



---

BEBAUUNGSPLAN  
„REINBERG SÜD“  
STADTTTEIL MAUREN

---

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

E) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Entwurf i.d.F. vom 30.09.2021

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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





---

BEBAUUNGSPLAN  
„REINBERG SÜD“  
STADTTEIL MAUREN

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**  
Entwurf i.d.F. vom 30.09.2021

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....	7
4.1	WA 1 .....	7
4.2	WA 2 .....	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
6	Versorgungsleitungen .....	7
7	Verkehrsflächen .....	7
8	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	7
9	Immissionsschutz .....	8
10	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	8
10.1	Allgemein .....	8
10.2	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen .....	8
10.3	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	9
10.4	Artenliste .....	9
11	Wasserwirtschaftliche Belange .....	9
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>10</b>
1	Abstandsflächen .....	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	10
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	10
2.2	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen .....	10
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	10
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	11
3	Beleuchtung .....	11
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	11
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern) .....	12
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>13</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	13
2	Bodenschutz .....	13
3	Denkmalschutz .....	14
4	Brandschutz .....	14
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	15
5.1	Drainagen .....	15
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	15
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	16
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen .....	16
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	16
6	Immissionen .....	17

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	18
2	Auslegung (Offenlegung).....	18
3	Satzungsbeschluss.....	18
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	18
5	In-Kraft-Treten.....	18

## **A PRÄAMBEL**

Die Stadt Harburg erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Reinberg Süd“ als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan „Reinberg Süd“ in der Fassung vom **30.09.2021, zuletzt geändert am** . . . . . besteht aus

- A) Planzeichnung
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

### **2 Rechtsgrundlagen**

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

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

### **3 In-Kraft-Treten**

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

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern (TF= Teilfläche) 58 (TF), 173/5 (TF), 363 (TF), 392 (TF), 393, 393/1 (TF), 393/2, 397, 402 (TF) und 408 (TF) jeweils Gemarkung Mauren.

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

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

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

- (1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (4) Nicht zulässig sind:
  1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im WA 1 bzw. 0,6 im WA 2. Die zulässige Grundfläche im WA 1 darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 im WA 1 bzw. 0,8 im WA 2. Die zulässige Geschossfläche im WA 2 darf gem. §21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgarage, die der Bauherr in Erfüllung seiner ihm obliegenden Stellplatzpflicht zu errichten hat, erhöht werden.

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<sup>1</sup> wird auf zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

<sup>1</sup> Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird bestimmt, dass Tiefgaragen nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

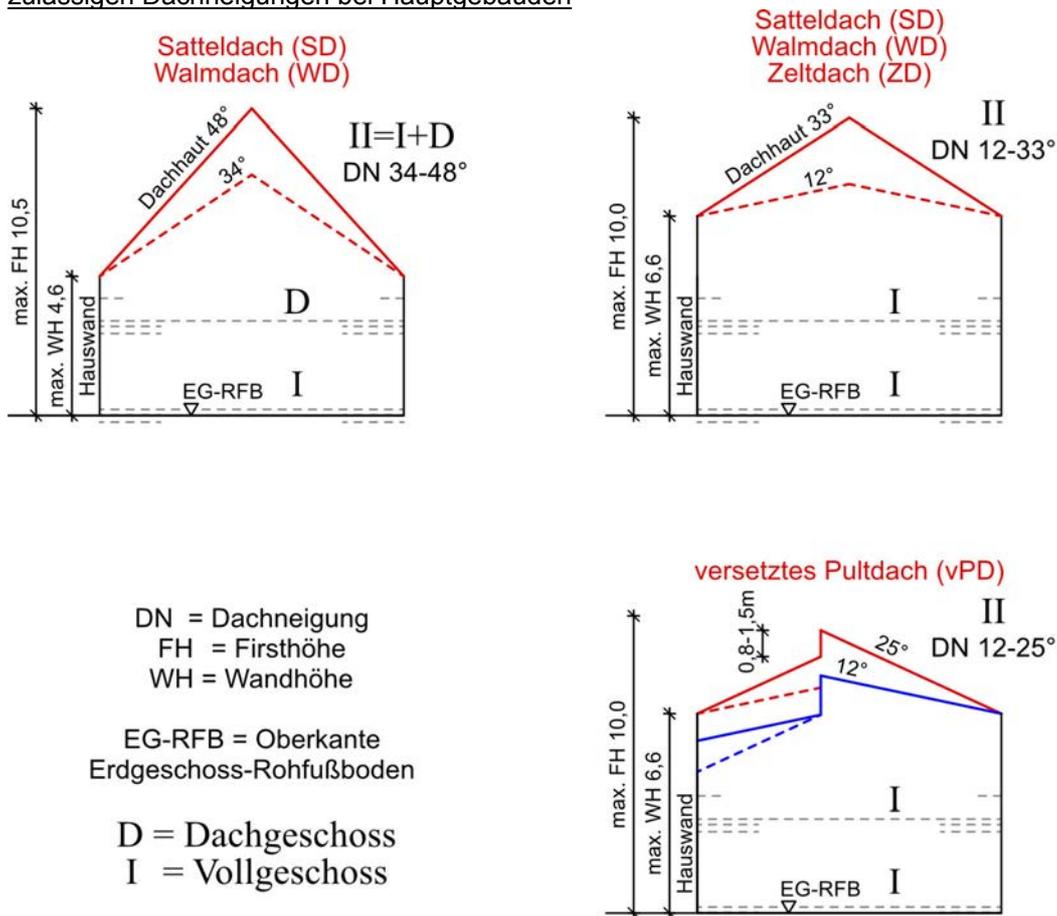
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemanschnitte / 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 45 cm über dem natürlichen Gelände **oder**
- 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.

### 4.1 WA 1

Im Bereich des WA 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4.2 WA 2

Im Bereich des WA 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.

## 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 erlaubt.

Tiefgaragen sind nur im planzeichnerisch dargestellten Bereich im WA 2 zulässig.

## 6 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Baugebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen. Im Bereich dieser Leitungen 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.

## 7 Verkehrsflächen

(§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.

## 8 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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

## 9 Immissionsschutz

### Stationär betriebene haustechnische Anlagen<sup>2</sup>

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

## 10 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 10.1 Allgemein

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.

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

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

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

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

### 10.2 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist 2-reihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den versetzten Reihen auszuführen. Die Gehölze sind freiwachsend zu pflegen/zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist von der Stadt in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend der Artenliste gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

<sup>2</sup> gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

### 10.3 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 vorgenannter 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.

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

### 10.4 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

## 11 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.

## **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**

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

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

Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, Garagen und deren Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig. Bei Wohnhauseanbauten (z.B. Wintergärten) sind Glaseindeckungen zulässig.

Dachaufbauten in der Form von SchlepPGAuben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. 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 1,5m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

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

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

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

Auf Grenzgaragen sind keine Dachterrassen zulässig.

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

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

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

## 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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 zwingend herzustellen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände wurde aus dem Geländemodell (DGM10-01/2013) 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.

## 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.

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

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 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 (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Gesamthöhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

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

Stützmauern sind als Einfriedung generell unzulässig.

Wenn Mauern oder Gabionen als Einfriedung errichtet werden sind diese zu mindestens 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen. Mauern und Gabionen müssen einen Abstand von mindestens 30cm zur öffentlichen Fläche einhalten.

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.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

### 2 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

### 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.

#### Rückstausicherung:

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.

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

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **5.5 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen**

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischen zu speichern 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.

