25 vorherrschen, sind Geräuschabschirmungen zu den relevanten Immissionsorten hin zu verzeichnen oder sind etwa auch gewerbliche Lärmimmissionen einzubeziehen. Sodann sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend anzupassen. 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 im Rathaus der Stadt Harburg (Schwaben) und 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 aus dem Jahr 2021<sup>6</sup> bewertet.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

### 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,6.

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

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Acker	A11	2	0,60	10.679	12.815
Intensivgrünland	G11	3	0,60	2.978	5.360
<b>Summe</b>					<b>18.175</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Anrechnung</b>
---	---				---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>18.175</b>

<sup>1)</sup> = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Es entsteht ein **Kompensationsbedarf von 18.175 Wertpunkten**.

<sup>6</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

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

#### Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird im Westen und Süden mit heimischen Gehölzen eingegrünt. Dies soll die landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleisten.

#### Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 89 Hoppingen ausgeglichen. Die Fläche wird von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland überführt.

### 4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die externe Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen definiert. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Eine dingliche Sicherung der Flächen ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

## F ERSCHLIESSUNG

### 1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Spitzengasse im Süden erschlossen.

### 2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### 3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die kommunale Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Bayerische Rieswasserversorgung.

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

Die Stromversorgung ist durch die Netze ODR 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  
"BINSENÄCKER II"  
HOPPINGEN

GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 29.02.2024

NORD



SÜD



LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün
- Intensivgrünland
- Intensiv bewirtschaftete Äcker

DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

VERFASSER

**JOOST**

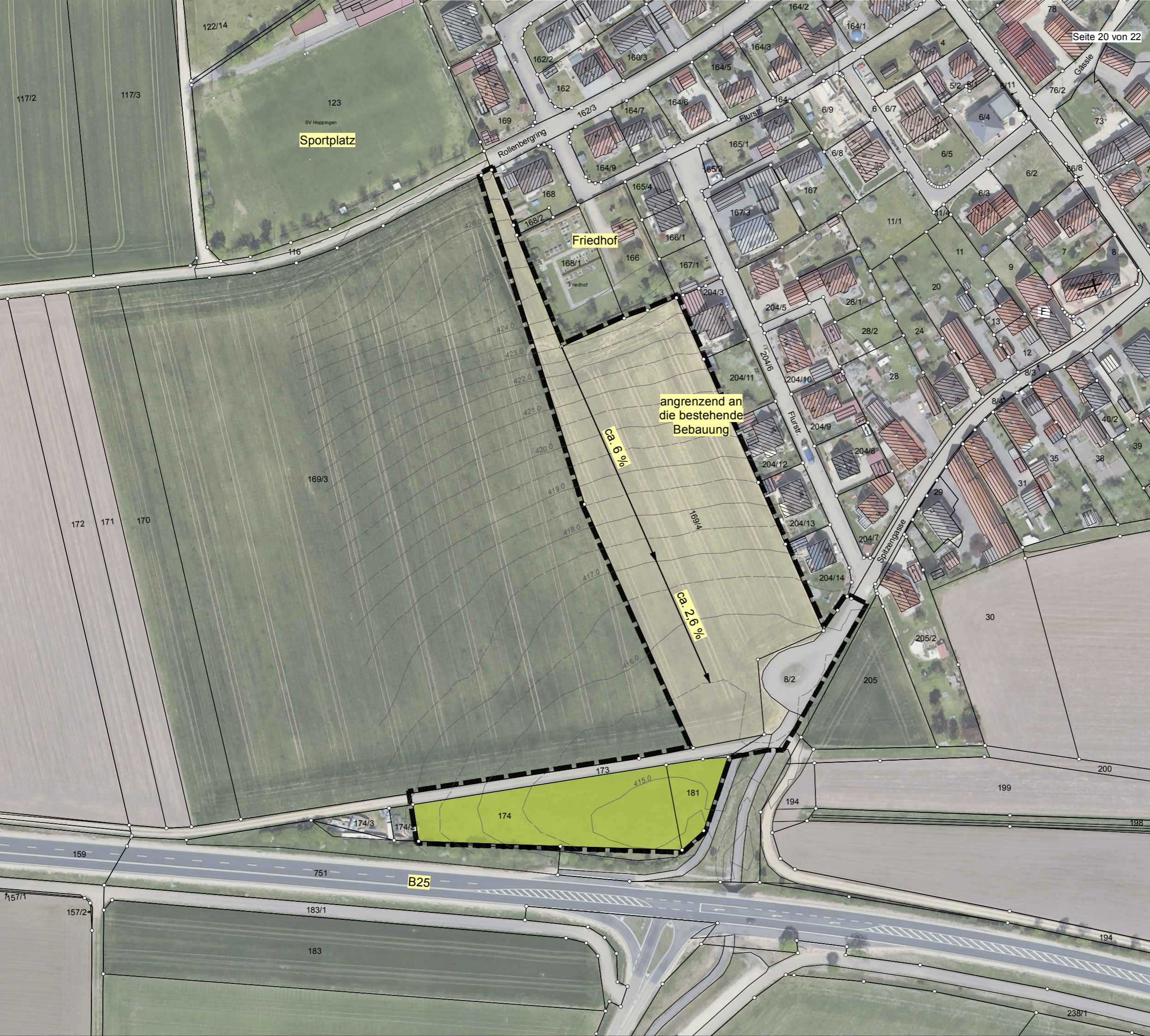
PLANUNGSBÜRO GODTS

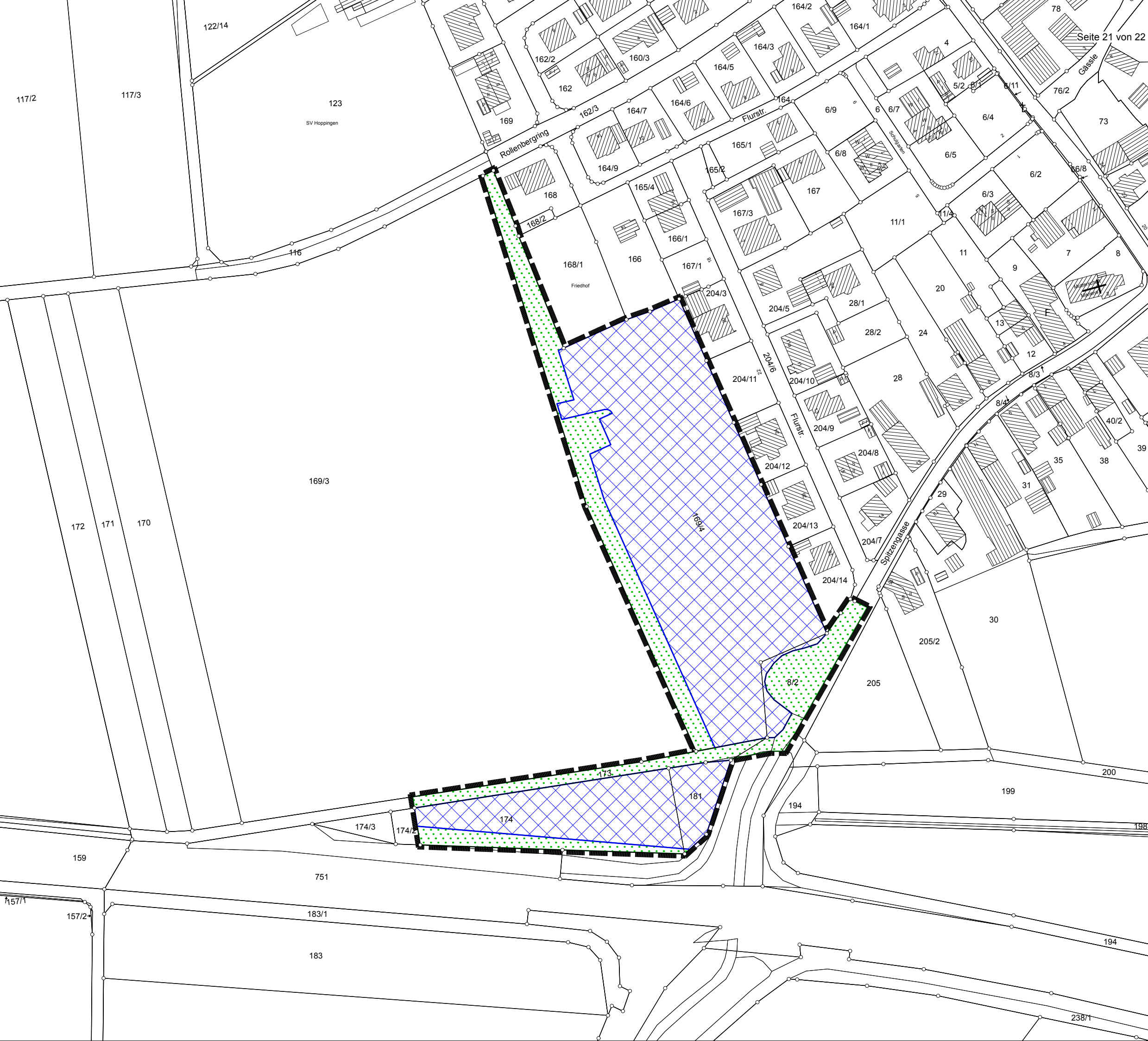
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

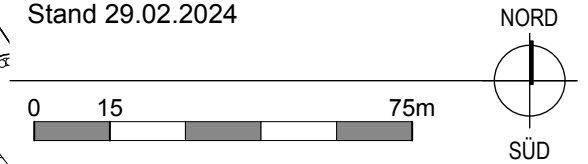







BEBAUUNGSPLAN  
 "BINSENÄCKER II"  
 HOPPINGEN

LAGEPLAN  
 EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab im Original 1:1500  
 Stand 29.02.2024



LEGENDE

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Nettobauland und Verkehrsflächen
-  Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:  
 siehe Begründung

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

- © Bayerische Vermessungsverwaltung  
[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)
- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)
  - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
  - Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

