

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN

**GEMEINDE**

**ASBACH-BÄUMENHEIM**

RATHAUSPLATZ 1,  
86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„GEWERBEGEBIET SÜDLICH  
AUCHSESHEIMER STRASSE“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
1494/26 (TF) JEWEILS  
GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

---

VORENTWURF VOM 20.10.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN

## **GEMEINDE**

### **ASBACH-BÄUMENHEIM**

RATHAUSPLATZ 1,  
86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

---

VORHABEN:

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„GEWERBEGEBIET SÜDLICH AUCHSESHEIMER STRASSE“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
1494/26 (TF) JEWEILS  
GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

---

## **BEGRÜNDUNG**

VORENTWURF VOM 20.10.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Anlass des Bauleitplanverfahrens .....	3
2	Aufstellungsbeschluss .....	3
3	Übergeordnete Planungsziele .....	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	3
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP) .....	5
3.3	Ermittlung des Bedarfs .....	6
4	Planungsrechtliche Situation .....	6
5	Umweltprüfung .....	6
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>7</b>
1	Lage .....	7
2	Größe .....	7
3	Beschaffenheit, Baugrund .....	7
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>8</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	8
2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
3	Planstatistik .....	8
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>E</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>10</b>
1	Einleitung .....	10
2	Verfahren .....	10
3	Bestand .....	10
4	Auswirkungen .....	10
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen .....	10
6	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor .....	11
7	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	11
<b>F</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>12</b>
1	Fließender Verkehr .....	12
2	Ruhender Verkehr .....	12
3	Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser .....	12
4	Sonstige Versorgungsträger .....	12
<b>G</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>13</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme .....	13
2	Grünordnungsplan Konflikte .....	14
3	Grünordnungsplan Maßnahmen .....	15

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Anlass des Bauleitplanverfahrens

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

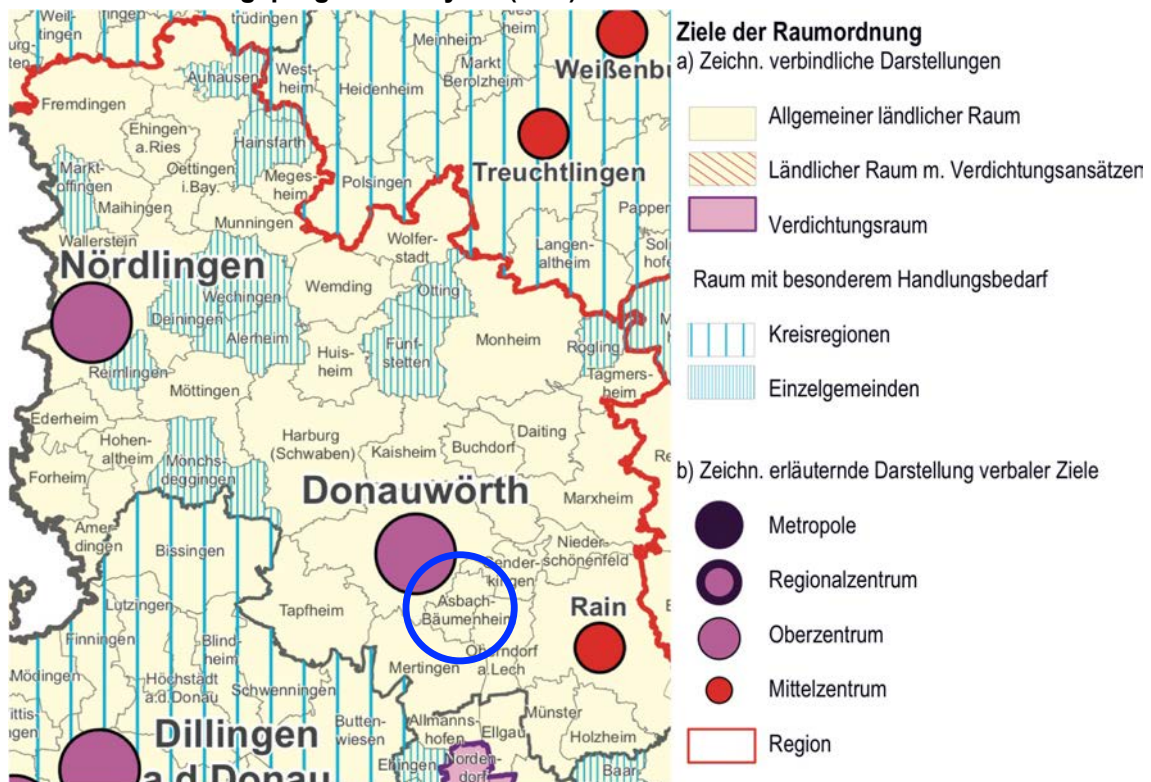
Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen für das Plangebiet vor, auf dem sich bereits eine gewerbliche Bebauung etabliert hat. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

### 2 Aufstellungsbeschluss

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Gemeinderat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“.

### 3 Übergeordnete Planungsziele

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



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

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

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

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

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

#### **1.2.2 Abwanderung vermindern**

**(G)** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

**(G)** Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...]

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

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

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

#### **3.1 Flächensparen**

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

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

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

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

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

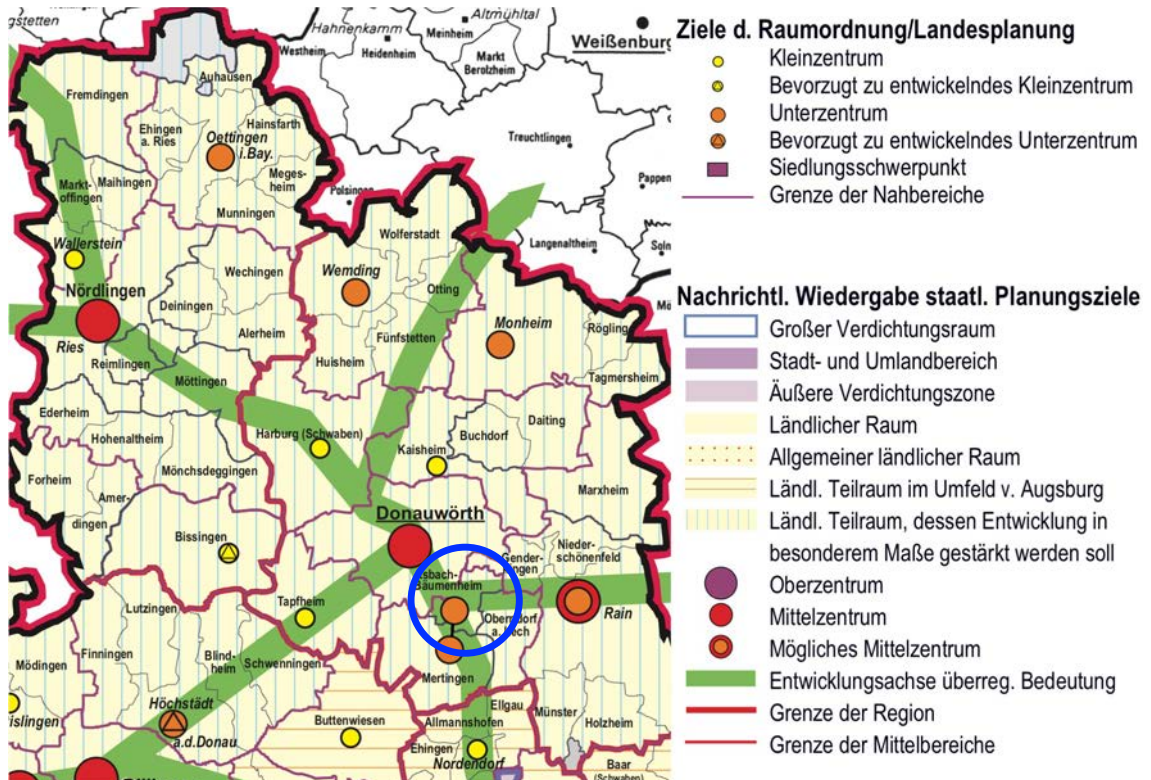
**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde also als erforderlich an, Gewerbebetriebe vor Ort zu fördern und dafür entsprechendes Bauland bereitzustellen (LEP 1.1.1 G). Die Unterstützung lokaler Unternehmen sichert langfristig auch Arbeitsplätze und verhindert so mitunter auch eine Abwanderung der Bevölkerung (LEP 1.2.2 G). Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes möchte Asbach-Bäumenheim 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 Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.3 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

### 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) ist die Gemeinde Asbach-Bäumenheim als Unterzentrum verzeichnet und liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie aufgrund der Nähe zur Stadt Donauwörth und der B2 unweit einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

#### A I allgemeine Grundsätze

**2 (G)** Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

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

#### B II Wirtschaft

##### 1 Entwicklung der Gesamten Region

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

##### 2.2 Ländlicher Raum

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

##### 2.2.2 (Z)

Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...]

## **B V 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 2.2 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

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

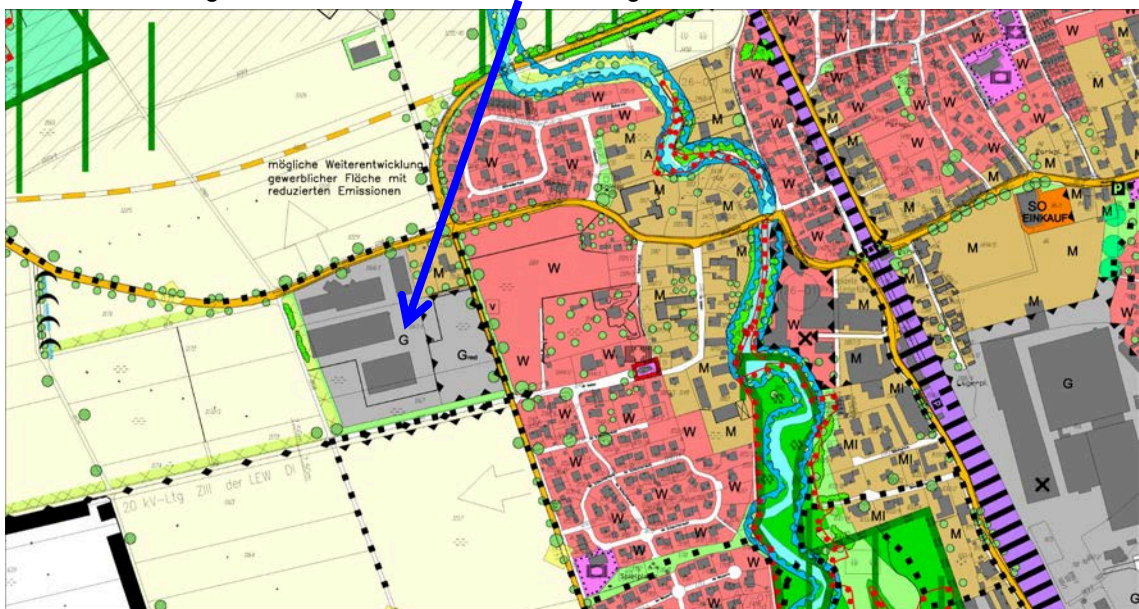
### **3.3 Ermittlung des Bedarfs**

Der Gemeinde liegt eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebs vor, der am Ort seinen bestehenden Betrieb maßvoll erweitern möchte. Da der Landkreis und auch die Gemeinde in einer sehr guten wirtschaftlichen Situation sind, ist auch mittel- bis langfristig damit zu rechnen, dass weitere gewerbliche Baufläche benötigt wird.

Um für diese Entwicklung ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde 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.

## **4 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)<sup>1</sup> als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Auf den südlich gelegenen Flächen bestehen „Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“. Weiterhin verläuft ein Rad- und Fußweg im Osten und Süden um das Plangebiet.



Maßstab 1:10.000

## **5 Umweltprüfung**

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

<sup>1</sup> GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM (2006): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Verfasser: Büro für Stadtplanung GbR Maximilian und Claudia Meinel, Augsburg

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

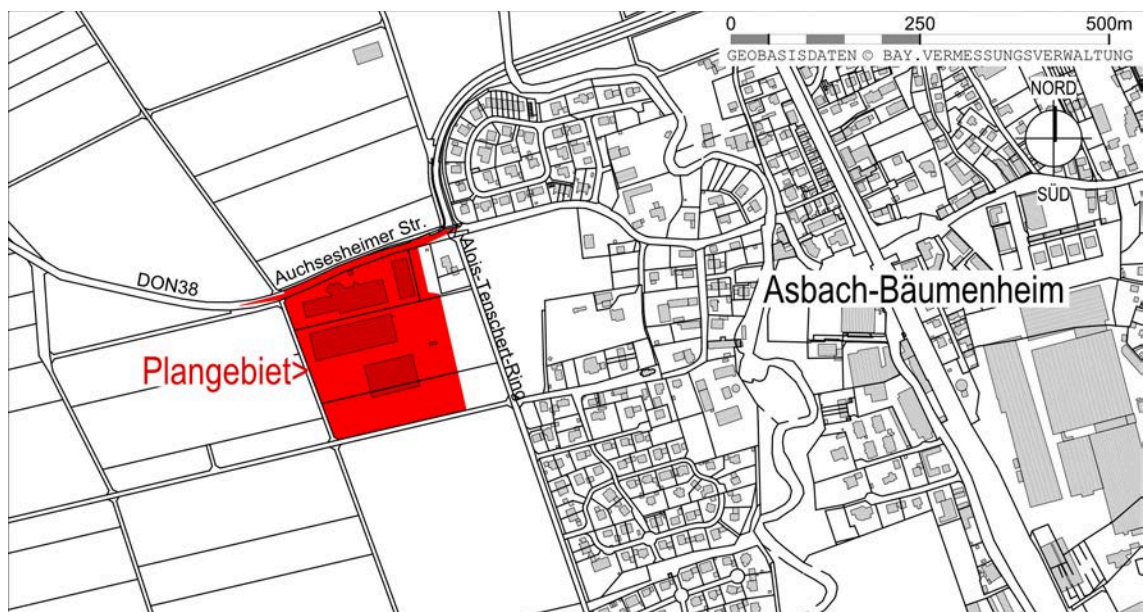
### 1 Lage

Das Plangebiet „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ liegt am westlichen Ortsrand von Asbach-Bäumenheim.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **Im Norden** durch die Fl.-Nrn. 1169 (TF, DON38/Auchseshheimer Straße) 1218/1 (Verkehrsgrün), 1169/1 (Bankett, Schotterfläche), 1494/26 (TF, DON38/Auchseshheimer Straße), 1494/24 (TF, Schmutterstraße)
- **Im Osten** durch die Fl.-Nrn. 1168 (TF, Gehölzbestand), 1168/1 (TF, Betriebsgelände), 1167 (TF, Grünfläche)
- **Im Süden** durch die Fl.-Nr. 1166 (Wirtschaftsweg)
- **Im Westen** durch die Fl.-Nr. 1158 (TF, Wirtschaftsweg), 1169 (DON38/Auchseshheimer Straße)

jeweils Gemarkung Asbach-Bäumenheim.