#### **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**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen 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.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Harburg hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **29.07.2021** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Auslegung (Offenlegung)**

Der Stadtrat Harburg hat in der Sitzung vom **30.09.2021** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.09.2021** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **18.10.2021 bis einschließlich 19.11.2021** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

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.

### **3 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat 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)

### **4 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)

### **5 In-Kraft-Treten**

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

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten 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  
„REINBERG SÜD“  
STADTTEIL MAUREN**

---

**C) BEGRÜNDUNG**

Entwurf i.d.F. vom 30.09.2021

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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 .....	9
2.5	Ermittlung des Bedarfs .....	9
2.6	Wahl des Verfahrens.....	10
3	Planungsrechtliche Situation.....	11
4	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG .....	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 .....	13
4	Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.1	Dachformen.....	14
4.2	Schottergärten.....	14
5	Planstatistik.....	15
6	Planungs-Varianten .....	15
6.1	Grundsätzliche ursprüngliche Vorgaben an die Planung .....	15
6.2	Variantenvergleich .....	15
6.3	Ausgewählte Variante .....	15
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>E</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>16</b>
1	Fließender Verkehr .....	16
2	Ruhender Verkehr.....	16
3	Ver- und Entsorgung.....	16
<b>F</b>	<b>BESTANDSÜBERSICHT</b>	<b>17</b>

## 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

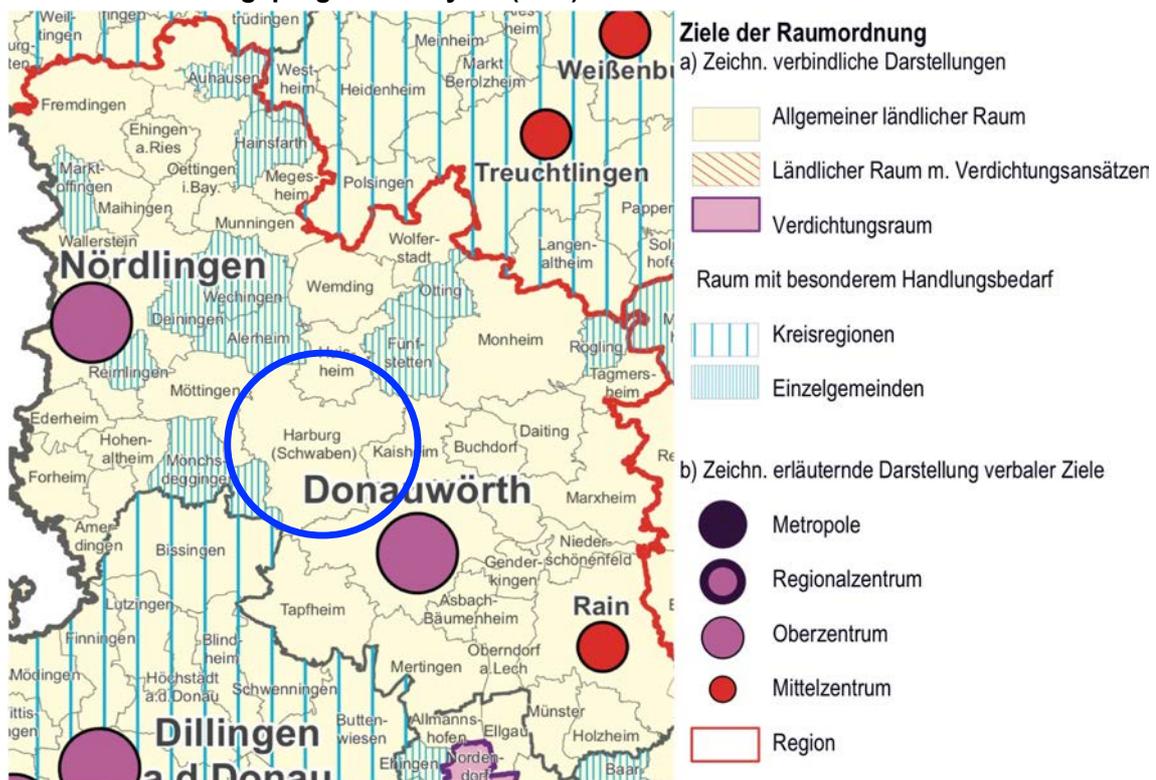
Die Stadt Harburg möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Stadt Harburg als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Reinberg Süd“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Weiterhin sind in einem Teilbereich Mehrparteienhäuser vorgesehen, um auch flächensparende Siedlungsformen zu ermöglichen.

#### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reinberg Süd“.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung 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 zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

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

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

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

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

### **3.1 Flächensparen**

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

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

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

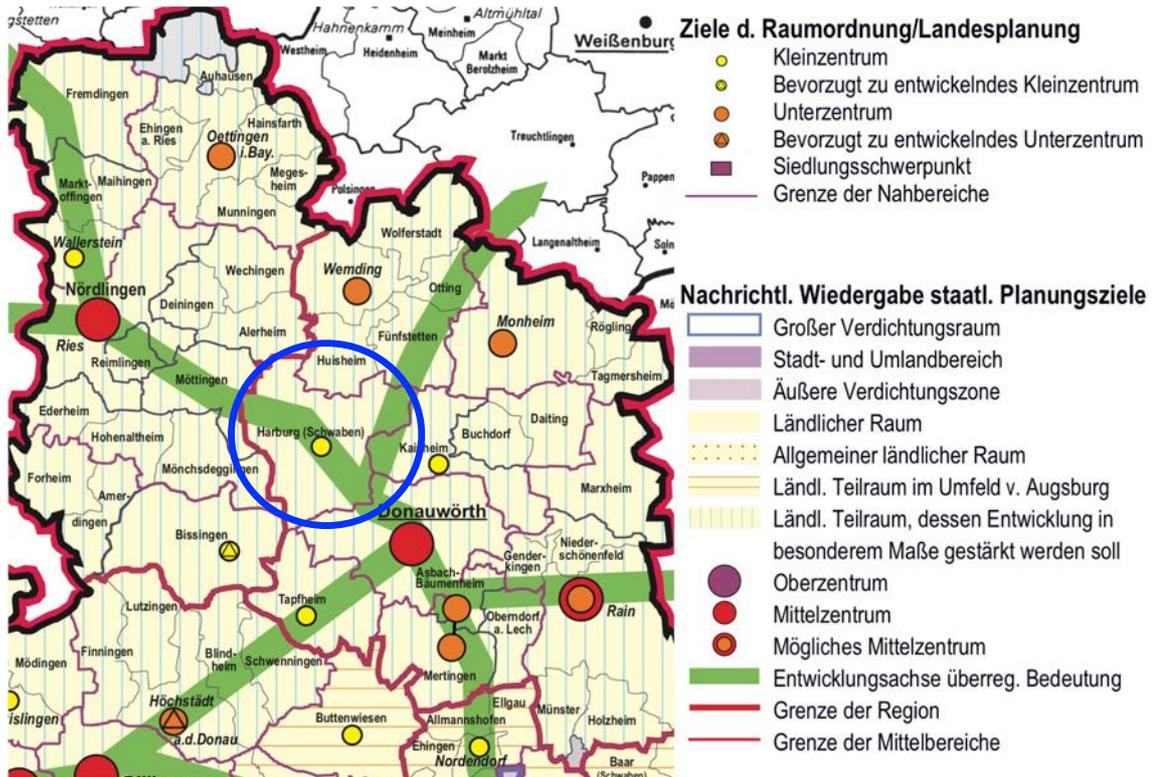
### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

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

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

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. 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 Entwicklungsachse 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 Wohngebietsausweisung 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.