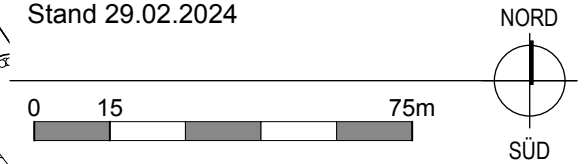
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN  
"BINSENÄCKER II"  
HOPPINGEN

LAGEPLAN  
MASSNAHMEN

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 29.02.2024



LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (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



---

BEBAUUNGSPLAN  
„BINSENÄCKER II“  
STADTTEIL HOPPINGEN

---

D) UMWELTBERICHT

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 25.05.2023

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Vorentwurf vom 29.02.2024

---

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) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9) .....	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP) .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert .....	6
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
1	Schutzgut Menschen .....	7
1.1	Beschreibung .....	7
1.2	Auswirkungen .....	7
1.3	Ergebnis .....	7
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.1	Beschreibung .....	7
2.2	Auswirkungen .....	7
2.3	Ergebnis .....	8
3	Schutzgut Boden .....	8
3.1	Beschreibung .....	8
3.2	Auswirkungen .....	8
3.3	Ergebnis .....	8
4	Schutzgut Wasser .....	9
4.1	Beschreibung .....	9
4.2	Auswirkungen .....	9
4.3	Ergebnis .....	9
5	Schutzgut Klima und Luft .....	9
5.1	Beschreibung .....	9
5.2	Auswirkungen .....	10
5.3	Ergebnis .....	10
6	Schutzgut Landschaft .....	10
6.1	Beschreibung .....	10
6.2	Auswirkungen .....	10
6.3	Ergebnis .....	11
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	11
7.1	Beschreibung .....	11
7.2	Auswirkungen .....	11
7.3	Ergebnis .....	11
8	Wechselwirkungen .....	11
8.1	Beschreibung .....	11
8.2	Auswirkungen .....	11
8.3	Ergebnis .....	11
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>12</b>
1	Vermeidung und Minderung .....	12
2	Ausgleich .....	12



---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>12</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	12
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	12
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>13</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. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

Die Stadt Harburg möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung und sonstigen dorfgerechten Nutzungen schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Stadt Harburg als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Weiterhin sind in einem Teilbereich Mehrparteienhäuser vorgesehen, um auch flächensparende Siedlungsformen zu ermöglichen.

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

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

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

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

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

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird. Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

#### **2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)**

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm<sup>1</sup> angegeben:

- Erhalt und Optimierung der bayernweit bedeutsamen zusammenhängenden Verbundsysteme von Trockenstandorten am südlichen Riesrand
- Erhalt überregional bzw. landesweit bedeutsamer Verbundkorridore für Arten und Lebensgemeinschaften der Halbtrocken- und Trockenrasen
- Einbeziehung der Gehölzbestände in ein Pflege- und Entwicklungskonzept für Trockenstandorte am Riesrand, Wörnitzdurchbruch [...] (Schwerpunktgebiet Neuntöterförderung)
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 13a „Südlicher Riesrand, Wörnitzdurchbruch“: Sicherung der vielfältigen, kleinräumig gegliederten Kulturlandschaft, Erhalt des standortbedingt breiten Spektrums an Biotoptypen durch Förderung extensiver Nutzungsformen
- Erstellung und Umsetzung von Schutz-, Pflege und Entwicklungskonzepten für größere, z.T. komplexe Gebiete, hier: Heideflächen am südlichen Riesrand

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

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“, „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht verzeichnet.<sup>2</sup>

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope verzeichnet. Über den Geltungsbereich erstreckt sich zudem das Bodendenkmal Nr. D-7-7129-0615 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“.<sup>3,4</sup>

## 4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Ries (103)“.<sup>1</sup>

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 © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)<sup>5</sup> den Vegetationsgebiet N3b „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald“ zuzuordnen.

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

Kennzeichnung: Artenreiches Buchenwaldmosaik der Kalkgebiete außerhalb des Tannenareals

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

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



<sup>2</sup> STADT HARBURG (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Verfasser: HPC Harress Pickel Consult AG, Harburg

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 22.02.2024

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 21.03.2023

<sup>5</sup> BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert<sup>6</sup> im Vegetationsgebiet 21n „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Nordbayern-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 oxycantha*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus cathartica*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum lantana*, *Clematis vitalba*



<sup>6</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

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

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

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Hoppingen. Er grenzt an die bestehende Wohnbebauung sowie die Bundesstraße B25 im Süden. Westlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die bestehende Erschließungsstraße „Spitzengasse“ ist als Fernradweg sowie als Radweg des Wegenetzes des Landkreises Donau-Ries ausgewiesen. Im Plangebiet selbst bestehen darüber hinaus keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

#### **1.2 Auswirkungen**

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Hoppingens auf. Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird. Auch der ausgewiesene Radweg erfährt durch das Baugebiet keine nachteilige Beeinträchtigung. Zwar kann es im Rahmen der Erschließungsarbeiten zur zeitweisen Beeinträchtigung der Befahrbarkeit kommen, jedoch ist dies nur vorübergehend und somit vertretbar.