Maßstab 1:10.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 42.531m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Fläche ist bereits mit gewerblichen Gebäuden bebaut und wird in den übrigen Bereichen intensiv als Grünland genutzt. Im Nordosten bestehen gewachsene Gehölzstrukturen. Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden zuletzt im Jahre 1994 im Zuge des Neubaus des Verwaltungsgebäudes des ansässigen Holzverarbeitungsbetriebs durchgeführt (nördlicher Geltungsbereich).<sup>2</sup> Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Verwaltungsgebäudes unterhalb der Gründungssohle stark kompressibler Baugrund mit einer Mächtigkeit von mehreren Metern ansteht. Es wird die Konzeption einer Bohrpfahlgründung empfohlen. Somit liegen bereits Erkenntnisse für das Plangebiet vor. Ob diese auf den restlichen Geltungsbereich übertragbar sind, ist in eigener Verantwortung durch den Bauherrn prüfen zu lassen.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

<sup>2</sup> HPC AG (Harburg), Baugrundgutachten vom 11.03.1994 mit Projekt-Nr. 94.2.177



## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der Nutzung als „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO mit „Grünfläche“ ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt und entspricht damit den Wert der BauNVO.

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

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll eine gute Einbindung in die Landschaft und den verträglichen Übergang zu selbiger gewährleisten.

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

### 3 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>33.944 qm</b>	<b>79,8%</b>
Gewerbegebiet	33.944 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>1.975 qm</b>	<b>4,6%</b>
öffentliche Verkehrsfläche	1.950 qm	98,7%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	25 qm	1,3%
<b>Grünflächen</b>	<b>6.611 qm</b>	<b>15,5%</b>
private Grünfläche "Eingrünung"	1.414 qm	21,4%
private Grünfläche "Ausgleich"	4.720 qm	71,4%
Verkehrsgrün	478 qm	7,2%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>42.531 qm</b>	<b>100,0%</b>

## D IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 02.10.2020 mit der Berichts-Nr. C180161 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

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

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

Die Höhe der Emissionskontingente ist im Hinblick auf die östlich, gegenüber dem Alois-Tenschert-Ring gelegene Grundstücksfläche ausgelegt. Hierzu laufen derzeit Planungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Damit das Gewerbegebiet „Südlich Auchsesheimer Straße“ nicht durch dieses vorgesehene Wohngebiet unzulässigerweise stärker eingeschränkt wird als durch die südlich und nördlich davon vorhandene Wohnbebauung, werden im Zuge der Wohngebietsplanung östlich zum Gewerbegebiet hin aktive Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Im Falle eines Bebauungsplans für ein weiteres Allgemeines Wohngebiet westlich des Alois-Tenschert-Rings sind ebenfalls Schallschutzvorkehrungen, voraussichtlich auch an den Wohnobjekten selbst, zu treffen.

Im derzeitigen Zustand des auf den Gewerbeflächen angesiedelten Unternehmens und auf der Grundlage der vorgegebenen Bebauungssituation werden an der bestehenden Wohngebietsbebauung die Orientierungswerte eingehalten, sodass im Bestand keine Schallschutzmaßnahmen veranlasst sind. Um aber einerseits den Erweiterungsabsichten des Gewerbebetriebs Rechnung zu tragen, im Zuge dessen u.a. eine Zufahrt an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets geschaffen werden soll, und um andererseits die angedachten Wohngebietsausweisungen zu ermöglichen, werden entlang der östlichen Bebauungsgrenze Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans ist zum Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 1168 hin eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von zunächst 7 m und sodann 8 m. Darüber hinausgehende Maßnahmen Richtung Süden sind von der Gemeinde zu ergreifen, wenn östlich angrenzend zum Gewerbegebiet schutzbedürftige Nutzungen entstehen sollen.

Auf den gewerblichen Nutzflächen stellt sich das derzeitige und künftig absehbare Betriebsgeschehen zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) deutlich unkritischer dar als zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr). Deshalb ist zur Tagzeit eine weitgehend uneingeschränkte Gewerbeausübung auch dann gegeben, wenn durch die Lärmkontingentierung am geplanten Wohngebiet östlich des Alois-Tenschert-Rings, der für die Kontingentierung maßgebenden Nutzfläche, der Tag-Orientierungswert der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um 3 dB unterschritten bleibt. Zur Nachtzeit wird durch die Kontingentbelegung der Orientierungswert von 40 dB(A) ausgeschöpft. Dadurch und dadurch, dass die Bestandsflächen GE 1 und GE 2 gegenüber der Erweiterungsfläche GE 3 begünstigt sind, wird dem Bestandschutz der angesiedelten Firma Rechnung getragen. Die Gliederung der Kontingentflächen ist im Sinne von Punkt 4.3 der DIN 45691:2006-12 (Festsetzen von Teilflächen) vorgenommen.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist im Fall zusätzlicher Betriebsgebäude eine schallabschirmende Anordnung zu den östlich gelegenen Immissionsorten anzustreben.

Für den Fall, dass auf den Gewerbegebietsflächen eine Wohnnutzung errichtet werden soll, dürfen bestehende oder künftig mögliche, nicht dem Wohnbauvorhaben selbst angehörende Gewerbebetriebe nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf eine Wohnung, die im Gewerbegebiet besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem er sicherstellt, dass er keinen maßgeblichen Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm liefert oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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

## E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen<sup>3</sup> bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

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

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

### 2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

### 3 Bestand

Das Plangebiet (42.531m<sup>2</sup>) befindet sich auf einer bereits z.T. bebauten Fläche, welche in den übrigen Bereichen intensiv als Grünland genutzt wird und eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut aufweist.

Im Nordosten befindet sich eine gewachsene Gehölzstruktur, die der Arten- und Strukturarmut entgegensteht, ebenso wie die gut ausgeprägte Eingrünung im Süden des baulichen Bestands.

Bewertung Bestehende Bebauung und Grünland: **Kategorie I** = Gebiete *geringer* Bedeutung

Bewertung Gehölzstrukturen: **Kategorie II** = Gebiete *mittlerer* Bedeutung

### 4 Auswirkungen

Die **neue Eingriffsfläche** (Nettobauland und Verkehrsflächen) beträgt 7.790 m<sup>2</sup> (18 % des Geltungsbereichs).

Davon entfallen **6.822 m<sup>2</sup>** auf Flächen der **Kategorie I** und **968 m<sup>2</sup>** auf Flächen der **Kategorie II**.

Die bestehende Bebauung/Versiegelung, bereits bestehende Baugenehmigungen sowie Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

### 5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Die privaten Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes dienen als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild). Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung Laubbaumhochstämmen und Sträuchern heimischer Arten anzulegen.

Weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht.

Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

<sup>3</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage.

## 6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>4</sup> mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von > 0,35 vorgesehen ist.

Das betroffene Gebiet wird unterteilt in Kategorie I im Bereich der Grünflächen und bestehenden Bebauung sowie aufgrund der höheren Wertigkeit des Gehölzbestandes in Kategorie II (siehe Punkt E 3).

Somit ergeben sich folgende Spannen für den Kompensationsfaktor (siehe hierzu Konfliktplan):

- Nettobauland/Verkehrsflächen (Typ A) im Bereich Grünland (Kategorie I): 0,3 – 0,6
- Nettobauland/Verkehrsflächen (Typ A) im Bereich Gehölzbestand (Kategorie II): 0,8 – 1,0

Es wird für den Eingriff durch Nettobauland und Verkehrsflächen der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor.

So wird das Plangebiet mit standortgerechten, heimischen Gehölzen eingegrünt, um so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumildern und das Gebiet verträglich einzubinden. Dadurch kann der Faktor um 0,05 reduziert werden.

Es ergibt sich somit folgende Aufschlüsselung von Eingriffsflächen, Kompensationsfaktor und sich ergebendem Ausgleichsbedarf:

Eingriff	Fläche	Faktor	Erforderlicher Ausgleich
Typ A / Kategorie I	6.822 qm	0,55	3.752 qm
Typ A / Kategorie II	968 qm	1,0	968 qm
ohne Eingriff	34.741 qm		
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>42.531 qm</b>		<b>4.720 qm</b>

Insgesamt sind somit **4.720 m<sup>2</sup>** durch interne Maßnahmen auszugleichen.

## 7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche (**4.720 m<sup>2</sup>**) für das Gewerbegebiet wird intern auf einer Teilfläche der **Fl.-Nr. 1167, Gemarkung Asbach-Bäumenheim** umgesetzt. Die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt und in der Planzeichnung als „Ausgleichsfläche“ dargestellt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche und die Umsetzung der Maßnahmen sind nach unmittelbar Inkrafttreten dinglich vom Bauherrn zu sichern. Ein Nachweis ist dem Landratsamt Donau-Ries, Untere Naturschutzbehörde vorzulegen.

<sup>4</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (2003)

## **F ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Gewerbegebiet wird über die Auchsesheimer Straße / DON38 erschlossen und erhält dadurch Anschluss an das bestehende Wegenetz.

Die Ein- und Ausfahrt ist durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Weg zufließen kann.

### **2 Ruhender Verkehr**

Stellplätze (Art. 47 BayBO).

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

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

### **3 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser**

Die Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen. Die Klärung der Abwässer erfolgt über die Kläranlage Donauwörth.<sup>5</sup>

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

### **4 Sonstige Versorgungsträger**

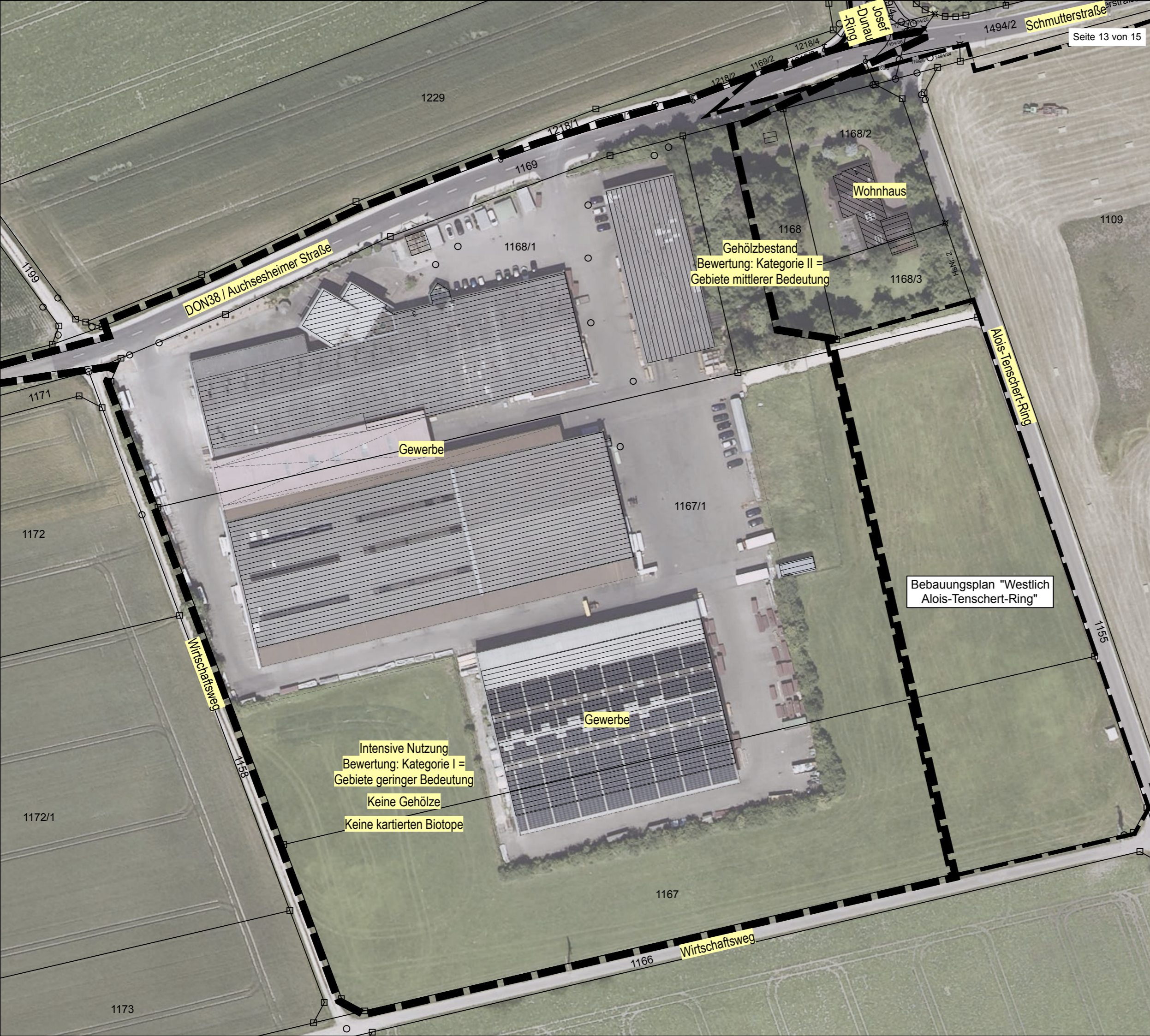
Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.<sup>6</sup>

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

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten 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.