### 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.

### Einwohnerzahl der Kommune

In Harburg wohnen und leben derzeit 5.575 Einwohner (Stand: 31.12.2020 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

### 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 2020<sup>1</sup> belegt:

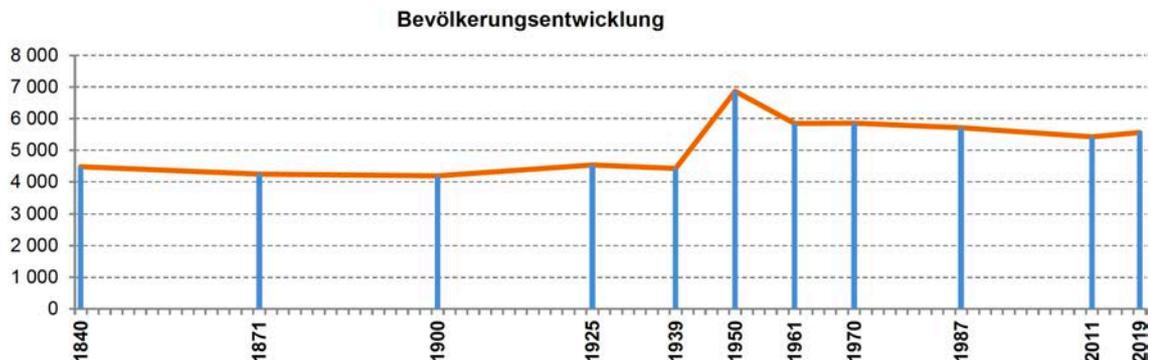


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Harburg (Stand 03/2020)

Einwohnerzahl in Harburg in den letzten 10 Jahren

- 2011: 5.439 Einwohner (Stand: 31.12.2011)
- 2012: 5.465 Einwohner (Stand: 31.12.2012)
- 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)

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 sehr 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 2020, Stadt Harburg 09 779 155, hrsg.06/2021

**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 um ca. 2,5 bis unter 7,5 % ansteigen wird.



Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2019

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

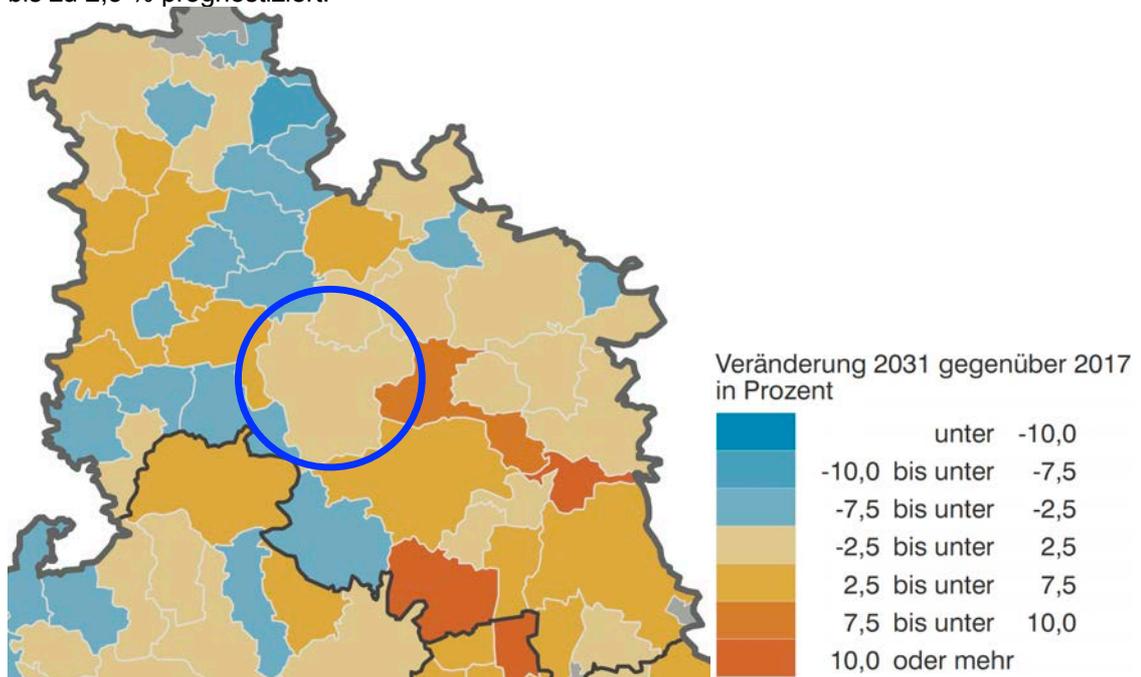


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2019

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Stadt Harburg, Berechnungen bis 2037, hrsg. 07/2019

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
2017	5 496	905	3 375	1 216
2018	5 500	900	3 400	1 200
2019	5 500	900	3 400	1 300
2020	5 600	900	3 400	1 300
2021	5 600	900	3 300	1 300
2022	5 500	900	3 300	1 300
2023	5 500	900	3 300	1 400
2024	5 500	900	3 200	1 400
2025	5 500	900	3 200	1 400
2026	5 500	900	3 100	1 400
2027	5 500	900	3 100	1 500
2028	5 500	900	3 100	1 500
2029	5 500	900	3 000	1 500
2030	5 500	900	3 000	1 500
2031	5 500	900	3 000	1 600
2032	5 500	900	2 900	1 600
2033	5 400	900	2 900	1 600
2034	5 400	900	2 900	1 600
2035	5 400	900	2 900	1 600
2036	5 400	900	2 900	1 700
2037	5 400	900	2 900	1 700

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2037 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**

Breits jetzt liegt die aktuelle Einwohnerzahl mit 5.575 deutlich über der für 2037 prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung mit 5.400 Einwohnern. Dies verdeutlicht umso mehr den dringenden Bedarf an Wohnraum und Bauland in der Kommune.

#### **Durchschnittliche Haushaltsgröße**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Harburg bei aktuell 5.575 Einwohnern und 2.575 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2020 – [www.statistik.bayern.de](http://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

## 2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

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

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

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

Die 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. Der Abschluss der Erhebungen wird in Kürze erwartet. Die hierbei erfassten Leerstände, Baulücken und wenig genutzten Grundstücke sollen soweit wie möglich im Rahmen persönlicher und nachhaltiger Anschreiben und Ansprache weiter aktiviert werden.

Bei den Baulücken geschieht dies bereits jetzt fortlaufend immer im Rahmen persönlicher Ansprache, nachdem die Erfahrung gezeigt hat, dass Aufrufe im Mitteilungsblatt in der Regel erfolglos blieben.

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 Entwicklungsflächen 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.

Derzeit hat die Stadt Harburg keinen einzigen Bauplatz mehr im Verkauf. Nach erfolgter Erschließung der Baugebiete „Großsorheim Nord“ und Mündling „Westheimer Feld Erweiterung“ werden zwar Bauplätze zur Verfügung stehen. Die Anfragen dazu übertreffen jedoch das Angebot bei weitem.

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

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.

**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 unter 2.3 aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Stadt daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten.