In Anbetracht der Nähe zur vielbefahrenen B25 wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, um die Auswirkungen des Verkehrsgeschehens auf das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es zu Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten der Tag- und Nachtzeit in einigen Bereichen des Baugebietes kommt. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich (passiver Schallschutz wie z.B. Grundrissorientierung). Diese Festsetzungen sind geeignet, nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu unterbinden.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

#### **2.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv genutzte Acker- und Grünlandbereiche sowie bestehende Verkehrsflächen. Eine nennenswerte Arten- oder Strukturvielfalt ist nicht gegeben. Die Flächen des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld zudem avifaunistisch untersucht, um die Betroffenheit der lokalen Vogelfauna besser bewerten zu können. Die Ergebnisse sind dem avifaunistischen Gutachten zu entnehmen.

#### **2.2 Auswirkungen**

Aufgrund der intensiven Ackernutzung stellt das Gebiet des Bebauungsplanes wegen des fehlenden Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt kein geeignetes Nahrungshabitat für **Fledermäuse** dar. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Fledermausvorkommen sich auf die gut strukturierten und entsprechend den Lebensraumbedürfnissen ausgeprägten Wald- und Auebereiche im weiteren Umfeld beschränken. Für eine Quartierbildung geeignete Strukturen bestehen aufgrund der Ackernutzung ebenfalls nicht. Es ist davon auszugehen, dass hierfür insbesondere die Ortschaft sowie umliegende Gehölzstrukturen und weiträumig gelegene Waldbereiche relevant sind. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist daher nicht zu befürchten.

Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (Reptilien: fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc., Amphibien: keine Gewässer vorhanden), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist aufgrund der zu erwartenden Bebauung und des sich in die freie Landschaft verschiebenden Siedlungsrandes (Vertikalkulisse) nicht auszuschließen, dass planungsrelevante **Vogelarten** des Offenlandes betroffen sein können. Daher wurden im Jahre 2021 entsprechende Kartierungen durchgeführt. Diese zeigten, dass keine Betroffenheit der vorgefundenen Vogelarten anzunehmen ist.

Nähere Ausführungen zu vorkommenden, planungsrelevanten Arten sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 18.175 Wertpunkten. Dieser wird extern durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

### 2.3 Ergebnis

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

## 3 Schutzgut Boden

### 3.1 Beschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile in diesem Bereich durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind. Das Nährstoffgefüge ist durch die landwirtschaftliche Nutzung verändert (Düngeeinträge). Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

In den Bereichen mit bestehenden Straßenverkehrsflächen ist das Bodengefüge bereits vollständig zerstört.

Im Bereich der Grünlandnutzung im Süden ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt. Es ist anzunehmen, dass aufgrund von Düngerausbringung das Nährstoffgefüge verändert ist.

### 3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

In den beanspruchten Bereichen 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>7</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl verbleiben jedoch nach Realisierung der Bebauung weiterhin unversiegelte Freibereiche.

### 3.3 Ergebnis

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

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

## 4 Schutzgut Wasser

### 4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen.

Gemäß Umweltatlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet hoch bis sehr hoch.

Gemäß der von der Stadt Harburg beauftragten Projektstudie der Firma SPEKTER GmbH, Herzogenaurach von November 2023 ist dem Plangebiet ein geringes Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen beizumessen.

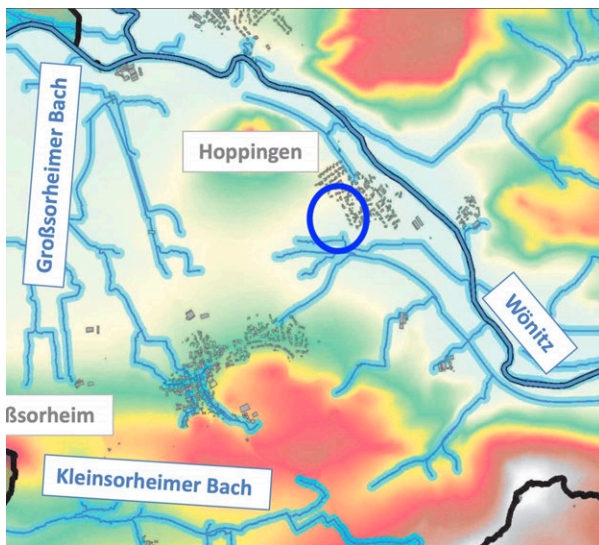


Abbildung 1: Auszug aus der Projektstudie mit eingekreister Lage des Plangebietes

### 4.2 Auswirkungen

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

Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen versickern.

### 4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen von geringer 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>8</sup>

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen tragen ebenso zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei.

## 5.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung 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 Offenlandfläche ihre 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>9</sup> zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt.

## 5.3 Ergebnis

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

# 6 Schutzgut Landschaft

## 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von der Bebauung des Ortes, einigen straßenbegleitenden Gehölzen sowie strukturalmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Geländere Relief ist sanft bewegt.