<sup>5</sup> Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Abwasserentsorgung im Landkreis Donau-Ries, <<http://www.wwa-don.bayern.de/abwasser/don/index.htm>>

<sup>6</sup> BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Berlin: Karte der Stromnetzbetreiber in Bayern, Stand: Januar 2016

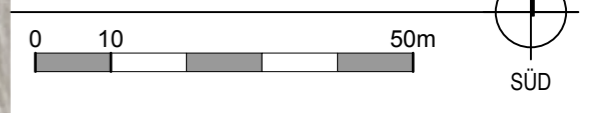


LANDKREIS DONAU-RIES  
 FREISTAAT BAYERN  
**GEMEINDE**  
**ASBACH-BÄUMENHEIM**  
 RATHAUSPLATZ 1  
 86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET SÜDLICH**  
**AUCHSESHEIMER STRASSE"**  
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
 FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
 1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
 1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
 1494/26 (TF) JEWEILS  
 GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

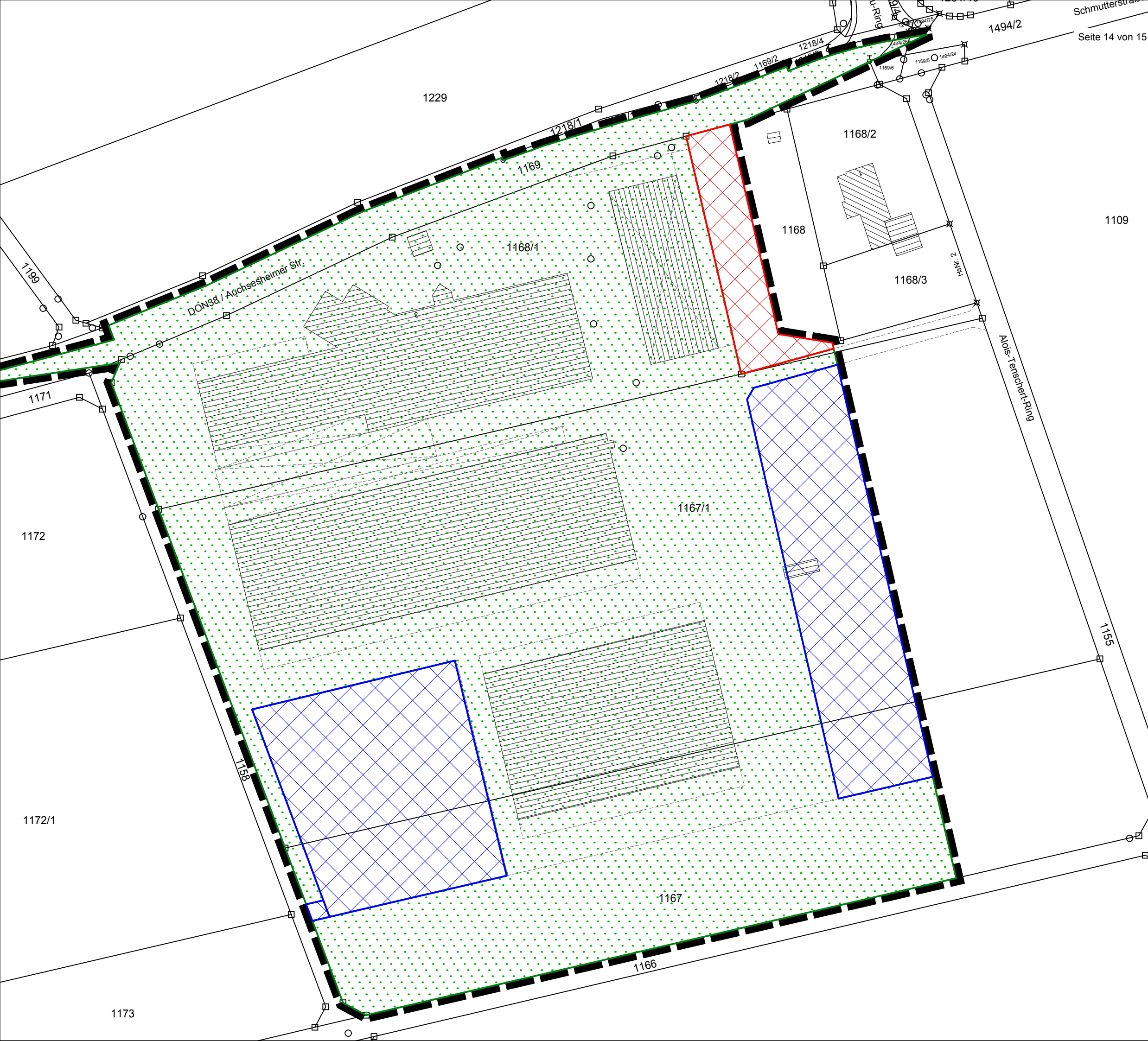
**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**BESTANDSAUFNAHME**  
 MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
 STAND 20.10.2020

**DATENQUELLE:**  
 GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2015)  
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
 Grundlage in Gauss-Krüger-System



Das Plangebiet hat eine Größe von 42.531m<sup>2</sup>

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

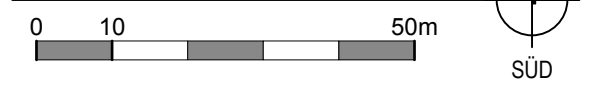


LANDKREIS DONAU-RIES  
 FREISTAAT BAYERN  
**GEMEINDE**  
**ASBACH-BÄUMENHEIM**  
 RATHAUSPLATZ 1  
 86663 ASBACH-BÄUMENHEIM




VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET SÜDLICH**  
**AUCHSESHEIMER STRASSE"**  
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
 FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
 1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
 1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
 1494/26 (TF) JEWEILS  
 GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**KONFLIKTE**  
 MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
 STAND 20.10.2020

**DATENQUELLE:**  
 GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2015)  
 AMTL. DIGITALE  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
 Grundlage in Gauss-Krüger-System



Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:  
 Nettobauland / Verkehrsflächen 7.790m<sup>2</sup>,  
 18% des Geltungsbereiches

 TypA Kat I	6.822 m <sup>2</sup>
 TypA Kat II	968 m <sup>2</sup>
	34.741 m <sup>2</sup> Ohne erneuten Eingriff

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

**GODTS**  
 Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

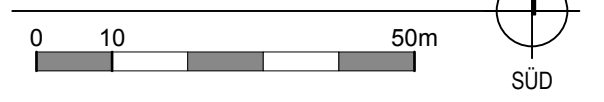


LANDKREIS DONAU-RIES  
 FREISTAAT BAYERN  
**GEMEINDE**  
**ASBACH-BÄUMENHEIM**  
 RATHAUSPLATZ 1  
 86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET SÜDLICH**  
**AUCHSESHEIMER STRASSE"**  
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
 FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
 1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
 1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
 1494/26 (TF) JEWEILS  
 GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**MAßNAHMEN**  
 MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
 STAND 20.10.2020

**DATENQUELLE:**  
 GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2015)  
 AMTL. DIGITALE  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
 Grundlage in Gauss-Krüger-System



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

Die Eingriffsfläche für Typ A in Kategorie I  
 beträgt 6.822 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor  
 0,55 = 3.752 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Die Eingriffsfläche für Typ A in Kategorie II  
 beträgt 968 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 1,0  
 = 968 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

4.720 m<sup>2</sup> werden durch interne Maßnahmen  
 ausgeglichen.

Hinweis:  
 Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.

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

PLANUNGSBÜRO GODTS  
 Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN

**GEMEINDE**

**ASBACH-BÄUMENHEIM**

RATHAUSPLATZ 1,  
86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„GEWERBEGEBIET SÜDLICH  
AUCHSESHEIMER STRASSE“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
1494/26 (TF) JEWEILS  
GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

---

**FAUNISTISCHES UND  
FLORISTISCHES  
GUTACHTEN**

VORENTWURF VOM 20.10.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

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>ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	3
2	Ergebnisse der Erfassung .....	4
2.1	Artenpotential .....	4
2.2	Ermittelte Strukturen und Strukturpotential .....	12
3	Auswertung der Ergebnisse .....	14
3.1	Artkartierung.....	14
3.2	Strukturkartierung.....	14
3.3	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	15
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	15
<b>C</b>	<b>FAZIT</b>	<b>16</b>
<b>D</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>17</b>
<b>E</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:500)</b>	<b>18</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der „Zufahrt Ost“ für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ wird die Inanspruchnahme eines Gehölzbestandes notwendig.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich gehölzbrütende Vogelarten wie z.B. der Pirol oder Eulen sowie Fledermäuse von der Inanspruchnahme des Gehölzbestands betroffen sein können.

Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Lebensraumstrukturen durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet.

Das Planungsbüro Godts wurde mit der Erfassung Strukturen im Eingriffsbereich des Gehölzbestandes und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

### 2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst die „Zufahrt Ost“ sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 80m. Dieses erstreckt sich im Westen bis Süden über den bereits bestehenden Holzverarbeitungsbetrieb und im Osten über ein Gartengrundstück mit Wohngebäude.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) innerhalb des Untersuchungsgebietes.<sup>1</sup>

## B ERFASSUNG

### 1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

Es wurde eine Strukturkartierung am 05.08.2020 zur Ermittlung der Betroffenheit von Lebensstätten und gegebenenfalls auch Arten von 17:00 bis 20:00 Uhr durchgeführt. Der Fokus der Erfassung lag dabei auf der Ermittlung von für Vögel geeigneten Niststrukturen sowie für Fledermäuse verfügbare Quartierstrukturen (Höhlen- und Spaltenstrukturen).

Ab 20:00 bis 23:30 Uhr wurde die Aktivität von Fledermäusen durch die Nutzung des Batlogger M der Firma Elecon erfasst. Weiterhin wurden die Daten mit der dazugehörigen Software Batexplorer ausgewertet.

Die Untersuchung strebt dabei in ihrer Genauigkeit keine vollständige Erfassung auf Artniveau mit detaillierten Erkenntnissen an, sondern soll einen überschlägigen Einblick zum Artengruppenpotential sowie zum Aktivitätsschwerpunkt bieten.

Die Erfassung der Strukturen wurde bei geeigneter, sonnig-warmer Witterung bei 23°C und Windstille vorgenommen. Die Erfassung der Fledermäuse wurde bei 21°C, fehlender Bewölkung und Vollmond durchgeführt, sodass neben den Ultraschallrufen auch viele Kontakte optisch bestätigt werden konnten.

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Erfassung der Strukturen des Untersuchungsgebietes (UG) am 05.08.2020
- Transektkartierung durch langsames Abschreiten der festgelegten Route 05.08.2020
- Auswertung der Aufnahmen des Batlogger M mit der Software Batexplorer

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 07.08.2020

## 2 Ergebnisse der Erfassung

### 2.1 Artenpotential

#### 2.1.1 Avifauna

Im Rahmen des Ortstermins wurden entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen allgemein häufige Siedlungsarten, wie Kohlmeisen und Amseln im Gehölzbestand angetroffen.

Typische Gehölzbrüter bzw. Waldarten waren durch die Arten Buchfink, Eichelhäher (Jungvogel), Ringel- und Türkentaube vertreten.

Tagaktive Raubvögel oder Eulen wurden im Rahmen des Ortstermins nicht ermittelt. Für diese Artengruppe bestehen keine geeigneten Nistmöglichkeiten (Horste) im UG.

#### 2.1.2 Säuger

Bei der nächtlichen Erfassung am 05.08.2020 konnten nachtaktive Nagetiere im oberen Kronenbereich, Bilche wie der Gartenschläfer oder Siebenschläfer erfasst werden. Diese bauen Nester (Kobel) im Kronenbereich oder Baumhöhlen.

Weiterhin wurden einige angenagte Haselnüsse vorgefunden, die jedoch nicht die typischen Nagespuren von Haselmäusen (kreisrund und flache Zahnabdrücke) aufweisen, sondern wie abgebildet sehr tiefe Zahnabdrücke aufweisen und somit typisch für Wühlmäuse sind.<sup>2</sup>

Auch aufgrund des isolierten Standortes ist ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) nicht zu erwarten.



Abbildung 1: vorgefundene Haselnüsse mit Nagespuren

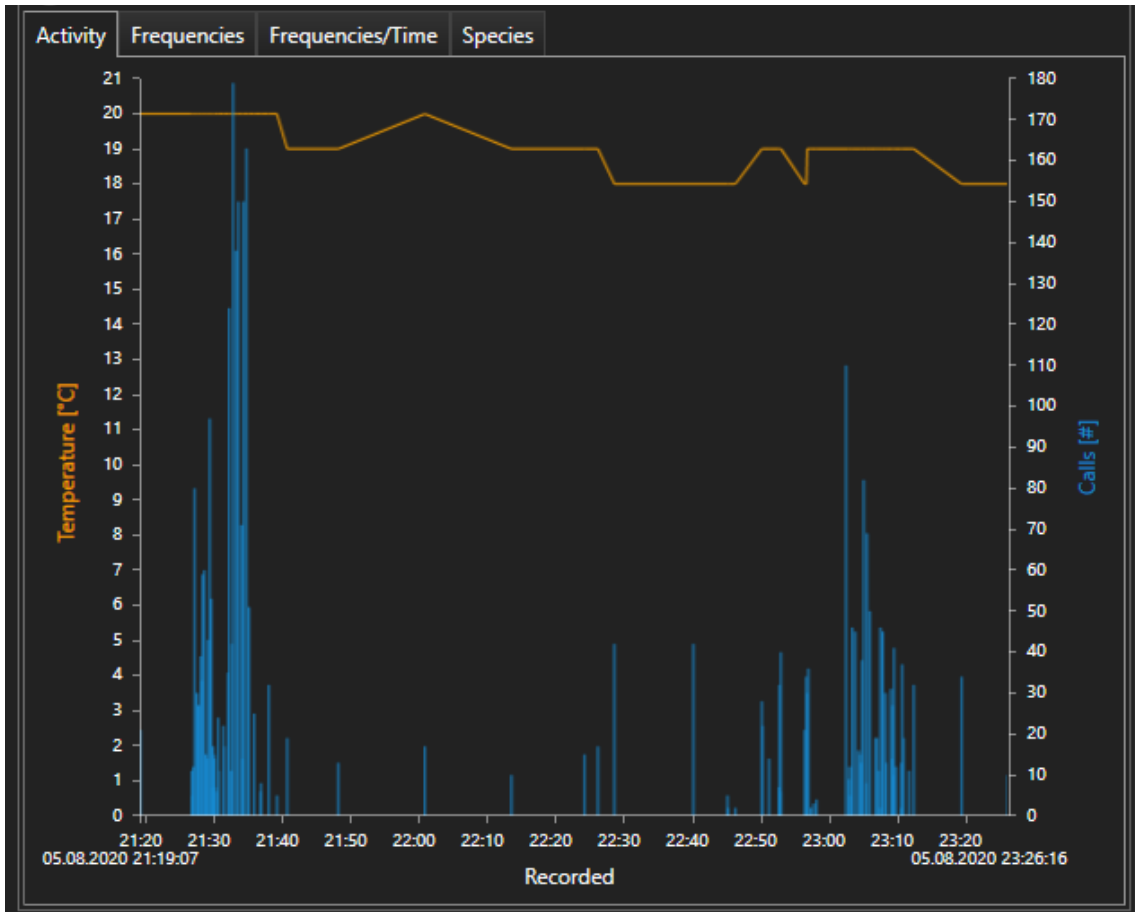
<sup>2</sup> BRIGHT P., MORRIS, P. & MITCHELL- JONES, T. (2006): The dormouse conservation handbook, 2. Edition. – english nature, Peterborough, uK: 73 Seiten

### 2.1.3 Fledermausfauna

Weiterhin wurden Fledermäuse aus mehreren Artengruppen durch die Auswertung der Tonaufnahmen des Batlogger M ermittelt.