**2.6 Wahl des Verfahrens**

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß §13b BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wenn dabei eine zulässige Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 10.000m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 22.742 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 17.064 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,4 (13.894 m<sup>2</sup>) und 0,6 (3.170 m<sup>2</sup>) liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 7.460 m<sup>2</sup> somit unter dem Grenzwert von 10.000m<sup>2</sup>.
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein Wohngebiet mit im allgemeinen ruhiger Charakteristik in einem vertretbaren Ausmaß handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

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

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

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

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“, eine Signatur „Immissionsschutzmaßnahmen vorsehen“ und zum Teil „Flächen für die Landwirtschaft“, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



Maßstab 1:10.000

### 4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

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

Natura 2000-Gebiete: Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.<sup>5</sup>

Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal.<sup>1</sup>

amtlich kartierte Biotope: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.<sup>1</sup>

Artenschutzrechtliche Belange:

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 Waldbereiche 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 und dem avifaunistischen Gutachten zu entnehmen.

<sup>5</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 29.03.2021

## **B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES**

### **1 Lage**

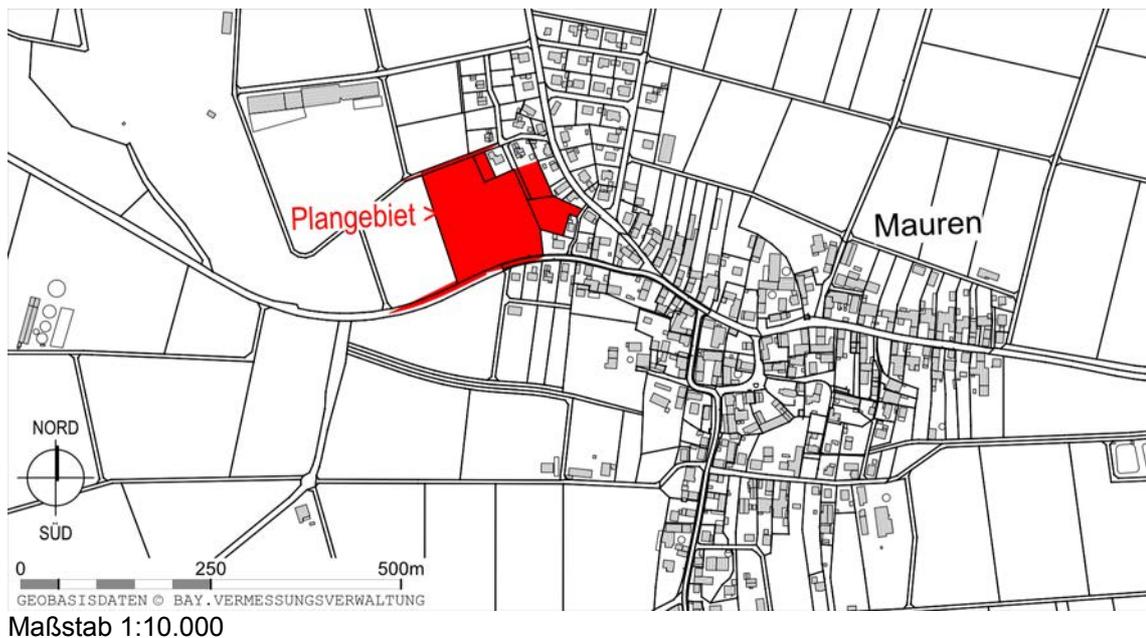
Das Plangebiet befindet sich im Westen von Mauren und grenzt an die bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet als Acker genutzt und soll nun mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Dabei sollen im Bereich des WA 2 über die Steuerung der Wohneinheiten explizit Mehrparteienhäuser als Sonderform der Einzelhäuser ermöglicht 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.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 408 (TF, Wirtschaftsweg), 409 (Acker), 409/2 (Wohnen), 393/3 (Wohnen), 393/ (TF, Straße), 402 (TF, Garten)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 400, 399, 398 (jeweils Wohnen), 395 (Weg), 396, 394 (jeweils Wohnen), 173/5 (TF, Gehweg), 58 (TF, Straße)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 173/6 (Gehweg), 363 (TF, Kr DON9)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 363 (TF, Kr DON9), 392 (TF, Acker), 408 (TF, Wirtschaftsweg)  
jeweils Gemarkung Mauren



### **2 Größe**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 22.742 m<sup>2</sup>.

### **3 Beschaffenheit, Baugrund**

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt. Südlich verläuft die Kreisstraße DON 9. Das Gelände fällt von Norden nach Süden/Südosten mit 3,8% bis 6,2%.

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

## **C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für Nutzungen gem. §4 Abs.2 Nr.3 und 4 BauNVO sind nicht zugelassen, weil die Flächen aufgrund der dringend benötigten Bauplätze vorrangig für Wohnbebauung dienen sollen. Nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zugelassen, um bspw. Kleingewerbe in die Wohngebäude integrieren zu können.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 1 auf 0,4 bzw. im WA 2 auf 0,6 festgesetzt und überschreitet damit im letzteren Bereich den Wert des §17 BauNVO. Entsprechend der Begründung zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 handelt es sich bei den Werten des §17 nunmehr jedoch um Orientierungswerte. Dem Leitgedanken des Baulandmobilisierungsgesetzes folgend ist diese Überschreitung notwendig, um eine optimale Nachverdichtung und flächensparende Siedlungsformen zu ermöglichen. Nachdem sich dies jedoch nur über zwei Parzellen im Baugebiet erstreckt und diese einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei als gewahrt angesehen, da weiterhin eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist. Die Stadt Harburg will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

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

#### **2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA 1 auf 0,6 bzw. im WA 2 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 Einzel- und Doppelhäuser entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten. Dabei sollen im Bereich des WA 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.

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 WA 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 Örtliche Bauvorschriften

### 4.1 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 in der Stadt allgemein zulässig. Dies hält der Stadtrat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

### 4.2 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>6</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.

<sup>6</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

## 5 Planstatistik

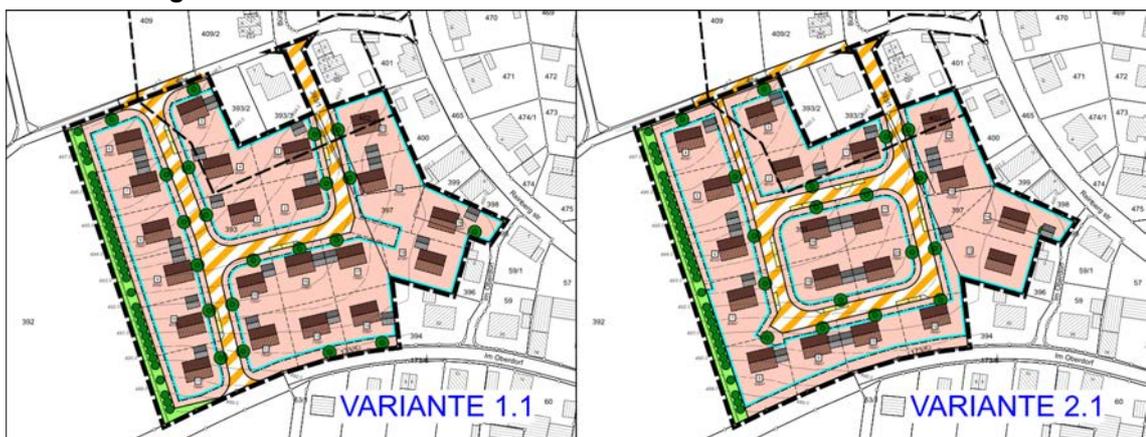
<b>Nettobauland</b>	<b>17.064 qm</b>	<b>75,0%</b>
Allgemeines Wohngebiet	17.064 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>4.361 qm</b>	<b>19,2%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigt"	2.542 qm	58,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Parkplätze"	97 qm	2,2%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	306 qm	1,8%
Öffentliche Verkehrsfläche "ohne Zuweisung"	1.416 qm	32,5%
<b>Grünflächen</b>	<b>1.318 qm</b>	<b>5,8%</b>
Öffentliche Grünfläche	1.189 qm	90,2%
Verkehrsrün	129 qm	9,8%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>22.742 qm</b>	<b>100,0%</b>