Insgesamt ist somit eine anthropogene<sup>10</sup> Vorprägung im Bereich des Vorhabens gegeben.

## 6.2 Auswirkungen

Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an die bestehende Bebauung kann das geplante Gebiet als Fortsetzung der Wohnbebauung im Norden/Osten verstanden werden. Es ergeben sich keine neuartigen optischen Wirkungen.

Zur Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschaftsbild ist eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen festgesetzt, die mittelfristig bei entsprechendem Anwuchs die hinzukommende Wirkung der Bebauung abmindert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur gering auf das Landschaftsbild um Hoppingen wirkt.



**Abbildung 2: Blick von Südwesten auf den Geltungsbereich; im Hintergrund ersichtlich ist die bereits vorhandene Bebauung**

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

<sup>9</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Grundstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

<sup>10</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht



### **6.3 Ergebnis**

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

## **7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

### **7.1 Beschreibung**

Über den Geltungsbereich erstreckt sich das Bodendenkmal Nr. Nr. D-7-7129-0615 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

### **7.2 Auswirkungen**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Damit können nachteilige Auswirkungen auf Bodendenkmale mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### **7.3 Ergebnis**

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

## **8 Wechselwirkungen**

### **8.1 Beschreibung**

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

### **8.2 Auswirkungen**

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

### **8.3 Ergebnis**

Es insgesamt Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

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

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

### **1 Vermeidung und Minderung**

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Bei entsprechendem Anwuchs ist die Eingrünung geeignet, anfallendes Oberflächenwasser in Teilen zurückzuhalten

### **2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 89 Gemarkung Hoppingen. Hier wird das intensiv genutzte Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Harburg sieht eine weitere Wohnbau-Entwicklungsfläche im Norden Hoppingens vor. Die Gegebenheiten sind dort ähnlich. Im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit, die Erkenntnisse der naturschutzfachlichen Untersuchungen und die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten fiel die Wahl jedoch auf das vorliegende Plangebiet.

## **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 geringe Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

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

### **2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)**

Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen wirksam umgesetzt wurden und weiterhin erhalten bleiben.

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

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

## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Das Baugebiet liegt südwestlich von Hoppingen, angrenzend an die bestehende Bebauung und die Bundesstraße B25. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“, „Grünflächen“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein dörfliches Wohngebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Es wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die keine nennenswerte Arten- oder Strukturvielfalt aufweist.

Durch die Planung entstehen Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 89 Gemarkung Hoppingen ausgeglichen.



---

BEBAUUNGSPLAN  
„BINSENÄCKER II“  
STADTTTEIL HOPPINGEN

---

E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 25.05.2023

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Vorentwurf vom 29.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	3
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
3	Auswertung der Ergebnisse.....	4
3.1	Empfindlichkeit .....	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	6
<b>C</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>FAZIT</b>	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>F</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1500)</b>	<b>8</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Harburg möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung und sonstigen dorfgerechten Nutzungen schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um den Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten wie z.B. die Feldlerche im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes aufhalten können. Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet. Die Stadt hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs-/ Einwirkungsbereich des Bebauungsplans und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

### 2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Hoppingen, nördlich der stark befahrenen Bundesstraße B25 und grenzt im Osten und Norden an den bestehenden Siedlungsrand. Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 150m. Das UG ist von intensiver Ackernutzung, Heckenstrukturen und vorhandenen Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Ebenso wirkt das Verkehrsgeschehen auf der B25 auf das Untersuchungsgebiet (insb. Lärm).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) oder amtlich kartierte Biotope.<sup>1</sup>

## B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

### 1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

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: 23.03.2021
  - o 2. Termin: 19.04.2021
  - o 3. Termin: 24.05.2021
  - o 4. Termin: 24.06.2021
- 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 21.03.2023

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche mit einem Revier an der westlichen UG-Grenze bestätigten konnte.

Typische Siedlungsbrüter wie Haussperlinge und Hausrotschwanz wurden entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen vorwiegend im Siedlungsraum östlich des Geltungsbereiches festgestellt.

Gehölzbrüter wie die Goldammer, Buchfink und der Grünfink wurden in den Gehölzstrukturen im Umfeld des Geltungsbereiches erfasst.

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

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 11 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, welche der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind. Dabei handelte es sich vor allem um Offenlandarten, Gehölzbrüter sowie allgemein häufige Arten bzw. typische Siedlungsarten.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftlich	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	V	3	nein
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf	*	*	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	*	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	*	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein
<i>Pica pica</i>	Elster	E	*	*	nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	*	*	nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A	*	*	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.

Die Feldlerchen wurden im vorliegenden Fall mit einem Abstand von ca. 130m zur bestehenden Bebauung bzw. hohen Gehölzen sowie von der B25 ermittelt. Im westlichen UG befinden sich weitläufige Ackerflächen, ohne stark geschlossene Vertikalstrukturen (Gehölze), was ein Vorkommen im festgestellten Bereich begünstigt. Im Geltungsbereich ist im Vergleich dazu das Lebensraumpotenzial aufgrund der Lage innerhalb der bestehenden Vertikalkulisse sowie der im Süden angrenzenden Verkehrsflächen auszuschließen.