Insgesamt wurden in der Erfassungsnacht des 05.08.2020 3.777 Einzelrufe aus 493 Rufsequenzen mit dem Batlogger M aufgenommen. Davon entfallen 242 Rufsequenzen auf Heuschrecken und Störgeräusche mit jeweils 0 Fledermausrufen. Von den 251 Rufsequenzen verbleiben 105, die für eine Auswertung eine geeignete Qualität aufweisen.

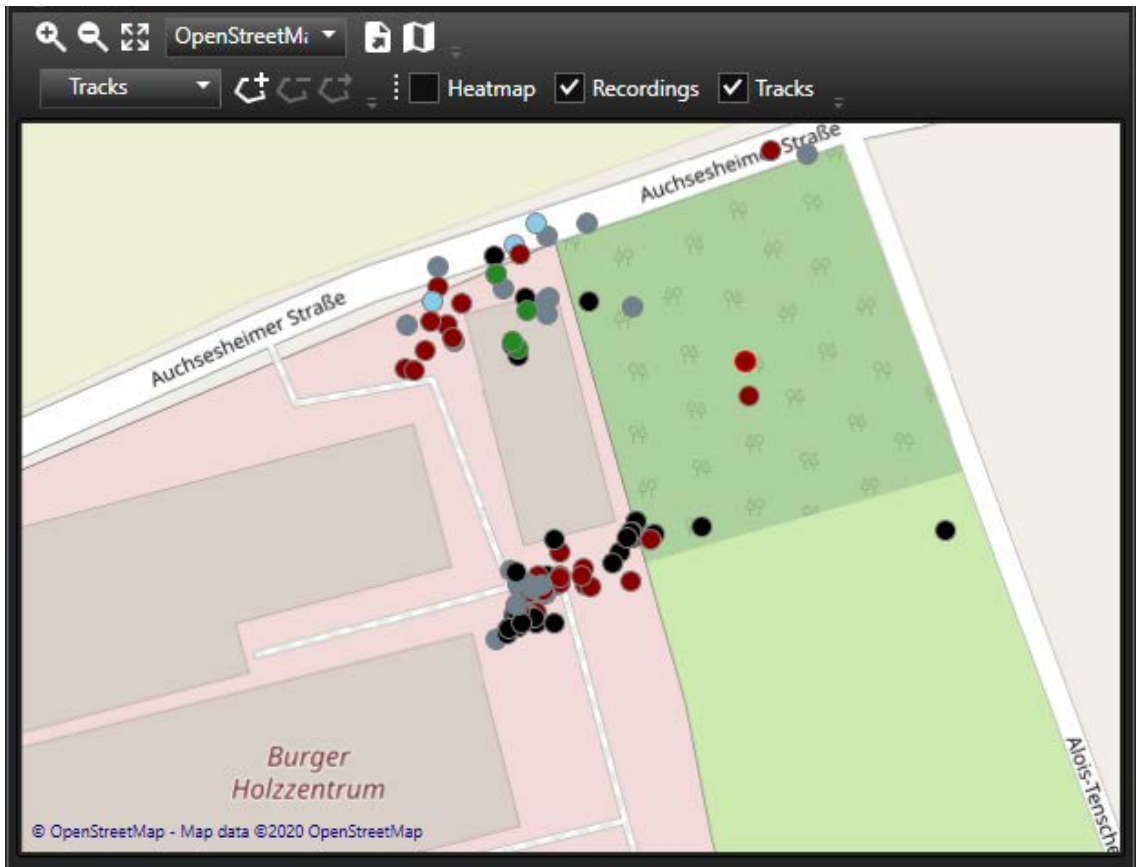
Nachfolgende Abbildungen veranschaulichen die aufgenommenen Daten des Batlogger M und deren Auswertung mit der Software Batexplorer.



**Abbildung 2: Statistik der erfassten Aktivitäten im Zeitverlauf (Batexplorer)**

Auffallend ist bei der Betrachtung der Aktivität im Zeitverlauf (**Abb. 2**) die stark zweigeteilten Aktivitätsmaxima. Gegen 21:30 Uhr war dies durch den Beginn der Aktivitätszeit vorheriger Ausflug und Ankunft im UG sowie Jagdverhalten bedingt. Das zweite Aktivitätsmaximum zwischen 23:03 und 23:10 Uhr war maßgeblich durch Aktivitäten in Verbindung mit Soziallauten (sog. Triller, schwarze Punkte in Abb. 3) im Bereich der Gewerbehallen geprägt.

In **Abb. 3** ist die räumliche Verteilung der erfassten Rufe der Arten im UG dargestellt. Insbesondere konnten Aktivitäten im Übergang des Gehölzbestandes zu den westlich angrenzenden Gewerbehallen erfasst werden. Die Standorte der Rufaufnahmen und zugehörigen Arten entsprechen der Farbgebung in Abbildung 4. Weiterhin ist **Abb. 4** die Statistik der erfassten Rufe und die Verteilung auf die Arten im UG dargestellt.



**Abbildung 3: Kartendarstellung der erfassten Rufe der Arten im Untersuchungsgebiet (Batexplorer)**

Activity	Frequencies	Frequencies/Time	Species
	Species	#	# Calls
○	Myotini	8	212
●	Pipistrellus pipistrellus	31	745
○	Muliti spec.	7	446
○	Noise	3	28
●	None	24	460
●	Myotis bechsteinii	5	780
●	Nyctalus noctula	4	24
○	Pipistrelloid	12	422
○	Triller	11	290

**Abbildung 4: Statistik der erfassten Rufe der Arten im Untersuchungsgebiet (Batexplorer)**

Die Artengruppe **Nyctaloide** umfasst die Gattungen *Nyctalus*, *Eptesicus* und *Vespertilio*. Sie jagen als sogenannte „Aerial hawkers“ im freien Luftraum. Häufig nutzen diese Baumhöhlen als Quartier. Im Rahmen der Erfassung konnte der **Große Abendsegler** (*Nyctalus noctula*, blaue Punkte) mit 24 Rufen aus 4 Rufsequenzen beim Überflug des UG nachgewiesen werden.

Zu den **Pipistrelloiden** gehören Zwerg-, Mücken-, Weißrand- und Rauhautfledermäuse, die häufig an Gebäuden Spaltenquartiere, Höhlenstrukturen an Bäumen oder Fledermauskästen nutzen. Maßgeblich ist die Artengruppe durch die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*, rote Punkte) mit 745 Rufen aus 31 Rufsequenzen im UG vertreten. Im UG sind weitere Vertreter dieser Artengruppe wie die **Rauhautfledermaus** (*Pipistrellus nathusii*) bzw. **Weißrandfledermaus** (*Pipistrellus kuhlii*) mit 422 Rufen aus 12 Rufsequenzen vorkommend und als **Pipistrelloid** (schwarze Punkte) zusammengefasst.

Arten der Gattung **Mausohren** (*Myotis*), wie die mit 780 Rufen aus 5 Rufsequenzen gut dokumentierte **Bechsteinfledermaus** (*Myotis bechsteinii*, grüne Punkte) mit sind an Vegetationsstrukturen gebundene Jäger, die verhältnismäßig oft Spalten- und Höhlenquartiere an Bäumen nutzen. Sonstige Rufe von Arten der Gattung sind als **Myotini** (schwarze Punkte) kategorisiert. Weiterhin ließen sich einige Rufe nicht genau zuordnen, da mehrere Arten in einer Rufsequenz vorhanden waren (None, graue Punkte und Multi spec., schwarze Punkte) oder die Störgeräusche eine Zuordnung erschwerten (Noise, schwarze Punkte).

Nachfolgend ist in **Abb. 5** die zeitliche Verteilung der Arten dargestellt. Von 21:25 bis 23:10 Uhr tritt die stetig verteilte Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), dargestellt durch rote Punkte auf. Gegen 21:35 Uhr ist die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) mit grünen Punkten dargestellt, vertreten. Der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) tritt sporadisch von 22:25 bis 23:00 Uhr auf (hellblaue Punkte).

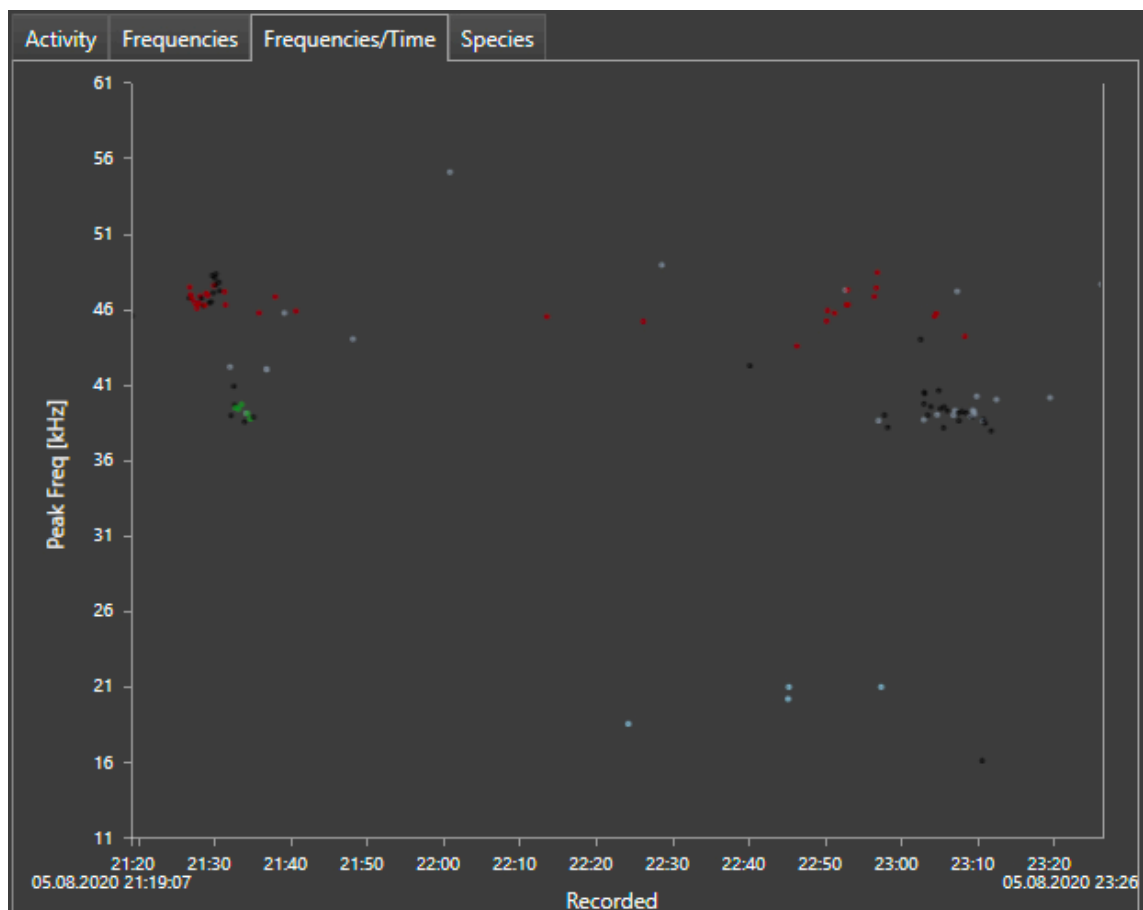


Abbildung 5: Statistik der erfassten Arten nach Hauptfrequenz im Zeitverlauf (Batexplorer)

In **Abb.6** sind die ermittelten Hauptfrequenzen (Peak Frequency) im Verhältnis der Rufe (Calls) und der Aufnahmen (Recordings) dargestellt (vgl. auch **Abb.5**). Hauptsächlich stammen diese von der Zwergfledermaus bei 45 bis 50 kHz und mehrheitlich von der Bechsteinfledermaus 35-40 kHz sowie weiteren Arten. Die Hauptfrequenzen des Großen Abendseglers liegen bei 15-20 kHz.

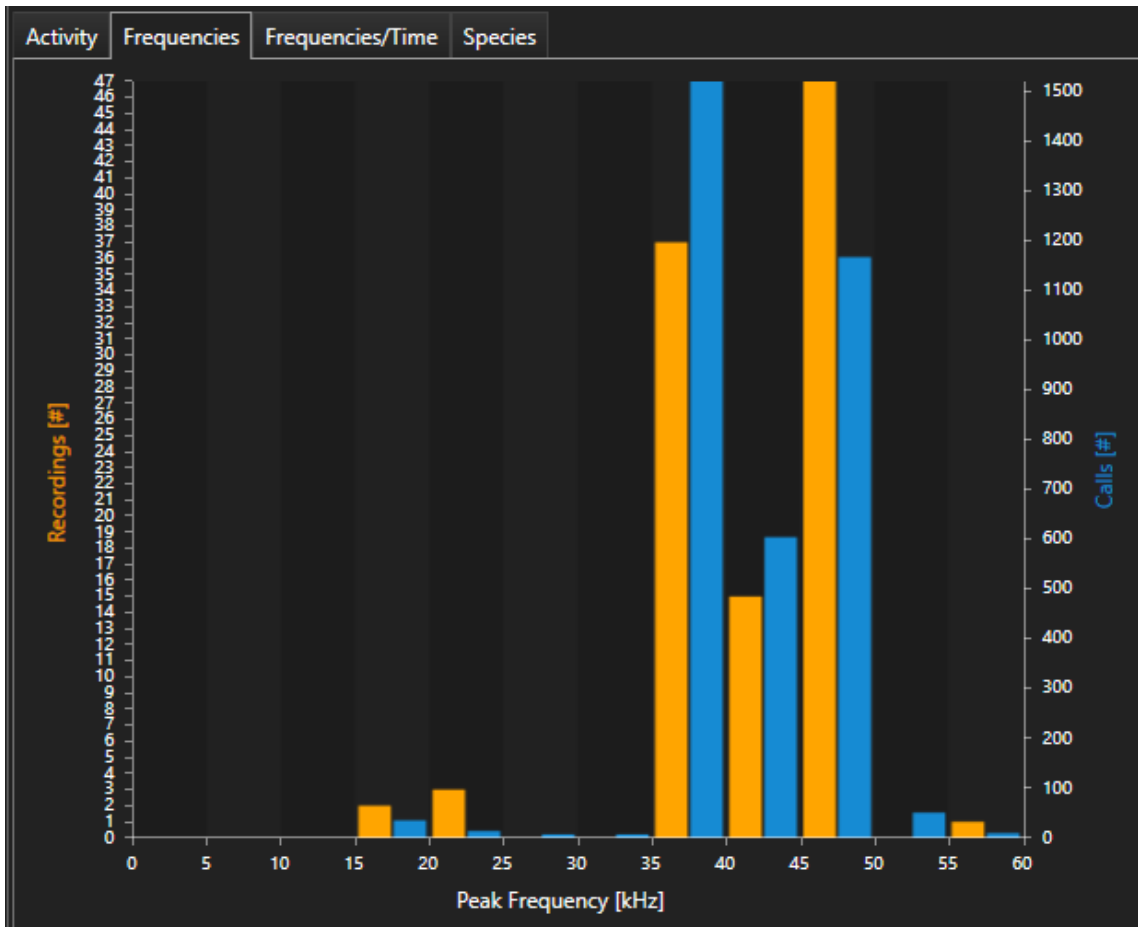


Abbildung 6: Verhältnis der Rufe und Aufnahmen nach Hauptfrequenz (Batexplorer)



In **Abb.7** sind beispielhaft die ermittelten gestauchten und schraubenförmigen Soziallaute (links im Sonogramm) im UG dargestellt, die sich deutlich von sonst eher linienförmigen Einzelrufen zu unterscheiden.