## 6 Planungs-Varianten

### 6.1 Grundsätzliche ursprüngliche Vorgaben an die Planung

- möglichst optimale Flächennutzung
- Grundstücksgrößen von im Schnitt 800-950m<sup>2</sup> anbieten
- eine entsprechende Eingrünung vorsehen

### 6.2 Variantenvergleich



**Variante 1.1** sieht zwei Zufahrten im Norden des Gebietes vor, die in der Baugebietsmitte ineinander übergehen und im Süden in die Kreisstraße DON 9 münden. Es entstehen 21 Bauplätze mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen von 710 m<sup>2</sup> bis 1131 m<sup>2</sup>. Die Durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 810m<sup>2</sup>. Die Eingrünung des Baugebietes ist aufgrund der Grundstücksaufteilung im Westen mit einer Hecke möglich. Im Norden und Süden schließen Straßen und bestehende Bebauung an, sodass hier keine Eingrünung vorgesehen ist.

**Variante 2.1** sieht eine Zufahrt von Norden vor, die im Baugebiet eine Ringstraße bildet. Von dieser geht eine Fußwegverbindung ebenfalls nach Norden ab. Es entstehen 21 Bauplätze mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen von 799 m<sup>2</sup> bis 1190 m<sup>2</sup>. Die Durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 839m<sup>2</sup>. Die Eingrünung des Baugebietes ist aufgrund der Grundstücksaufteilung im Westen mit einer Hecke möglich. Im Norden und Süden schließen Straßen und bestehende Bebauung an, sodass hier keine Eingrünung vorgesehen ist.

### 6.3 Ausgewählte Variante

Variante 1.1 wurde zur weiteren Umsetzung ausgewählt und hinsichtlich der Grundstücksaufteilung optimiert, was in der nun vorliegenden Planung resultiert. So weist der überwiegende Teil der Bauparzellen Größen von etwa 710 m<sup>2</sup> bis 750 m<sup>2</sup> auf. Zudem sind nun in einem Teilbereich auch Mehrparteienhäuser als flächensparende Siedlungsform möglich. Weiterhin wurde eine fußläufige Anbindung nach Süden mit eingeplant. Mit dieser Variante werden die aktuellen Zielvorgaben eingehalten. Das WA2 kann bei Bedarf in vier Bauplätze umgewandelt werden. Es entstand zudem ein kleiner Sitzbereich am Gehweg zu Straße B.

## D IMMISSIONSSCHUTZ

### 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.

## E ERSCHLIESSUNG

### 1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Bürgermeister-Straß-Weg im Norden sowie über die DON 9 im Süden erschlossen.

Die Sichtfelder des Einmündungsbereichs an der DON 9 sind für reduzierte Geschwindigkeiten ausgelegt. Die Stadt wird hier veranlassen, die Geschwindigkeit entsprechend auszuschildern.

### 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.

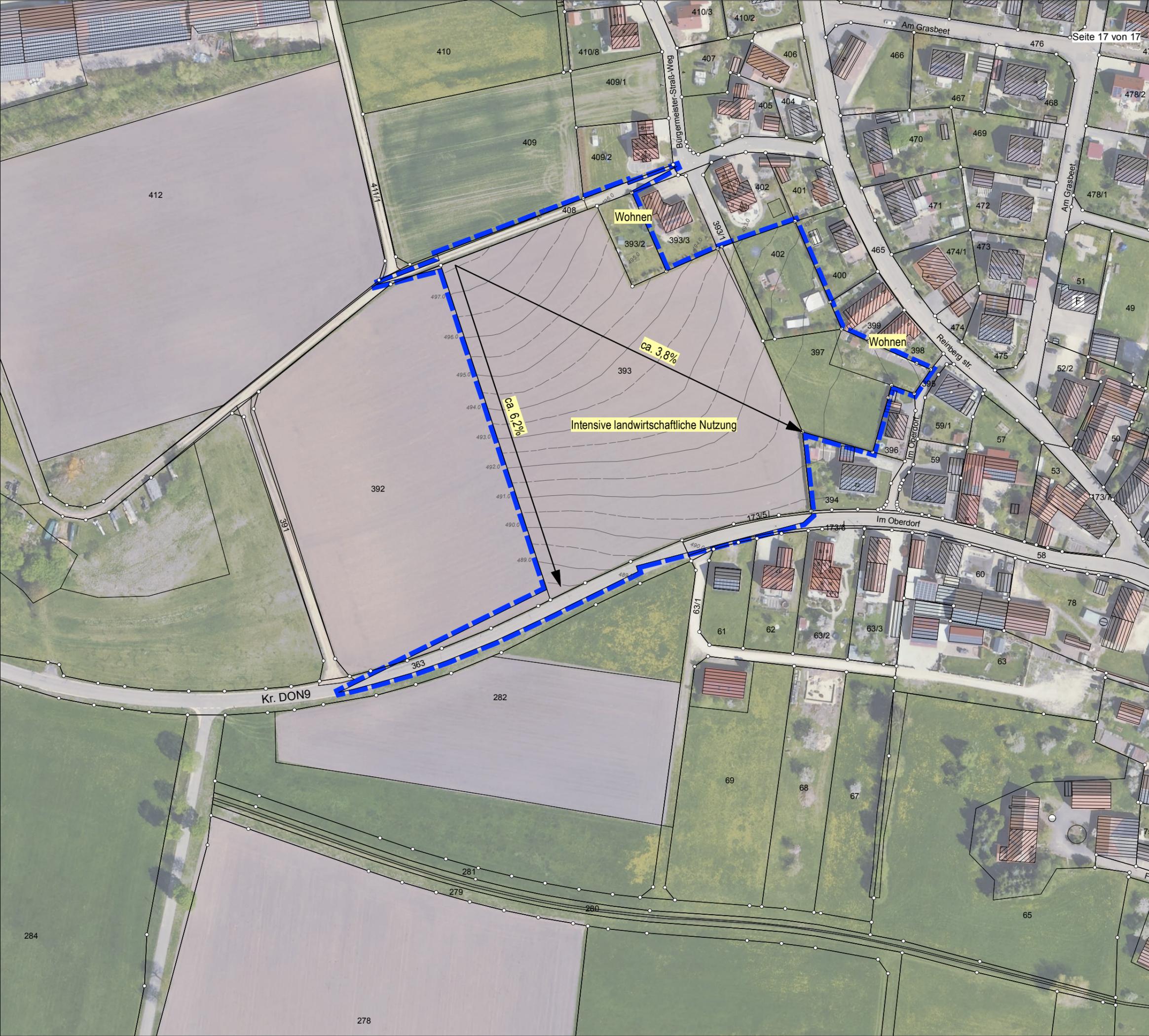
Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Die Stromversorgung ist durch die Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

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

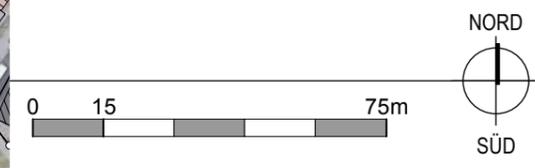
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden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



**BEBAUUNGSPLAN  
 "REINBERG SÜD"  
 STADTTEIL MAUREN**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
 BESTANDSÜBERSICHT**  
 Maßstab im Original 1:1500  
 Stand 30.09.2021

**DATENQUELLEN:**  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
 - amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
 - Orthofoto (Befliegung 04/2020)  
 - Geländemodell aus DGM 10 Meter (2019)  
 Höhenbezug: DHHN2016 besser ± 0,50m



 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
 22.742m<sup>2</sup> "Reinberg Süd" Mauren

**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  
„REINBERG SÜD“  
STADTTEIL MAUREN

---

D) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

Entwurf i.d.F. vom 30.09.2021

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	6
<b>C</b>	<b>FAZIT</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>E</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1500)</b>	<b>8</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Harburg möchte mit dem Bebauungsplan „Reinberg Süd“ im Stadtteil Mauren Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an Wohnraum zu decken.