Das festgestellte Revier liegt außerhalb der hinzutretenden Kulissenwirkung des Bebauungsplanes, sodass hier keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten sind.

#### Kulturfolger

Die übrigen Arten wie Haussperlinge, Kohlmeise oder der Hausrotschwanz sind allgemein häufig und regelmäßige Brutvögel bzw. Nahrungsgäste, die sich oftmals in der Nähe des Menschen bzw. der vom Menschen geprägten Umwelt aufhalten (gehölzbewohnende Gartenvögel bzw. Kulturfolger/Gebäudebrüter). Untersuchungen zur Störemfindlichkeit 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 Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass im Falle einer möglichen Bauung die davon ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden.

#### Einschätzung:

Vorhabenbedingt wird es im Zuge der Bauausführung weder durch die Flächeninanspruchnahmen im Geltungsbereich noch durch die hinzutretende Vertikalkulisse zu einem Verlust oder Beeinträchtigung von Feldlerchenrevieren kommen.

Vorhabenbedingt sind somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.



### 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. Verkehrslärm. 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

	23.03.21	19.04.21	24.05.21	24.06.21
Zeit	07:45 bis 08:15	08:15 bis 08:45	08:45 bis 09:15	08:30 bis 09:00
Witterung	leicht bewölkt	leicht bewölkt	sonnig	sonnig
Temp.	1°C	2°C	18°C	17°C
Wind	kein Wind	kein Wind	leichter Wind	kein Wind

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

Infolge einer fehlenden Inanspruchnahme von essenziellen Nahrungshabitaten oder Lebensstätten lassen sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte oder ein Erfordernis für die Ergreifung von Maßnahmen ermesen.

## D ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen im Südwesten des Stadtteiles Hoppingen notwendig.

Im Rahmen der Kartierung wurde die Offenlandart Feldlerche mit einem Brutrevier im westlichen UG festgestellt. Dieses ist nicht von den Wirkungen der Planung betroffen.

Die Kulturfolger wie Hausrotschwanz und Haussperling nutzen vorrangig Strukturen im bestehenden Siedlungsraum. In diese Bereiche wird nicht eingegriffen, sodass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Vorhabenbedingt ist somit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Konflikten nicht zu erwarten.

## **E LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

GARNIEL, A. und MIERWALD, U. (2010) im Auftrag des Bundesministeriums 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 Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

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

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

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

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

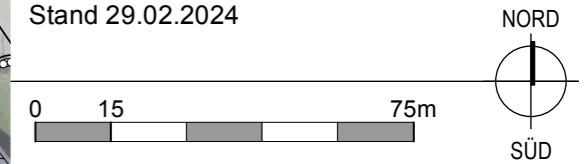
SÜDBECK et al. (2007, fehlerkorrigierter Text vom 06.11.2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung



# BEBAUUNGSPLAN "BINSENÄCKER II" HOPPINGEN

## LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 29.02.2024



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

- K nicht planungsrelevante Art (z.B. Kohlmeise)
  - Rm planungsrelevante Art (z.B. Rotmilan)
- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| A = Amsel       | Gf = Grünfink       |
| B = Buchfink    | H = Haussperling    |
| Ba = Bachstelze | Hr = Hausrotschwanz |
| E = Elster      | K = Kohlmeise       |
| Fl = Feldlerche | S = Star            |
| G = Goldammer   |                     |