Weiterhin ist in **Abb.8** die räumliche Verteilung im Bereich der Gewerbehallen und die zeitliche Verteilung in **Abb. 9** im Zeitraum zwischen 23:03 und 23:08 Uhr ersichtlich.

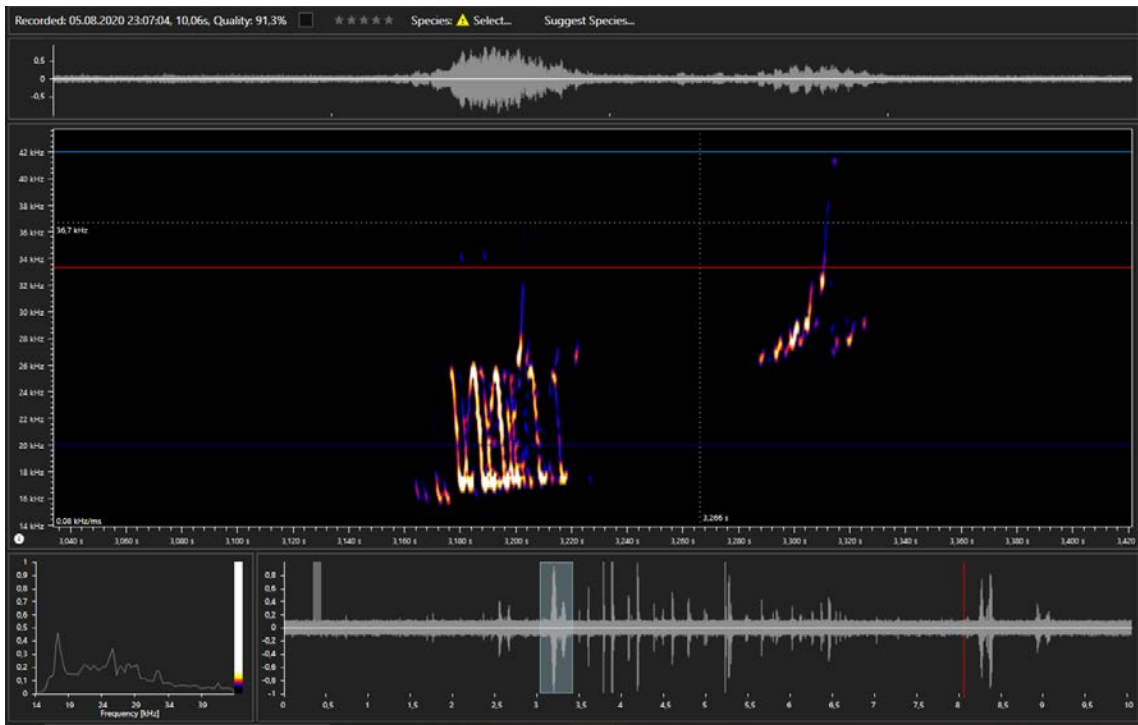


Abbildung 7: Darstellung der erfassten Soziallaute als Sonogramm (Batexplorer)

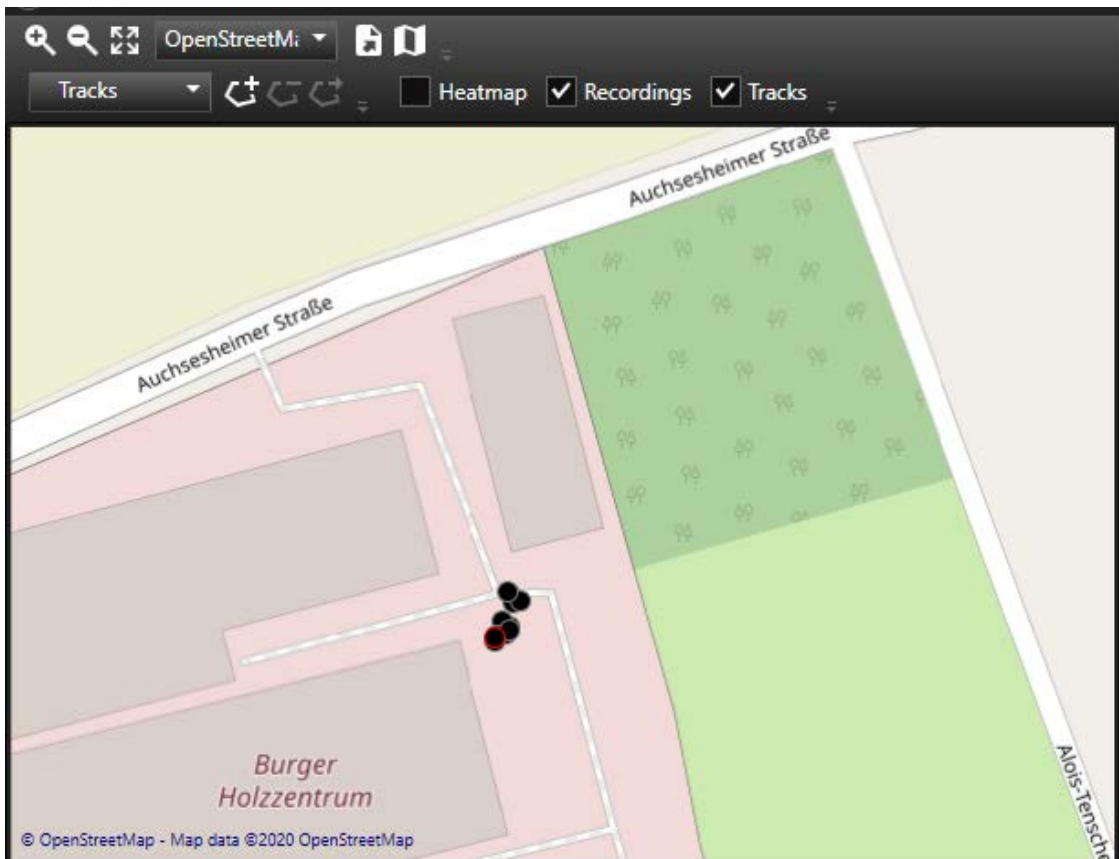


Abbildung 8: Räumliche Verteilung der Soziallaute im Untersuchungsgebiet (Batexplorer)

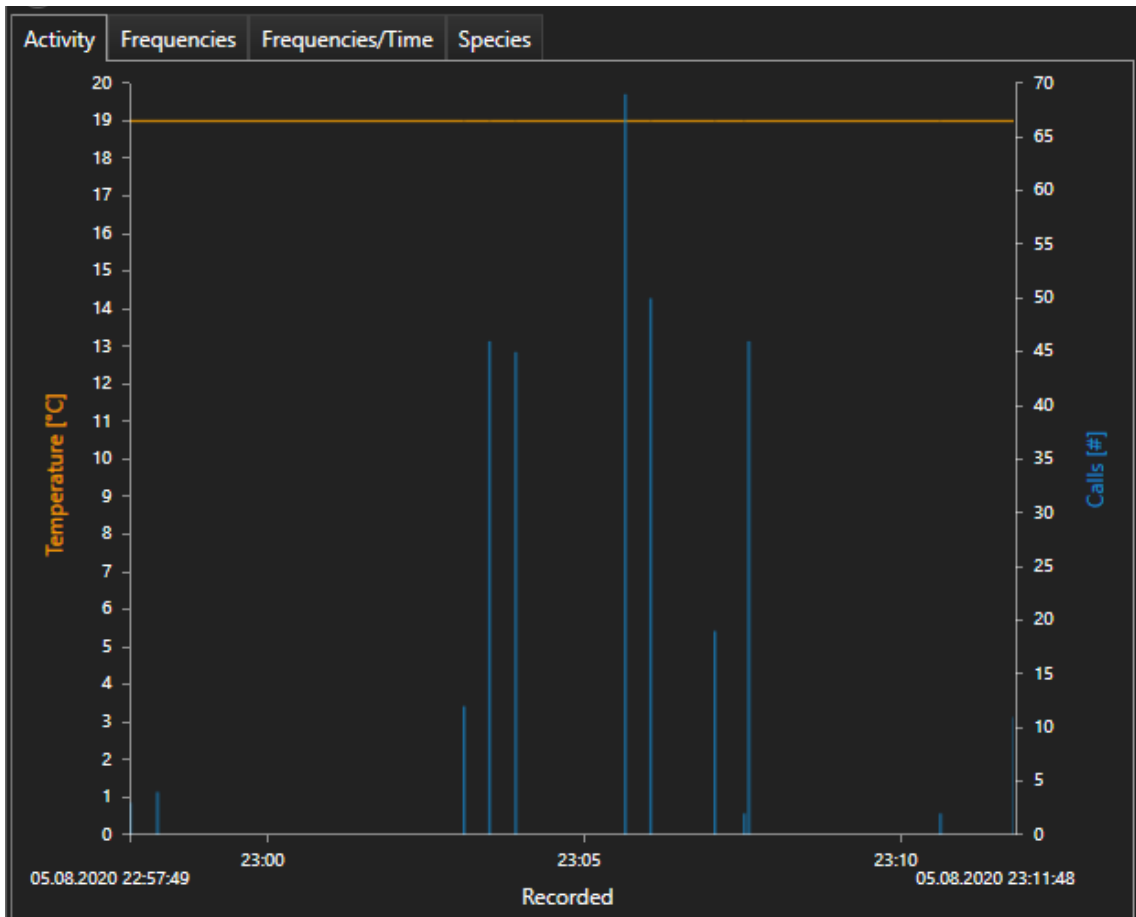


Abbildung 9: Übersicht der erfassten Soziallaute im Zeitverlauf (Batexplorer)

#### 2.1.4 Flora

Im Rahmen der Strukturkartierung wurden im nördlichen UG im Bereich der geplanten Einfahrt Orchideenbestände ermittelt. Aufgrund des Habitus und der Standortverhältnisse (beschatteter Gehölzrand bzw. Wegrand) sind ca. 20 Individuen als Arten der Gattungen Sitter (*Epipactis*) und Waldvögelein (*Cephalanthera*) anzusprechen. Die Arten Breitblättriger Sitter (*Epipactis helleborine*) und Weißes Waldvögelein (*Cephalanthera damasonium*) sind aufgrund des Standortes, des Blütenhabitus und der Form der Samenkapseln wahrscheinlich vorkommend.



Abbildung 10: Standort der Orchideen entlang des Wegs im nördlichen Untersuchungsgebiet



Abbildung 11: Habitus der Orchideen in Blüte (*Epipactis* spec.)



Abbildung 12: Habitus der Orchideen mit Fruchtstand (*Cephalanthera* spec.)

## 2.2 Ermittelte Strukturen und Strukturpotential

Der Gehölzbestand ist vor allem im Süden durch Nadelgehölze wie Gemeine Fichten und Waldkiefern ohne verfügbare Strukturen mit Brusthöhendurchmessern (BHD) bis ca. 40cm bestanden. Weiterhin kommen Laubbäume wie Spitz-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Rot-Buche, Eichen, Hänge-Birke etc. mit größeren Brusthöhendurchmessern bis ca. 60cm vor. Im Rahmen der erfolgten Strukturkartierung des Gehölzbestandes wurden mehrere Neststrukturen, die auch durch Tauben und Eichelhäher genutzt wurden, ermittelt. Für Fledermäuse wurden im südlichen UG vier abgestorbene Fichten (stehendes Totholz) mit abstehender Borke (Spaltenstrukturen) ermittelt. In diesem Bereich wurde eine Ausflugkontrolle bis 21:35 Uhr vorgenommen, ohne jedoch eine Nutzung der Strukturen ermitteln zu können.

An einigen Laubbäumen könnten Quartierstrukturen oder Nester vorhanden sein, welche zum Zeitpunkt der Erfassung aufgrund der Laubbedeckung nicht sichtbar waren.

An einem Vogelnistkasten wurden Spechthackspuren erfasst. Somit ist auch von dem Vorhandensein von Spechthöhlen an zumindest einem Baum auszugehen. Die Hainbuche mit einer Phytohelme (Wasserreservoir im Baum) hat eine Bedeutung als Biotopbaum für Pilze und Insekten. Weiterhin können auch die Gewerbehallen und das Wohngebäude als Quartier für Fledermäuse geeignet sein, worauf die optischen Beobachtungen und die ausgewerteten Daten der Fledermauserfassung hinweisen.

**Tabelle 1: erfasste Strukturen im Untersuchungsgebiet**

Nr.	Artnamen wiss.	Artnamen deutsch	BHD	Strukturtyp	Höhe	Artenpotential
1	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	25 cm	Nest	7m	Vögel
2	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	50 cm	Phytohelme	1m	Insekten
3	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	30 cm	Borkenlösung	6m	Fledermäuse
4	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	30 cm	Borkenlösung	8m	Fledermäuse
5	<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte	30 cm	Borkenlösung	7m	Fledermäuse
6	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	45 cm	Nest, Totholz	11m	Vögel, Bilche
7	<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	40 cm	Vogelnistkasten	4m	Vögel, Bilche



**Abbildung 13: Nest in Fichte im Kronenbereich**



Abbildung 14: Nest in Spitz-Ahorn im Kronenbereich



Abbildung 15: Phytothelme in Hainbuche im Stammbereich



Abbildung 16: Spechthackstelle an Vogelhaus



Abbildung 17: Borkenlösungen an Fichte

### 3 Auswertung der Ergebnisse

#### 3.1 Artkartierung

##### 3.1.1 Vögel

Die gehölzbrütenden Vogelarten und ihre Lebensstätten (Nester) bzw. Höhlen der Höhlenbrüter werden erwartungsgemäß durch die Flächeninanspruchnahme bzw. Gehölzfällung vorhabenbedingt betroffen sein. Bei der Fällung der Gehölze innerhalb der Brutzeit könnten auch Individuen betroffen sein. Dadurch sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.