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**

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am westlichen Ortsrand von Mauren. Es umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Acker- und Grünlandfläche. Dieser ist im Norden von einem Wirtschaftsweg und im Süden von der stark befahrenen Kreisstraße DON 9 begrenzt. Von Nordosten bis Süden grenzen die Siedlungsbebauung von Mauren und im Westen weitere Landwirtschaftsflächen an.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Magerrasen, Altgrasfluren und Gehölze am „Reinberg“ nordöstlich von Spielberg“ (Nr. 7229-1112-001), welches jedoch vorhabenbedingt nicht in Anspruch genommen wird.

Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im UG.<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: 19.03.2021
  - o 2. Termin: 16.04.2021
  - o 3. Termin: 25.05.2021
  - 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> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 27.07.2021

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen der Feldlerche im UG bestätigten konnte. Jedoch wurde aufgrund der geringen Präsenz der Feldlerche nur ein Brutrevier am südlichen Rand des UG ermittelt.

Typische Siedlungsbrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz wurden in den Siedlungsstrukturen festgestellt. Diese hielten sich entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen vorwiegend im Siedlungsraum nördlich des Geltungsbereiches auf.

Weiterhin wurden Gehölzbrüter wie die Goldammer und der Gartenrotschwanz im Umfeld des Geltungsbereichs ermittelt.

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

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 17 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, welche der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Dabei handelte es sich vor allem um Offenlandarten wie die Feldlerche, Gehölzbrüter wie die Goldammer und Gartenrotschwanz, Greifvögel wie den Turmfalke sowie allgemein häufige Arten bzw. typische Siedlungsarten wie z.B. die Kohlmeise oder den Haussperling.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wiss.	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf	*	*	nein
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Rt	*	*	nein
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk	*	*	nein
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	M	3	3	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	V	nein
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Tf	*	*	ja
<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	V	nein
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Fe	V	V	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	Gr	3	V	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)

**\***= 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 Answartung 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.

Aufgrund der Entfernung des ermittelten Brutreviers zum Geltungsbereich ist nicht von einer Beeinträchtigung des Brutpaars auszugehen.

#### weitere Arten – Kulturfolger, Gehölzbrüter, Greifvögel

Die übrigen Arten 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 Störeffindlichkeit der Arten gegenüber baubedingten Störungen sind nicht bekannt.

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

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

Es ist zudem nicht zu erwarten, dass im Geltungsbereich für Kulturfolger, Gehölzbrüter und Greifvögel Niststrukturen verloren gehen, da an den vorkommenden Gehölzen (niedrige Obstgehölze und Sträucher) keine Höhlenstrukturen oder Nester vorhanden sind. Die Gehölze wurden von den Kulturfolgern lediglich sporadisch zur Nahrungssuche genutzt.

#### Einschätzung:

Im Falle einer Siedlungsentwicklung im Bereich der offenen Ackerlandschaft ist durch die Erweiterung der Wirkung von Vertikalkulissen kein erheblicher Effekt auf Offenlandarten wie die Feldlerche zu erwarten.

Ebenso sind die Artengruppen Gehölzbrüter, Greifvögel und Kulturfolger erwartungsgemäß nicht erheblich vorhabenbedingt betroffen.

Insgesamt ist mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

### 3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

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

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	19.03.21	16.04.21	25.05.21	24.06.21
Zeit	07:45 bis 08:15	09:30 bis 10:00	09:05 bis 09:35	07:55 bis 08:25
Witterung	leicht bewölkt	sonnig	leicht bewölkt	sonnig
Temp.	0°C	2°C	16°C	15°C
Wind	leichter Wind	leichter Wind	leichter Wind	leichter Wind

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

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

## C FAZIT

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

Es wurde die planungsrelevante Offenlandart Feldlerche im Zuge der Kartierungen festgestellt. Aufgrund der geringen Nachweisdichte war jedoch nur ein Brutrevier am südlichen Rand des UG zu ermitteln. Somit ergibt sich keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung für dieses Revier.

Weiterhin wurden Gehölzbrüter wie Gartenrotschwanz und Goldammer, Greifvögel wie der Turmfalke und Kulturfolger wie Hausrotschwanz und Haussperling im UG ermittelt. Diese nutzen Lebensstätten außerhalb des Geltungsbereichs oder des UG, wodurch sich keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen auf diese Arten ermitteln lassen.

Insgesamt ist bei Umsetzung des Vorhabens mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

## **D LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

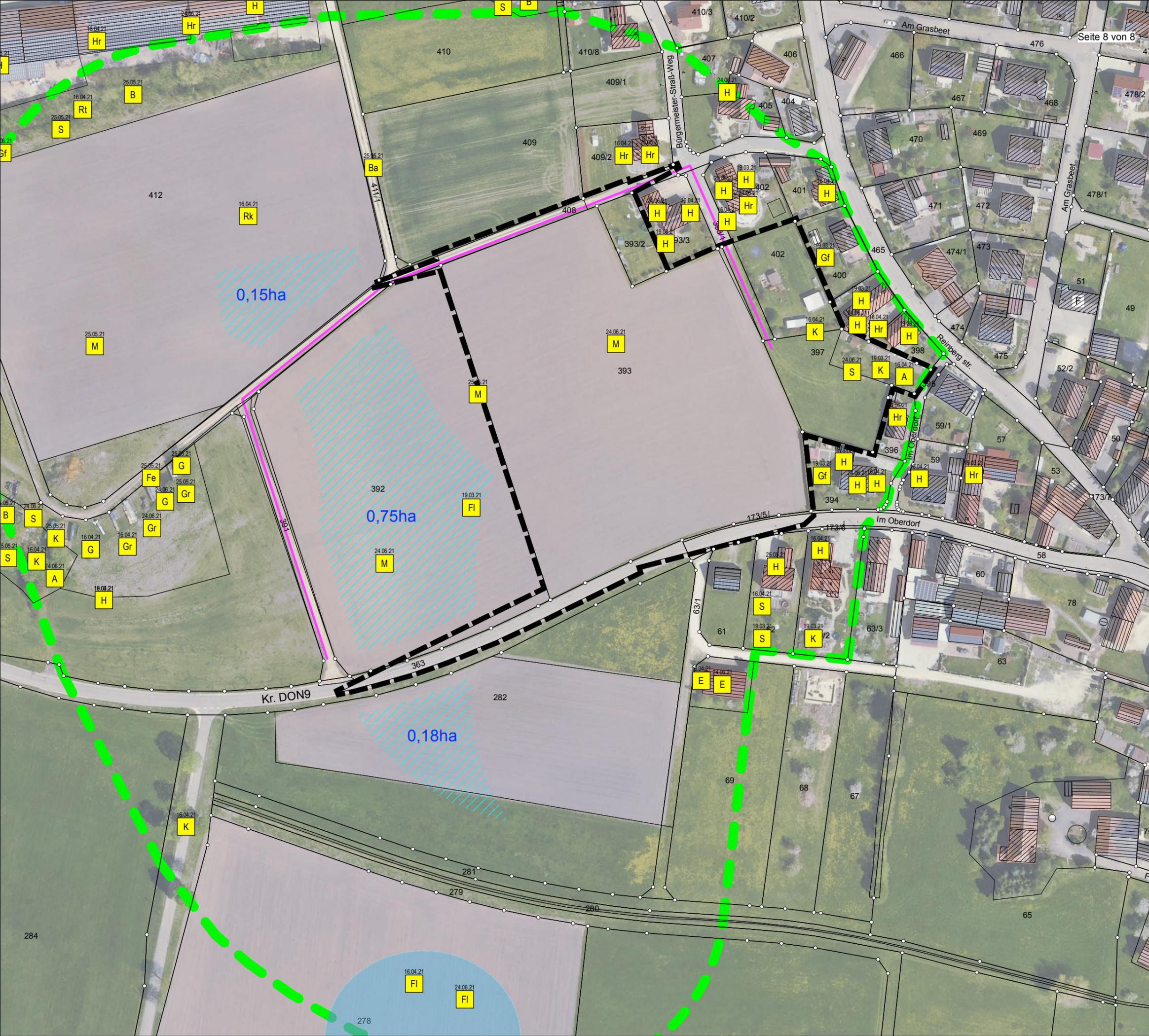
GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zul. geänd. durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