angenommenes Revier

Feldlerche

Wirkdistanz neue Vertikalkulisse

Untersuchungsraum

Begehungsrouten

Plangebiet

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

**JOOST**

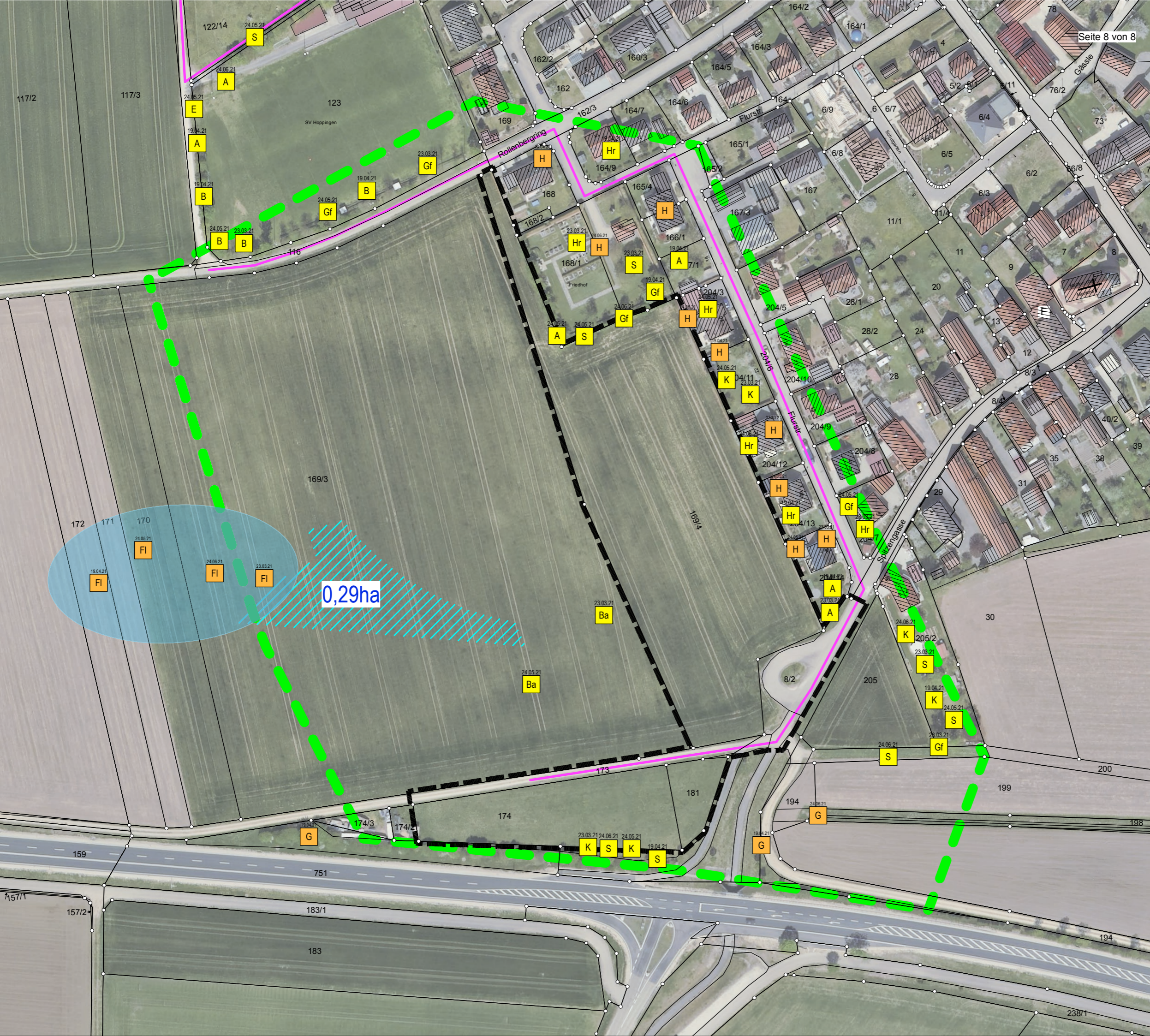
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



0,29ha



---

BEBAUUNGSPLAN  
„BINSENÄCKER II“  
STADTTTEIL HOPPINGEN

---

F) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 25.05.2023

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Vorentwurf vom 29.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

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

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Harburg möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung und sonstigen dorfgerechten Nutzungen schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen.

Hierbei ist es erforderlich, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. 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 Kommune jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Hoppingen, nördlich der stark befahrenen Bundesstraße B25 und grenzt im Osten und Norden an den bestehenden Siedlungsrand. Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 150m. Das UG ist von intensiver Ackernutzung, Heckenstrukturen und vorhandenen Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Ebenso wirkt das Verkehrsgeschehen auf der B25 auf das Untersuchungsgebiet (insb. Lärm).

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) oder amtlich kartierte Biotope.<sup>1</sup>



Abbildung 1: Blick von Südwesten nach Nordosten auf den nördlichen Geltungsbereich

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 21.03.2023

### 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)
- Strukturkartierung der Gehölze am Friedhof am 21.03.2023
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

### 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).

### 5 Geprüfte Alternativen

Die Stadt Harburg hat sich im Vorfeld mit den Möglichkeiten einer Innenentwicklung auseinandergesetzt, um so vorrangig innerörtliche Potenziale für die Schaffung benötigter Bauplätze zu nutzen. Die ausführliche Abhandlung hierzu kann der Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Im Kern ist zu sagen, dass keine ausreichenden, innerörtlichen Potenziale zur Verfügung stehen, die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Da der städtische Flächennutzungsplan im Bereich des vorliegenden Plangebietes bereits Wohnbauflächen vorsieht, fiel die Entscheidung zur Ausweisung des Wohngebietes auf den vorliegenden Standort.

## **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
- Entstehung einer Vertikalkulisse (optische Reize) und Minderung der Habitataignung angrenzender Flächen (potenzielle Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenlandarten)

### **3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Die bauliche Nutzung lässt in Anbetracht der Vorbelastungen keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch künftig freilaufende oder streunende Haustiere im potenziellen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine Vorbelastung durch Tiere aus dem bestehenden Siedlungsraum sowie mögliche herrenlose Tiere besteht und die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht.

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>

<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>>



## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

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

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

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

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

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

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

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige Fledermausarten. Diese sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißbrandfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr und Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus. Weiterhin sind die Reptilienarten Schlingnatter, Mauereidechse und Zauneidechse verzeichnet.