##### 3.1.2 Säuger

Die Bilche und ihre Lebensstätten (Kobel) werden erwartungsgemäß durch die Flächeninanspruchnahme bzw. Gehölzfällung vorhabenbedingt betroffen sein. Dadurch ist die Ergreifung von Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

##### 3.1.3 Fledermäuse

Durch die Fällung der Bäume mit Quartierstrukturen ist ein Verlust von zumindest potentiellen Lebensstätten zu erwarten. Gegebenenfalls kann es auch zu einer Schädigung bzw. erheblichen Störung von Individuen kommen, wenn die Quartiere bei der Fällung besetzt sind. Dadurch sind CEF-Maßnahmen vorzusehen.

##### 3.1.4 Orchideen

Die vorkommenden Orchideenarten sind nicht streng geschützt oder planungsrelevant wie der Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), jedoch sind Vermeidungsmaßnahmen aufgrund des besonderen Schutzstatus vorzusehen.

#### 3.2 Strukturkartierung

Vorhabenbedingt sind die Strukturen des Gehölzbestandes durch die Baumfällung betroffen. Es sind somit Maßnahmen zum Ersatz dieser Nist- und Quartierstrukturen vorzusehen.

### 3.3 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 2020.
- 2) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.

Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, z.B. durch Witterung und Temperatur, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen.

**Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung**

	05.08.20	05.08.20
Zeit	17:00 bis 20:00	20:00 bis 23:30
Witterung	sonnig, trocken	trocken
Temperatur	23°C	21°C
Wind	kein Wind	kein Wind
Bemerkung	durch Strukturkartierung Orchideen, Nester und Quartierstrukturen ermittelt	Erfassung Fledermäuse Sonnenuntergang 20:48 Uhr durch Vollmond gute Sicht

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

Aufgrund der Kartierungsergebnisse sind allgemeine und spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu ergreifen, welche dazu beitragen Störungen/Eingriffe gering zu halten sowie das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

#### **Schaffung neuer Habitatstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild**

Durch die Entfernung des Gehölzbestandes wird das Nahrungspotential für Bilche, Fledermäuse und Vögel im UG gemindert. Zur Eingriffsminderung wird das geplante Gewerbegebiet durch eine Eingrünung in den Randbereichen mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation in das Landschaftsbild eingebunden.

Die Bepflanzung gewährleistet eine entsprechende Einbindung in das Landschaftsbild und mindert optische Fernwirkungen durch die zu erwartende Bebauung. Weiterhin wird hierdurch ein Lebensraum geschaffen, welcher von zahlreichen Kleintieren wie Insekten besiedelt werden kann und die Attraktivität als Nahrungshabitat für Vögel, Bilche und Fledermäuse erhöht.

#### **Verlegung von Orchideenbeständen**

Zur Vermeidung des Verlustes der Vegetationsbestände ist zu empfehlen, diese vor Beginn der Erschließungsarbeiten, idealerweise im September/Oktober vor der Gehölzfällung, samt Bodensubstrat (d.h. auch mit Samenpotenzial im Boden) an einen geeigneten Bereich im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang des Vorhabens zu verlegen. D.h. mit der Baggerschaufel wird der Oberboden in einer Mächtigkeit von 30cm abgezogen und verbracht. Hierbei sollte eine Lücke in der anzulegenden Eingrünung von etwa 5m<sup>2</sup> vorgesehen werden, da hier mit wachsender Größe der Gehölze die benötigten halbschattigen bis schattige Lichtverhältnisse entstehen. Der Boden darf im Bereich der Eingrünung nicht verdichtet werden.

#### **Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung**

Als Minderungsmaßnahme für Fledermäuse und Vögel ist die Fällung der Gehölze im September bis Oktober vorzunehmen, um die erhebliche Beeinträchtigung während des Winterschlafs, der Jungenaufzucht der Fledermäuse bzw. der Brutzeit der Vögel zu vermeiden. Dadurch können Verbotstatbestände vermieden werden.<sup>3</sup>

Die Gehölze sind unmittelbar vor der Fällung von einem naturschutzfachlichen Gutachter auf einen möglichen Besatz (Bilche, Vögel oder Fledermäuse) zu prüfen. Nach Überprüfung und fehlendem Besatz können die Gehölze von der Unteren Naturschutzbehörde zur Fällung freigegeben werden.

<sup>3</sup> KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN (2011): Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP Stand April 2011

### **Erhalt von Totholz**

Zum Erhalt von Lebensraumstrukturen für Insekten und zum teilweisen Erhalt des Nahrungspotentials von Vögeln und Fledermäusen sind 10m<sup>3</sup> des aus der Gehölzentfernung resultierenden Totholzes von Laubbaumarten wie Hainbuche, Spitzahorn und Rotbuche im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens zu Stapeln aufzuschichten und zu sichern. Hierbei bietet sich die Ausgleichfläche im Süden der Planung an. Die benötigten 10m<sup>3</sup> können dabei auf einzelne Stapel von 2-3m<sup>3</sup> aufgeteilt werden. Dies beeinträchtigt den Zielzustand der Ausgleichfläche des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der geringen Größe der Schichtungen nicht und sorgt für ein zusätzliches Potenzial zu Gunsten der Artenvielfalt.

### **Ersatz von Lebensstätten**

#### Vögel:

Durch die Entfernung der Nist- und Höhlenstrukturen der Vögel durch die Fällarbeiten sind diese durch geeignete Nistkästen aus Holzbeton zu ersetzen. So sind vier künstliche Nester sowie drei Nistkästen für Höhlenbrüter notwendig. Die Anbringung ist in einem Umkreis von max. 100m an Bäumen, an Gebäuden oder an der geplanten Lärmschutzwand des benachbarten Bebauungsplanes „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ in 4-6m Höhe und in einem möglichst störungsarmen Bereich vorzunehmen.

#### Bilche:

Für die Bilche ist der Lebensstättenverlust durch die Aufhängung von drei künstlichen Schläferkobeln aus Holzbeton zu kompensieren. Die Anbringung ist an Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30cm, in 2-3m Höhe in einem Umkreis von max. 50m und in einem möglichst störungsarmen Bereich vorzunehmen.

#### Fledermäuse:

Da ebenso Spalten und Höhlenstrukturen für Fledermäuse verloren gehen, ergibt sich für diese Artengruppe ein Kompensationsbedarf. Dafür sind entweder zwei Fledermaus-Großraumhöhlen und ein Fledermausflachkasten oder zehn einfache Fledermaushöhlen aus Holzbeton vorzusehen. Die Anbringung ist in einem möglichst störungsarmen Bereich an Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30cm, an Gebäuden in 4-6m Höhe (in West-, Süd- oder Ostausrichtung) oder an der geplanten Lärmschutzwand des benachbarten Bebauungsplanes „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ mit freiem Anflug vorzunehmen (Umkreis bis zu 200m).

Die jeweiligen Ersatzstrukturen sind im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang des Vorhabens anzubringen. Die künstlichen Nisthilfen der Fledermäuse sind bis 10 Jahre nach der Aufhängung alle 2 Jahre im September/Okttober zu kontrollieren und bei fehlendem Besatz zu reinigen, falls keine selbstreinigenden Bautypen verwendet werden.

## **C FAZIT**

Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der „Zufahrt Ost“ für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ wird die Inanspruchnahme eines Gehölzbestandes notwendig.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen, der Strukturkartierung und Erfassung der Fledermäuse am 05.08.2020 wird davon ausgegangen, dass Säugetierarten wie Bilche und Fledermäuse sowie gehölzbrütende Vogelarten von der Inanspruchnahme des Gehölzbestandes betroffen sein können. Für diese Arten sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um ein Eintreten möglicher Verbotstatbestände auszuschließen und die Auswirkungen des Gehölzverlustes bestmöglich zu kompensieren.

Ebenso ist der erfasste Orchideenbestand durch die Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrt betroffen. Zu dessen Schutz und zur Vermeidung eines Verlustes sind ebenfalls Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist kein weiterer Kompensationsbedarf zu erwarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.



## **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 07/2018

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

BRIGHT P., MORRIS, P. & MITCHELL-JONES, T. (2006): The dormouse conservation handbook, 2. Edition. – english nature, Peterborough

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

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

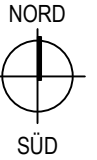
GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN (2011): Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP, Stand April 2011

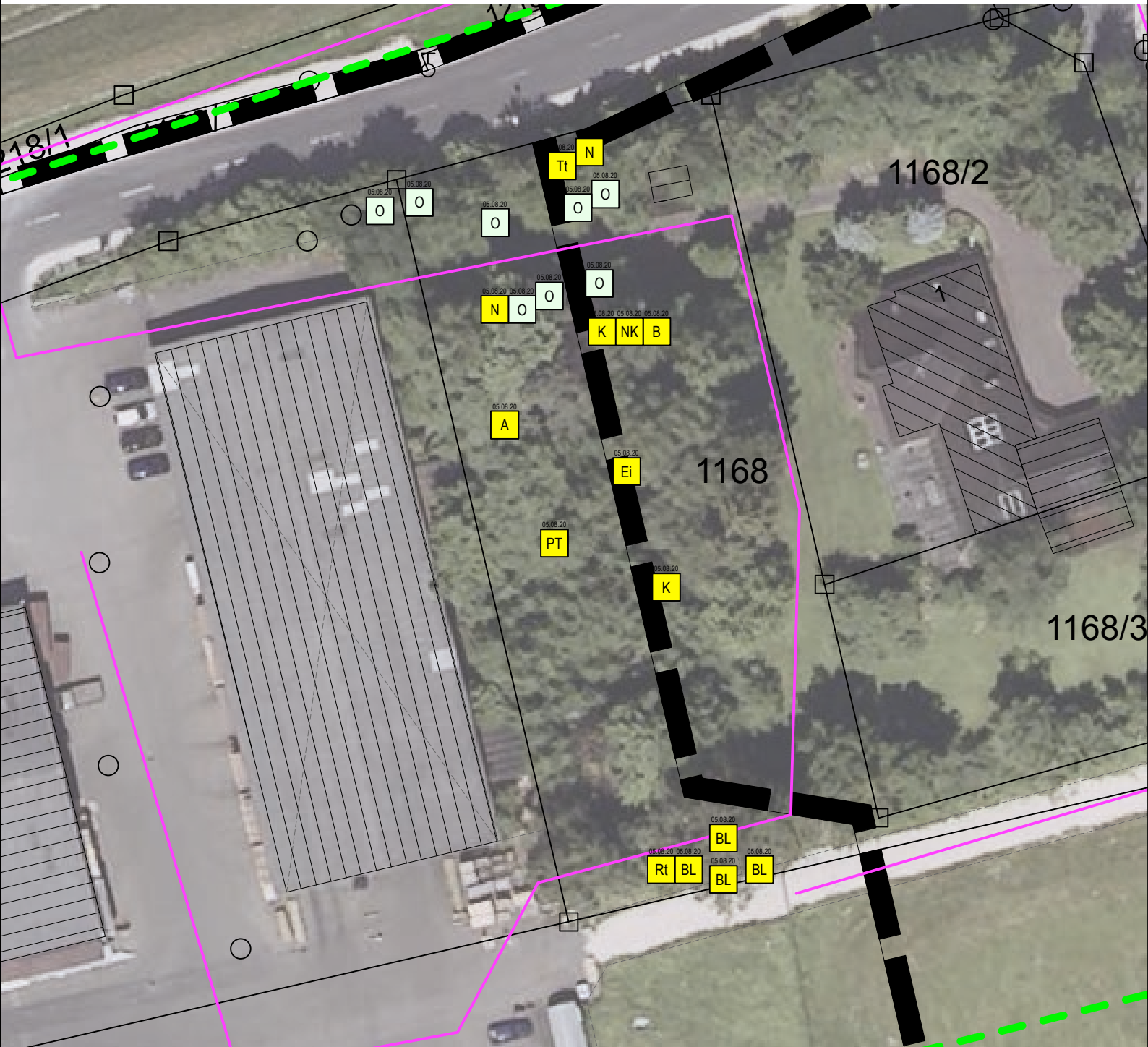
STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten

0 5 25m



# E LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:500)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018; Abbildungssystem: UTM32N



Plangebiet

Untersuchungsraum

Begehungsroute

## Erfassung (Kürzel und Name)

<sup>05.08.20</sup>  
**Strukturen**  
 BL = Borkenlösung (Fledermäuse)  
 N = Nest  
 NK = Nistkasten-Spechthackstellen  
 PT = Phytohelme (Insekten)

**Fauna**  
 A = Amsel  
 B = Buchfink  
 K = Kohlmeise  
 Ei = Eichelhäher  
 Rt = Ringeltaube  
 Tt = Türkentaube

<sup>05.08.20</sup>  
**Flora**  
 O = Orchideen

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN

**GEMEINDE**

**ASBACH-BÄUMENHEIM**

RATHAUSPLATZ 1,  
86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„GEWERBEGEBIET SÜDLICH  
AUCHSESHEIMER STRASSE“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
1494/26 (TF) JEWEILS  
GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

---

**FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG**

ENTWURF VOM 20.10.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	4
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
5	Geprüfte Alternativen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1	Baubedingte Wirkungen .....	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen .....	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen .....	5
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>5</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	7
2	Relevanzprüfung .....	8
2.1	Fledermäuse .....	9
2.2	Vögel (Aves).....	9
3	Betroffenheitsabschätzung .....	13
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>15</b>
1	Vermeidungsmaßnahmen .....	15
1.1	Schaffung neuer Habitatstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild.....	15
1.2	Verlegung von Orchideenbeständen.....	15
1.3	Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung .....	15
1.4	Erhalt von Totholz .....	15
2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion .....	16
2.1	Ersatz von Lebensstätten.....	16
<b>E</b>	<b>FAZIT</b>	<b>16</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>17</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der „Zufahrt Ost“ für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ wird die Inanspruchnahme eines Gehölzbestandes notwendig. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### **2 Gebietsbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst die „Zufahrt Ost“ sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 80m. Dieses erstreckt sich im Westen bis Süden über den bereits bestehenden Holzverarbeitungsbetrieb und im Osten über ein Gartengrundstück mit Wohngebäude. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) innerhalb des Untersuchungsgebietes.<sup>1</sup>



**Abbildung 1: Blick von der Kreisstraße auf den Gehölzbestand im UG**

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 07.08.2020



**Abbildung 2: Blick von Süden nach Norden auf den UG**

### **3 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Strukturkartierung zur Erfassung der Lebensraumstrukturen und potentiellen Lebensstätten am 05.08.2020 (vgl. faunistisches und floristisches Gutachten)
- Fledermauserfassung am 05.08.2020 (vgl. faunistisches und floristisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2020
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Juni 2019) für das TK-Blatt 7330 (Mertingen)

### **4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen**

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

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

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

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

### **5 Geprüfte Alternativen**

Da ein bestehender Gewerbebestandort am Ort erweitert werden soll und eine Verlegung weiterer betrieblicher Anlagen und Gebäude sowohl wirtschaftlich als auch logistisch nicht sinnvoll ist, wurden keine Alternativen geprüft und am bestehenden Standort geplant.