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

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

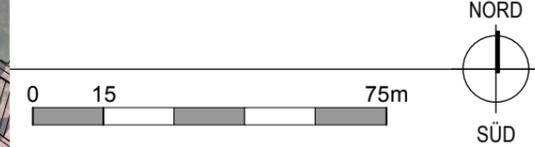
SÜDBECK et al. (2007, fehlerkorrigierter Text vom 06.11.2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung



**BEBAUUNGSPLAN  
 "REINBERG SÜD"  
 STADTTEIL MAUREN**

**LAGEPLAN  
 ERFASSTE ARTEN**  
 Maßstab im Original 1:1500  
 Stand 30.09.2021

**DATENQUELLEN:**  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
 Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
 - amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
 - Orthofoto (Befliegung 04/2020)



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

- |                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>K</b> Kohlmeise | H = Haussperling      |
| A = Amsel          | Hr = Hausrotschwanz   |
| B = Buchfink       | K = Kohlmeise         |
| Ba = Bachstelze    | M = Mehlschwalbe      |
| E = Elster         | Rk = Rabenkrähe       |
| Fe = Feldsperling  | Rt = Ringeltaube      |
| Fl = Feldlerche    | S = Star              |
| G = Goldammer      | Tf = Turmfalke        |
| Gf = Grünfink      | Gr = Gartenrotschwanz |

-  Angenommenes Revier  
Feldlerche
-  hinzukommende Vertikalkulisse
-  Untersuchungsraum
-  Begehungsrouten
-  Plangebiet

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



---

BEBAUUNGSPLAN  
„REINBERG SÜD“  
STADTTEIL MAUREN

---

E) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Entwurf i.d.F. vom 30.09.2021

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
5	Geprüfte Alternativen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	5
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>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.....	8
2.1	Vögel .....	9
2.2	Ergebnis der Relevanzprüfung.....	10
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>FAZIT</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>12</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)</b>	<b>13</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reinberg Süd“ wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Stadtteil Mauren der Stadt Harburg angestrebt, die es erforderlich macht, Ackerfläche und Grünland am westlichen Ortsrand in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen könnten, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### **2 Gebietsbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am westlichen Ortsrand von Mauren. Es umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Acker- und Grünlandfläche. Dieser ist im Norden von einem Wirtschaftsweg und im Süden von der stark befahrenen Kreisstraße DON 9 begrenzt. Von Nordosten bis Süden grenzen die Siedlungsbebauung von Mauren und im Westen weitere Landwirtschaftsflächen an.

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Magerrasen, Altgrasfluren und Gehölze am „Reinberg“ nordöstlich von Spielberg“ (Nr. 7229-1112-001), welches jedoch vorhabenbedingt nicht in Anspruch genommen wird.

Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im UG.<sup>1</sup>



Abbildung 1: Blick nach Osten auf den Geltungsbereich

### **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 vom 19.03.2021
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2021
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für die TK-Blätter 7229 und 7230 Zugriff am: 02.03.2021

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 27.07.2021

## **4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen**

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

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

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

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen abgegrenzt und umfasst das Plangebiet und umliegende Flächen.

## **5 Geprüfte Alternativen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Harburg verzeichnet für einen Teilbereich bereits eine „geplante Wohnbaufläche“ (W1.1). Dieser Zielvorstellung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen werden. Alternativ besteht im Osten des Ortes eine weitere geplante Wohnbaufläche (W 1.4), die jedoch aufgrund ihrer Größe nicht ausreichend für den bestehen Bedarf dimensioniert ist und wegen der angrenzenden freien Feldflur insbesondere für Offenlandarten ein größeres Konfliktpotenzial (höhere Störwirkung durch die zu erwartende Bebauung) birgt. Weiterhin ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Reisbach in diesem Bereich mit Konfliktlagen zu wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen zu rechnen. Aus den vorgenannten Gründen fiel die Wahl auf den nun vorliegenden Standort.

## **B WIRKUNG DES VORHABENS**

### **1 Baubedingte Wirkungen**

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. 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
- Erweiterung der Vertikalkulisse und damit Lebensraum-Degradierung für Offenlandarten

### **3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Die in ihrem Gebietscharakter an sich ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Vergrämung (z.B. Prädation durch Katzen) der umliegenden Bebauung besteht. Diese Vergrämungswirkung wird sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöhen.

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 die TK-Blätter 7229 und 7230.

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.

In den TK-Blättern 7229 und 7230 ist keine gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Pflanzenart nachgewiesen. Aufgrund der intensiven Landnutzung im Geltungsbereich und UG 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, gefilterten Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für die TK-Blätter 7229 und 7230, in dem sich das Vorhaben befindet, einige Fledermausarten. Es handelt sich dabei um die, Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandfledermaus, Wasserfledermaus, das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, den Großen Abendsegler, die Weißrandfledermaus, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, das Braune Langohr und das Graue Langohr sowie die Zweifarbfledermaus.

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

### 1.2.1 Fledermäuse

Eine mögliche Quartierverfügbarkeit an Gehölzen für Fledermäuse wurde im Rahmen der Strukturkartierung am 19.03.2021 überprüft. Hierbei konnten keine Strukturen oder potentiellen Quartiere für diese Artengruppe ermittelt werden.

Der Geltungsbereich ist durch Intensivacker und Intensivgrünland geprägt, welche aufgrund der blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweisen. Weiterhin bestehen Isolationseffekte durch die Landwirtschafts- und Verkehrsflächen. Im Vergleich zum Geltungsbereich sind der im Osten befindliche Siedlungsraum von Mauren oder die umliegenden Wälder als weit attraktiver für die Fledermausfauna zu bewerten.