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

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

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

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

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

Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

- X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
- 0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>RLB=</b> rote Liste Bayern       | <b>G=</b> Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt                 |
| <b>RLD=</b> rote Liste Deutschland  | <b>D=</b> Daten defizitär  |
| <b>sg=</b> streng geschützt (X= ja) | <b>V=</b> Arten der Vorwarnliste                                       |
| <b>1=</b> vom Aussterben bedroht    | <b>R=</b> extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion |
| <b>2=</b> stark gefährdet           |  |
| <b>3=</b> gefährdet                 |  |

**Hinweis:**

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

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

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

**2.1 Fledermäuse**

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

Der Geltungsbereich ist maßgeblich durch Acker geprägt, welcher aufgrund der blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist. Weiterhin bestehen Isolationseffekte durch die Landwirtschafts- und Verkehrsflächen. Im Vergleich zum Geltungsbereich sind die nördlich und östlich von Hoppingen befindlichen Wälder als weit attraktiver für die Fledermausfauna zu bewerten. Im Zuge der Bauausführung kommt es somit nicht zur Beanspruchung von potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitaten.

Aufgrund von fehlenden Lebensstätten und der geringen Lebensraumeignung im Geltungsbereich sind keine vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu erwarten.

Somit erfolgt keine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung.

## 2.2 Reptilien

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

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf Acker durch die intensive Landwirtschaftsnutzung und Strukturarmut kein geeigneter Lebensraum für die auf Landkreisebene nachgewiesenen Reptilienarten. Dort fehlen die benötigten Lebensraumbedingungen (Wärmebegünstigung, lückige Vegetation, Versteckmöglichkeiten, Standorte für die Eiablage, Strukturreichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) ihres charakteristischen Lebensraums.

Ein Vorkommen oder die Betroffenheit von planungsrelevanten Reptilien kann aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung im Geltungsbereich nicht erwartet werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

## 2.3 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	0	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
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	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<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 columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
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	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe	R		
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	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	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	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		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Entsprechend der Relevanzprüfung, unter Berücksichtigung der Kartierungsergebnisse sowie in Bezug auf die bestehende Lebensraumausprägung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die aufgelisteten saP-relevanten Vogelarten ausgelöst werden könnten. Dadurch entfällt die weitere Betrachtung in der Betroffenheitsabschätzung.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das UG für **Offenlandarten** wie z.B. die Feldlerche eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (insb. Bebauung des Ortes sowie Gehölze im Süden), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten jedoch bereits in weiten Teilen reduziert, da von diesen ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt bis zu 100m angenommen werden kann. 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 durch die Bebauung hinzutretende Wirkung entfaltet dabei keine nachteiligen Wirkungen auf das im westlichen UG festgestellte Feldlerchen-Revier.

**Siedlungsbrüter** sind nicht erheblich nachteilig von der Planung betroffen da nicht in deren benötigte Lebensraumstrukturen, wie bestehende Wohngebäude angrenzend zum Geltungsbereich eingegriffen wird.

**Gehölzbrüter** wie die Goldammer sind nicht nachteilig von der Planung betroffen, da nicht in ihre genutzten Strukturen eingegriffen wird.

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

Infolge einer fehlenden Inanspruchnahme von essenziellen Nahrungshabitaten oder Lebensstätten lassen sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte oder ein Erfordernis für die Ergreifung von Maßnahmen erweisen.

## **E FAZIT**

Durch den Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen im Südwesten des Stadtteiles Hoppingen notwendig.

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten, Reptilien- und Vogelarten möglich. Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der ungünstigen Strukturierung weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für Fledermäuse und Reptilien auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen kann somit nicht erwartet werden.

Hinsichtlich der Vogelarten ist das UG aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage vor allem für siedlungsbezogene Vogelarten von Bedeutung. Diese erfahren keine nachteilige Beeinträchtigung, da deren bestehende Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

Für Offenlandarten ist der Geltungsbereich und der daran angrenzende Raum durch die Vorbelastung an Vertikalkulissen sowie die intensive Bewirtschaftung als Lebensraum bereits in weiten Teilen vorbelastet. Die durch die hinzukommende Bebauung entstehende Kulissenwirkung führt hier nur zu einer marginalen zusätzlichen Beeinträchtigung bislang ungestörter Bereiche. Nachgewiesene Reviere sind hierdurch nicht betroffen.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

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

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

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

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

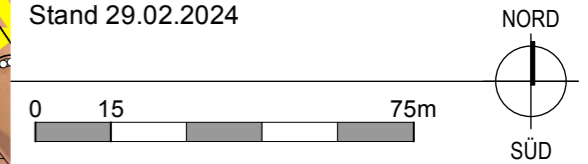




# BEBAUUNGSPLAN "BINSENÄCKER II" HOPPINGEN

## LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 29.02.2024



Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

- bestehende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 50 bis 120 m
- hinzukommende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 120 m
- sonstiger Wirkfaktor Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10m Wirtschaftsweg von ca.100m B25



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