## **B WIRKUNG DES VORHABENS**

### **1 Baubedingte Wirkungen**

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

### **2 Anlagenbedingte Wirkungen**

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Gehölzentfernung somit Verlust von potentiellen Lebensstätten und gegebenenfalls Beeinträchtigung von Arten
- Verlust von Jagdhabitaten

### **3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Die „Zufahrt Ost“ wird nach der Fertigstellung als Verkehrsfläche und Parkplatz für das zukünftige Gewerbegebiet genutzt. Somit sind Emissionen (Abgase, Staub, Lärm usw.) durch Fahrzeuge zu erwarten. Im Anbetracht der bestehenden angrenzenden Gewerbenutzung lässt sich jedoch keine erhebliche zusätzliche Wirkung ermitteln.

Eine Straßenbeleuchtung bringt ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → dies lockt im Vergleich weitaus weniger Insekten an).<sup>2</sup>

## **C BETROFFENHEIT DER ARTEN**

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

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für das TK-Blatt 7330 (Mertingen). Die Arten wurden dabei gesamtheitlich betrachtet und im Hinblick auf die Wirkungen der Planung abgehandelt.

#### **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.

Die im TK-Blatt 7330 vorkommenden Pflanzenarten Kriechender Sellerie und Sumpf-Glanzkraut sind gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt. Aufgrund des Gehölzbestandes umliegender großflächiger Bebauung sind Vorkommen der beiden Arten nicht zu erwarten. Sie wurden im Rahmen der Strukturkartierung auch nicht vorgefunden. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.

Es wurden jedoch gemäß faunistischem und floristischem Gutachten Orchideenarten im UG gefunden, die besonders geschützt sind. Zwar sind diese nicht planungsrelevant und werden daher im Folgenden nicht näher betrachtet, allerdings werden auch hierfür entsprechende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

<sup>2</sup> vgl. BUND Region Hannover: „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ – <[http://region-hannover.bund.net/themen\\_und\\_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche\\_aussenbeleuchtung/](http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/)>

## 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.

### **Fledermäuse:**

Die online abrufbaren Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7330, in dem sich das Vorhaben befindet, einige **Fledermausarten**. Dies sind die Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus.

Durch die Fledermauserfassung (siehe faunistisches und floristisches Gutachten) konnten im UG die Arten Zwergfledermaus, Bechsteinfledermaus und Großer Abendsegler nachgewiesen werden. Da Fledermausvorkommen gegeben sind, wird diese Artengruppe in der Relevanzprüfung abgehandelt.

### **Weitere Säugetiere:**

Durch die angrenzende Siedlungsnutzung und das Fehlen von Gewässern im UG ist die Eignung als Lebensraum für den **Biber** nicht gegeben. Ein Vorkommen des Bibers ist somit nicht zu erwarten, sodass auch eine nähere Betrachtung nicht erfolgt.

Für die **Haselmaus** ergibt sich im UG durch die isolierte Lage nur ein geringes Lebensraumpotential. Durch die Strukturkartierung konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen ermittelt werden. Es wurden zwar Haselnüsse vorgefunden, jedoch besaßen diese Nagespuren von Wühlmäusen (siehe auch Faunistisches und Floristisches Gutachten). Ein Vorkommen und die vorhabenbedingte erhebliche Betroffenheit dieser Säugerart ist somit nicht zu erwarten, sodass auch eine nähere Betrachtung nicht erfolgt.

### **Reptilien:**

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im durch Gehölze bzw. Gewerbehallen verschatteten Siedlungsraum kein geeigneter Lebensraum für die auf TK-Blattebene nachgewiesene Reptilienart Zauneidechse, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Art (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, Strukturreichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) entspricht. Vorkommen von Reptilien können somit im UG aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung nicht vermutet werden. Eine nähere Betrachtung von Reptilien erfolgt somit nicht.

### **Amphibien:**

Vorkommen der auf TK-Blattebene nachgewiesenen planungsrelevanten **Amphibien** Kreuzkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch und Kammmolch können im UG aufgrund des angrenzenden Siedlungsraums, isolierender Straßen und fehlender geeigneter Reproduktionsgewässer nicht vermutet werden. Im Rahmen der Strukturkartierung wurden als Verstecke geeignete Strukturen wie Totholz und Steine untersucht. Hierbei konnten jedoch nur wirbellose Artengruppen wie Asseln, Spinnen sowie Insekten ermittelt werden. Ein Vorkommen der Arten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung von Amphibien erfolgt somit nicht.



**Wirbellose:**

Der **Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling** benötigt (Feucht-)Wiesen mit reichen Vorkommen seiner Raupenfutterpflanze des Großen Wiesenknopfes sowie Knotenameisen für die erfolgreiche Reproduktion. Aufgrund des Fehlens von Feuchtwiesen sowie der Futterpflanzen ist ein Vorkommen sowie eine vorhabenbedingte Betroffenheit auszuschließen.

Eine nähere Betrachtung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings erfolgt somit nicht.

Die **Grüne Flussjungfer** ist eine Charakterart natürlicher Auen, welche Kiesbänke für die Larvalentwicklung benötigt. Im UG fehlen Fließgewässer, sodass kein Vorkommen dieser Art zu erwarten ist. Eine nähere Betrachtung der Grünen Flussjungfer erfolgt somit nicht.

**Sonstige, nicht planungsrelevante Arten:**

Im Zuge der Erfassungen konnten außerdem nachtaktive Nagetiere im oberen Kronenbereich, Bilche wie der Gartenschläfer oder Siebenschläfer erfasst werden (vgl. faunistisches und floristisches Gutachten). Nachdem ein Vorkommen der Haselmaus auszuschließen ist, handelt es sich dabei um weitere, jedoch nicht planungsrelevante Säugetier-Arten. Diese werden daher im Folgenden nicht näher betrachtet. Sie werden jedoch in Form von entsprechenden Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen in der Planung mit berücksichtigt.

**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 das TK-Blatt 7330, in dem sich das Vorhaben befindet. Die sich aus den im TK-Blatt ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das UG ein Lebensraumpotential für Gebäudebrüter bzw. Kulturfolger, Gehölzbrüter oder gegebenenfalls für Waldarten. Im Zuge der Erfassungen konnten häufige Siedlungsarten wie die Kohlmeise und Amsel sowie die Waldart Eichelhäher ermittelt werden.

## 2 Relevanzprüfung

Entsprechend der zuvor erfolgten, überschlägigen Abschätzung einer möglichen Betroffenheit ergibt sich die Notwendigkeit einer Relevanzprüfung für die ermittelten Fledermausarten und Vogelarten, welche nachfolgend abgehandelt wird.

### Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der Liste der nachgewiesenen Arten des TK-Blattes 7330 der Internet-Arbeitshilfe des LfU.

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

So wurde bspw. der Kiebitz in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der Artenliste des TK-Blattes 7330 vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (feuchte, ausgedehnte Offenlandbereiche) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

### 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

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

**RLD=** rote Liste Deutschland

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

**sg=** streng geschützt (X= ja)

**V=** Arten der Vorwarnliste

**1=** vom Aussterben bedroht

**D=** Daten defizitär

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

**2.1 Fledermäuse**

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

Das Feldgehölz ist als Jagdhabitat und durch die Strukturkartierung als potentieller Quartierstandort anzusprechen. Durch die Inanspruchnahme des Gehölzbestandes ist somit eine Betroffenheit von Lebensstätten und gegebenenfalls von Individuen nicht auszuschließen. Dadurch wird die Artengruppe in der Betroffenheitsabschätzung näher betrachtet.

**2.2 Vögel (Aves)**

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger	3		X
X	0	0			<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			X
X	0	0			<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Anthya ferina</i>	Tafelente			
X	0	0			<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig			
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cyanecula svecica</i>	Blaukehlchen			X
X	0	0			<i>Cyngus olor</i>	Höckerschwan			
X	0	0			<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	X	X	0	X	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel			X
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Leiopicus medius</i>	Mittelspecht			X
X	0	0			<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V		
X	0	0			<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			X
X	0	0			<i>Locustella 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>Merops apiaster</i>	Bienenfresser	R		X
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	0	0			<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	X	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	2	
X	0	0			<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	V		
X	0	0			<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	V	V	X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Spatula querquedula</i>	Knäkente	1	2	X
X	0	0			<i>Sterna hirundo</i>	Flußseeschwalbe	3	2	X
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	X	0	0	X	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tadorna ferruginea</i>	Rostgans			
X	0	0			<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans	R		
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Entsprechend der Relevanzprüfung in Verbindung mit den Kartierungsergebnissen ist davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für einige aufgelistete saP-relevante Vogelarten ausgelöst werden könnten.

Die Waldohreule, Schleiereule und der Turmfalke könnten als Kulturfolger im UG vorkommen, jedoch wurden keine als Lebensstätten geeigneten Krähenester durch die Strukturkartierung ermittelt. Die Arten können gegebenenfalls als Nahrungsgäste erwartet werden.

Für baumbewohnende Arten bzw. Waldarten wie den Pirol besitzt der kleine Gehölzbestand eine zu geringe Ausdehnung bzw. ein zu geringes Alter um als Lebensraum geeignet zu sein.

Die bei der Strukturkartierung ermittelte Spechthackstelle an dem Holznistkasten weist auf das Vorkommen von Arten wie den Buntspecht, Grünspecht oder Kleinspecht hin. Diese können durch den Verlust von Lebensstätten oder Nahrungsbäumen betroffen sein. Die Schädigung von Lebensformen (Eier oder Jungtiere) kann eintreten, falls die Fällung während der Brutzeit vorgenommen wird.

Ein sehr geringes Lebensraumpotential besteht für Gehölzbrüter wie die Dorngrasmücke, Feldsperling oder Klappergrasmücke. Im Rahmen der Strukturkartierung konnten auch keine geeigneten Niststrukturen ermittelt werden, welche auf diese Arten hinweisen. Für diese besteht weiterhin im UG durch das Gartengrundstück des Wohngebäudes ein verbleibendes Lebensraumpotential, sodass bei der Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Es konnten allgemein häufige Siedlungsarten wie die Amsel und Kohlmeise ermittelt werden. Für diese Arten ergeben sich vorhabenbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden könnten, da Lebensraumstrukturen für Buntspecht, Grünspecht oder Kleinspecht entfallen.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung für Spechte wird als erforderlich angesehen.

### 3 Betroffenheitsabschätzung

#### Prüfung der Beeinträchtigung – Fledermäuse (Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Zweifarbfledermaus)

##### 1 Grundinformationen

**Rote-Liste-Status Deutschland:** siehe C 2.1      **Rote-Liste-Status Bayern:** siehe C 2.1  
**Art im UG:**  nachgewiesen     potenziell möglich

**Erhaltungszustand** (gemittelt) der Arten auf Ebene der **kontinentalen biogeographischen Region**

günstig     ungünstig/unzureichend     ungünstig/schlecht

Die Arten sind in Bayernweit bis flächendeckend verbreitet.  
Sie jagen in offenen bis halboffenen Landschaften sowie in gut gegliederten/gehölzreichen Siedlungsbereichen mit Grünlandanteil und auch in Wäldern. Flugrouten orientieren sich oftmals an Leitstrukturen, wie z.B. Hecken, die zugleich ein Nahrungsangebot aufweisen. Als Quartiere werden zumeist Baumhöhlen, Baumspalten oder Verstecke in und an Gebäuden bevorzugt (hinter Wandverkleidungen, im Dachbereich, Wandspalten etc.) bevorzugt. Die Flughöhe bei der Jagd ist dabei artspezifisch verschieden und liegt in einem Bereich von ca. 5m bis 100m.

##### **Lokale Population:**

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

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

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

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

Es werden durch die Planung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Gehölzbereiche entfernt, da im Rahmen der Kartierungen potentiell geeignete Quartiermöglichkeiten festgestellt werden konnten. Weiterhin wird das Nahrungspotential reduziert und somit Nahrungshabitate degradiert.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:  
 CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja                                   nein

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

Die Inanspruchnahme der Gehölze (Fällung) sowie die Reduzierung der Qualität des Nahrungshabitats kann zu einer erheblichen Störung während der Aufzuchtzeit der Jungen führen. Dadurch werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Die Störung durch sonstige Bauarbeiten kann jedoch tagsüber nicht erwartet werden.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D  
 CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Störungsverbot ist erfüllt:**                                   ja                                   nein

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

Erfolgt die Gehölzfällung während der Aufzuchtzeit, können adulte oder juvenile Individuen getötet werden. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D  
 CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**                                   ja                                   nein

## Prüfung der Beeinträchtigung – Spechte (Buntspecht, Grünspecht, Kleinspecht)

### 1 Grundinformationen

**Rote-Liste-Status Deutschland:** siehe C 2.2      **Rote-Liste-Status Bayern:** siehe C 2.2

**Art im UG:**  nachgewiesen       potenziell möglich

**Erhaltungszustand** (gemittelt) der Arten auf Ebene der **kontinentalen biogeographischen Region**

günstig       ungünstig/ungereichend       ungünstig/schlecht

Die Arten sind in Bayern lückig bis flächendeckend verbreitet.  
Sie nutzen Insekten in Bäumen sowie Ameisen (Nester) am Boden als Nahrung. Spechte sind eine an Wälder oder durch Bäume charakterisierte Gehölzstrukturen gebundene, in selbst geschaffenen Höhlen brütende Artengruppe.

#### Lokale Population:

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

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

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

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

Es können durch die Gehölzfällung für Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Bäume entfernt werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja       nein

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

Die Inanspruchnahme der Gehölze (Fällung) sowie die Reduzierung der Qualität des Nahrungshabitats (Verlust der Nahrungsbäume) kann zu einer erheblichen Störung während der Aufzuchtzeit der Jungen führen. Dadurch wird eine Kompensation zum Erhalt des Nahrungsangebotes notwendig.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja       nein

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

Bei der Gehölzfällung können juvenile Individuen getötet werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja       nein



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

### **1 Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der Ergebnisse der Betroffenheitsabschätzung und in Verbindung mit den Ergebnissen des faunistischen und floristischen Gutachtens sind allgemeine und spezielle Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu ergreifen, welche dazu beitragen Störungen/Eingriffe gering zu halten sowie das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

#### **1.1 Schaffung neuer Habitatstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild**

Durch die Entfernung des Gehölzbestandes wird das Nahrungspotential für Bilche, Fledermäuse und Vögel im UG gemindert. Zur Eingriffsminderung wird das geplante Gewerbegebiet durch eine Eingrünung in den Randbereichen mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation in das Landschaftsbild eingebunden.