Demzufolge kann eine Betroffenheit der Fledermausarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt nicht.

### 1.2.2 Reptilien

Für Reptilien wie die Zauneidechse, Mauereidechse und Schlingnatter stellt der Geltungsbereich aufgrund der intensiven Acker- und Grünlandnutzung keinen geeigneten Lebensraum dar. Es fehlt an geeigneten Strukturen (Verstecke, Eiablagestellen für die Zauneidechse und Mauereidechse, sonnenexponierte Lage, Überwinterungsquartiere etc.), sodass ein Vorkommen nicht zu erwarten ist.

Eine Betroffenheit der Reptilienarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für die TK-Blätter 7229 und 7230, in dem sich die Planung befindet. Die sich aus der Filterung nach vorherrschenden Lebensraumtypen ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und dahingehend abgehandelt, ob und für welche vorkommenden, saP-relevanten Arten eine Betroffenheitsabschätzung erforderlich wird. Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das UG potentiell für Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche und Siedlungsarten eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Bebauung des Ortes, Landwirtschaftsgebäude, Verkehrsflächen und Gehölze), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten jedoch bereits 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, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

Weiterhin sind für siedlungsbezogene Arten die geeigneten Voraussetzungen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung gegeben. Aufgrund der Ausprägung innerhalb des UG ist zu erwarten, dass sich Vorkommen vor allem auf die angrenzenden Gartenbereiche beschränken, da hier nutzbare Strukturen in Form von Gehölzen bestehen.

Im Geltungsbereich kommen Einzelgehölzen und Hecken vor. Im Rahmen der Strukturkartierung wurden diese auf ein Lebensraumpotential für Gehölzbrüter untersucht. Im Ergebnis sind diese Gehölze aufgrund des geringen Alters, der geringfügigen Anzahl und Ausprägung nicht für Gehölzbrüter geeignet. Jedoch kann diese Artengruppe in den umliegenden Gehölzstrukturen und im Siedlungsraum mit Gärten erwartet werden.

Es bestehen keine Voraussetzungen im UG als Lebensstätte für Greifvögel wie Turmfalke oder Mäusebussard durch fehlende Gehölze auf der Ackerfläche. Das Potential für die Nutzung der Ackerfläche als Nahrungshabitat für Greifvögel ist als gering zu bewerten.

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**X**= ja

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

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

**X**= ja

**0**= nein

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**RLD=** rote Liste Deutschland

**sg=** streng geschützt (X= ja)

**1=** vom Aussterben bedroht

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

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

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

**V=** Arten der Vorwarnliste

**D=** Daten defizitär

**Hinweis:**

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Filter-Funktion der Internet-Arbeitshilfe des LfU. Diese bietet die Möglichkeit Arten eines bestimmten Lebensraumspektrums (im konkreten Fall „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ und „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“) aufzulisten. So können die planungsrelevanten Arten im Vorfeld der Relevanzprüfung bereits konkret auf die im UG vorhandenen Gegebenheiten begrenzt werden.

Alle aufgelisteten Arten wären somit theoretisch in einer Betroffenheitsabschätzung näher zu betrachten, da dies Arten des „Extensivgrünlandes und andere Agrarlebensräume“ sowie der „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ sind. Bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ (erforderlicher Lebensraum vorkommend/nicht vorkommend) trotz erfolgter Abschichtung negativ, d.h. mit „0“ bewertet wurde, sind jedoch die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Gegebenheiten im UG 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 Vögel**

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>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler			
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	X	0	0	X	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	X	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	X	0	X	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
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>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper	2	V	X
X	0	0			<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	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>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Lucustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	X	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	X	0	X	X	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

## 2.2 Ergebnis der Relevanzprüfung

Entsprechend der Relevanzprüfung, unter Berücksichtigung der Erfassungen sowie in Bezug auf die bestehende Lebensraumausrprägung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die aufgelisteten saP-relevanten Arten ausgelöst werden.

Im Wesentlichen besteht im Geltungsbereich des Bbauungsplanes bereits aufgrund der Lage am Siedlungsrand und an der Kreisstraße DON 9 eine erhebliche Vorbelastung durch die Vergrämungswirkungen der Vertikalkulisse und Störfunktion der Verkehrsflächen sowie potentiell durch freilaufende Haustiere wie Katzen und Hunde, was die Lebensraumeignung in weiten Teilen für Offenlandarten und Gehölzbrüter einschränkt.

Siedlungsbrüter wie Haussperling oder Hausrotschwanz sind nicht nachteilig von der Planung betroffen, da nicht in deren benötigte Lebensraumstrukturen eingegriffen wird. Es kommt vielmehr durch die hinzukommende Bebauung und den damit verbundenen Hausgärten zu einer künftigen Erweiterung dieses Lebensraumangebotes.

Lediglich bei Durchführung des Vorhabens (Schaffung von Wohnbebauung) ist mit temporären Störungen durch Baulärm sowie mit ungewohnten optischen Reizen und somit von Meide- und Fluchtreaktionen der siedlungsbezogenen Arten zu rechnen. Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden. Die hinzukommende Wohngebietsnutzung lässt im Hinblick auf die angrenzende bestehende Wohnnutzung keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Ebenso lassen sich keine erheblichen Wirkungen auf Gehölzbrüter erwarten, da ein Verlust von Lebensstätten ausgeschlossen ist.

Die Artengruppe der Greifvögel mit Vertretern wie Turmfalke und Mäusebussard können potentiell das UG als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der intensiven Ackerbewirtschaftung im Geltungsbereich ist die Eignung als gering zu bewerten. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Greifvögeln ist nicht zu ermesen, da keine geeigneten Lebensstätten vorhanden sind.

Eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

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

Aufgrund der Kartierungsergebnisse und einer fehlenden Betroffenheit von planungsrelevanten Arten sind keine spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

## **E FAZIT**

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

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten, Reptilien- und Vogelarten möglich. Aufgrund seiner intensiven Nutzung, geringen Größe und Lebensraumeignung weist der Geltungsbereich nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für planungsrelevante Arten auf, da für Fledermaus- und Reptilienarten gut ausgeprägte Lebensraumstrukturen wie essenzielle Nahrungshabitate oder Lebensstätten fehlen. Eine erhebliche Beeinträchtigung kann somit nicht erwartet werden.

Hinsichtlich der Vogelarten ist das UG aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage vor allem für siedlungsbezogene Vogelarten und Gehölzbrüter 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 kaum geeignet.

Ebenso sind keine vorhabenbedingte Wirkungen für Greifvögel zu erwarten, da die Fläche aufgrund ihrer begrenzten Größe und hohen Nutzungsintensität keine essenziellen Jagdgebiete oder Lebensstätten beinhaltet.

Insgesamt ist mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dadurch sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu ergreifen

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zul. geänd. durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)

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



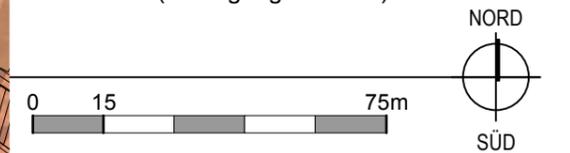
**BEBAUUNGSPLAN  
"REINBERG SÜD"  
STADTTEIL MAUREN**

**LAGEPLAN  
WIRKDISTANZEN**

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 30.09.2021

**DATENQUELLEN:**

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2020)  
- Orthofoto (Befliegung 04/2020)



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

**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