Die Bepflanzung gewährleistet eine entsprechende Einbindung in das Landschaftsbild und mindert optische Fernwirkungen durch die zu erwartende Bebauung. Weiterhin wird hierdurch ein Lebensraum geschaffen, welcher von zahlreichen Kleintieren wie Insekten besiedelt werden kann und die Attraktivität als Nahrungshabitat für Vögel, Bilche und Fledermäuse erhöht.

#### **1.2 Verlegung von Orchideenbeständen**

Zur Vermeidung des Verlustes der Vegetationsbestände ist zu empfehlen, diese vor Beginn der Erschließungsarbeiten, idealerweise im September/Oktober vor der Gehölzfällung, samt Bodensubstrat (d.h. auch mit Samenpotenzial im Boden) an einen geeigneten Bereich im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang des Vorhabens zu verlegen. D.h. mit der Baggerschaufel wird der Oberboden in einer Mächtigkeit von 30cm abgezogen und verbracht. Hierbei sollte eine Lücke in der anzulegenden Eingrünung von etwa 5m<sup>2</sup> vorgesehen werden, da hier mit wachsender Größe der Gehölze die benötigten halbschattigen bis schattige Lichtverhältnisse entstehen. Der Boden darf im Bereich der Eingrünung nicht verdichtet werden.

#### **1.3 Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung**

Als Minderungsmaßnahme für Fledermäuse und Vögel ist die Fällung der Gehölze im September bis Oktober vorzunehmen, um die erhebliche Beeinträchtigung während des Winterschlafs, der Jungenaufzucht der Fledermäuse bzw. der Brutzeit der Vögel zu vermeiden. Dadurch können Verbotstatbestände vermieden werden.<sup>3</sup>

Die Gehölze sind unmittelbar vor der Fällung von einem naturschutzfachlichen Gutachter auf einen möglichen Besatz (Bilche, Vögel oder Fledermäuse) zu prüfen. Nach Überprüfung und fehlendem Besatz können die Gehölze von der Unteren Naturschutzbehörde zur Fällung freigegeben werden.

#### **1.4 Erhalt von Totholz**

Zum Erhalt von Lebensraumstrukturen für Insekten und zum teilweisen Erhalt des Nahrungspotentials von Vögeln und Fledermäusen sind 10m<sup>3</sup> des aus der Gehölzentfernung resultierenden Totholzes von Laubbaumarten wie Hainbuche, Spitzahorn und Rotbuche im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens zu Stapeln aufzuschichten und zu sichern. Hierbei bietet sich die Ausgleichfläche im Süden der Planung an. Die benötigten 10m<sup>3</sup> können dabei auf einzelne Stapel von 2-3m<sup>3</sup> aufgeteilt werden. Dies beeinträchtigt den Zielzustand der Ausgleichfläche des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der geringen Größe der Schichtungen nicht und sorgt für ein zusätzliches Potenzial zu Gunsten der Artenvielfalt.

<sup>3</sup> KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN (2011): Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP Stand April 2011

## **2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion**

### **2.1 Ersatz von Lebensstätten**

#### Vögel:

Durch die Entfernung der Nist- und Höhlenstrukturen der Vögel durch die Fällarbeiten sind diese durch geeignete Nistkästen aus Holzbeton zu ersetzen. So sind vier künstliche Nester sowie drei Nistkästen für Höhlenbrüter notwendig. Die Anbringung ist in einem Umkreis von max. 100m an Bäumen, an Gebäuden oder an der geplanten Lärmschutzwand des benachbarten Bebauungsplanes „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ in 4-6m Höhe und in einem möglichst störungsarmen Bereich vorzunehmen.

#### Bilche:

Für die Bilche ist der Lebensstättenverlust durch die Aufhängung von drei künstlichen Schläferkobeln aus Holzbeton zu kompensieren. Die Anbringung ist an Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30cm, in 2-3m Höhe in einem Umkreis von max. 50m und in einem möglichst störungsarmen Bereich vorzunehmen.

#### Fledermäuse:

Da ebenso Spalten und Höhlenstrukturen für Fledermäuse verloren gehen, ergibt sich für diese Artengruppe ein Kompensationsbedarf. Dafür sind entweder zwei Fledermaus-Großraumhöhlen und ein Fledermausflachkasten oder zehn einfache Fledermaushöhlen aus Holzbeton vorzusehen. Die Anbringung ist in einem möglichst störungsarmen Bereich an Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30cm, an Gebäuden in 4-6m Höhe (in West-, Süd- oder Ostausrichtung) oder an der geplanten Lärmschutzwand des benachbarten Bebauungsplanes „Westlich Alois-Tenschert-Ring“ mit freiem Anflug vorzunehmen (Umkreis bis zu 200m).

Die jeweiligen Ersatzstrukturen sind im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang des Vorhabens anzubringen. Die künstlichen Nisthilfen der Fledermäuse sind bis 10 Jahre nach der Aufhängung alle 2 Jahre im September/Okttober zu kontrollieren und bei fehlendem Besatz zu reinigen, falls keine selbstreinigenden Bautypen verwendet werden.

## **E FAZIT**

Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der „Zufahrt Ost“ für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ wird die Inanspruchnahme eines Gehölzbestandes notwendig. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen, der Strukturkartierung und Erfassung der Fledermäuse am 05.08.2020 wird davon ausgegangen, dass nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Fledermausarten vorhabendigt betroffen sind. Weiterhin ist zu erwarten, dass besonders geschützte Bilche beeinträchtigt werden. Auch von einer Betroffenheit von Gehölzbrütern bzw. Höhlenbrütern ist auszugehen.

Für diese Artengruppen sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um ein Eintreten möglicher Verbotstatbestände auszuschließen und die Auswirkungen des Gehölzverlustes bestmöglich zu kompensieren.

Ebenso ist der erfasste Orchideenbestand durch die Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrt betroffen. Zu dessen Schutz und zur Vermeidung eines Verlustes sind ebenfalls Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist kein weiterer Maßnahmenbedarf zu erwarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Grundsätzliche Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung, bspw. durch die Einbindung in das Landschaftsbild sollen dazu beitragen, die Auswirkungen der Planung zusätzlich abzumindern.

## **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 07/2018

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, das zuletzt durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN (2011): Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP Stand April 2011

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

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN

## **GEMEINDE**

## **ASBACH-BÄUMENHEIM**

RATHAUSPLATZ 1,  
86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

---

VORHABEN:

### **BEBAUUNGSPLAN**

### **„GEWERBEGEBIET SÜDLICH AUCHSESHEIMER STRASSE“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
1494/26 (TF) JEWEILS  
GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

---

### **UMWELTBERICHT**

VORENTWURF VOM 20.10.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1	Allgemeines .....	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und -Fachplanungen .....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und Regionalplan der Region Augsburg .....	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
3	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	4
3.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
3.2	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert .....	5
3.3	Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU .....	5
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
1	Schutzgut Menschen .....	6
1.1	Beschreibung .....	6
1.2	Auswirkungen .....	6
1.3	Ergebnis .....	6
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.1	Beschreibung .....	7
2.2	Auswirkungen .....	7
2.3	Ergebnis .....	8
3	Schutzgut Boden .....	8
3.1	Beschreibung .....	8
3.2	Auswirkungen .....	8
3.3	Ergebnis .....	8
4	Schutzgut Wasser .....	9
4.1	Beschreibung .....	9
4.2	Auswirkungen .....	9
4.3	Ergebnis .....	9
5	Schutzgut Klima und Luft .....	9
5.1	Beschreibung .....	9
5.2	Auswirkungen .....	9
5.3	Ergebnis .....	9
6	Schutzgut Landschaft .....	10
6.1	Beschreibung .....	10
6.2	Auswirkungen .....	10
6.3	Ergebnis .....	10
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	10
7.1	Beschreibung .....	10
7.2	Auswirkungen .....	10
7.3	Ergebnis .....	10
8	Wechselwirkungen .....	11
8.1	Beschreibung .....	11
8.2	Auswirkungen .....	11
8.3	Ergebnis .....	11
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>11</b>
1	Vermeidung und Verringerung .....	11
2	Ausgleich .....	11

---

3	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
<b>E</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>12</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....	12
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) .....	12
<b>F</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Allgemeines**

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

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

#### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)<sup>1</sup> und Regionalplan der Region Augsburg<sup>2</sup>**

Folgende zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1  
(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 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) enthält keine umweltrelevanten Zielsetzungen für das Plangebiet.

#### **2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>3</sup>**

Als Ziele für den Nahbereich des Plangebietes sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Erhalt bzw. Wiedereinführung extensiver Grünlandwirtschaft auf absoluten und bedingt ackerfähigen Grünlandstandorten und in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen im Donau-/Lechtal
- Erhalt überregional bzw. bayernweit bedeutsamer großflächiger Offenlandschaften

#### **2.3 Flächennutzungsplan<sup>4</sup>**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Auf den südlich gelegenen Flächen bestehen „Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“

Weiterhin verläuft ein Rad- und Fußweg im Osten und Süden um das Plangebiet.

### **3 Schutzgebiete und -ausweisungen**

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Wasserschutzgebiete oder Bodendenkmale bekannt.<sup>5,6,7</sup>

<sup>1</sup> Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg

<sup>3</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

<sup>4</sup> GEMEINDE ASBACH-BÄUMENHEIM (2006): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Verfasser: Büro für Stadtplanung GbR Maximilian und Claudia Meinel, Augsburg

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 11.07.2019

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff am 11.07.2019

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 11.07.2019

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

Das Plangebiet befindet sich nach Meynen und Schmithüsen et al. im südlichen Bereich der naturräumlichen Einheit 045 „Donauried“.

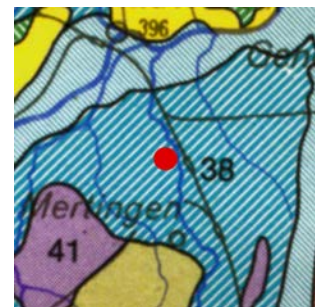
Der Naturraum wurde maßgeblich geprägt von der Dynamik und dem Wasserhaushalt der beiden großen Flüsse Donau und Lech.

Das Donautal kennzeichnen weitläufige Niedermoor- und Riedlandschaften, die sich jedoch durch systematische Entwässerungen und Nutzungsveränderungen heute als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ebenen darstellen in denen nicht einmal mehr Wiesenbrüter ausreichende Lebensraumbedingungen vorfinden.<sup>3</sup>

Im konkreten Untersuchungsbereich besteht bereits eine Bebauung. Die übrigen Flächen werden intensiv als Grünland genutzt oder sind mit Gehölzen im Gartenbereich eines angrenzenden Wohnhauses bestanden. Im Osten schließt die Bebauung des Ortes an.

### 3.2 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert<sup>8</sup>

Das Plangebiet ist nach Seibert dem Vegetationsgebiet 38 „Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*)“ zuzuordnen.



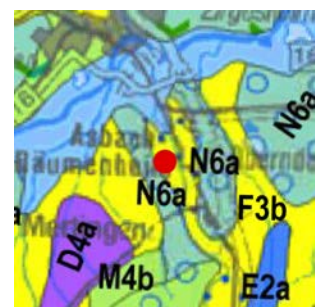
Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Fraxinus excelsior, Ainus glutinosa, Prunus padus, Ulmus laevis, U. minor, Quercus robur, Carpinus betulus, Ainus incana, Betula pendula, Salix alba, S. triandra*, im *Circaeo-Alnetum* auch *Picea abies*

*Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum opulus, Crataegus laevigata, C. monogyna, Frangula alnus, Sambucus nigra, Prunus spinosa, Lonicera xylosteum, Daphne mezereum, Ribes nigrum, R. rubrum, Rhamnus cathartica, Humulus lupulus*

### 3.3 Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU<sup>9</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet F3b „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit flussbegleitendem Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Täler der kleineren bis mittleren Flüsse im nordbayerischen Schichtstufenland und in der Oberpfalz

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der Talauen mit vorherrschendem Feuchtwald und flussbegleitendem (maßstabsbedingt nicht differenzierbarem) Auenwald

Zusammensetzung: Flächig vorherrschend ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil an Buchenwald der weniger feuchten Standorte (häufig Hexenkraut-Waldmeister-Buchenwald). Kennzeichnende Komponente ist der fließgewässerbegleitende Hainmieren-Schwarzerlenwald (gebietsweise mit Anteilen von Bruch-Weiden sowie an Regen und Naab mit Grau-Erle). Je nach Geländesituation (v. a. Breite der Talniederung) sind Feucht-, Sumpf- oder auch Bruchwaldstandorte beigemischt

Standorte: Wechselfeuchte bis feuchte (örtlich auch nasse) Gley- und Auenböden; bereichsweise mit gelegentlicher bis regelmäßiger, meist aber nur kurzzeitiger Überschwemmung. Nährstoff- und Basenversorgung sind, in Abhängigkeit von den Gesteinen im Einzugsbereich, ausreichend bis sehr gut

<sup>8</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

<sup>9</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, 2009



## **B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

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

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Standort des Vorhabens liegt westlich von Asbach-Bäumenheim angrenzend an bestehende Bebauung. Die Fläche ist z.T. bereits mit gewerblichen Gebäuden bebaut und wird im übrigen Bereich intensiv als Grünland genutzt. Die umliegenden Freiflächen werden hauptsächlich als Acker genutzt. Im Osten schließt die Bebauung des Ortes an. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Asbach-Bäumenheims auf. Es führt jedoch ein in den Flächennutzungsplan eingetragener Rad- und Fußweg am Plangebiet vorbei, welcher darauf schließen lässt, dass die Wege um das Plangebiet für Wanderer und Radfahrer eine wichtige Verbindung darstellen. Dies bestätigt auch das „Bayernnetz für Radler“.<sup>10</sup>

#### **1.2 Auswirkungen**

In Anbetracht der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zu bestehender Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der bestehenden und geplanten Gewerbenutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.<sup>11</sup> Darin wurden den geplanten Gewerbegebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Ort durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

Bei einer künftigen Weiterentwicklung von Wohnbauflächen im Süden hingegen sind gemäß Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechende Schutzvorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen, wie bspw. Lärm zu ergreifen („Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“), die eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage vermeiden sollen.

#### **1.3 Ergebnis**

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

<sup>10</sup> Bayernnetz für Radler, Kartendienst: abgerufen am 15.07.2019 – Darstellung des Weges als „von der Bayerischen Vermessungsverwaltung erfasste Radwege“

<sup>11</sup> schalltechnische Untersuchung der Firma igi Consult GmbH vom 02.10.2020 mit Bericht-Nr C180161

## 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.1 Beschreibung

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich vorbelastet durch die bestehende Bebauung und gewerbliche Nutzung und den damit einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sowie die intensive Grünlandnutzung.

Mit Ausnahme der gewachsenen Gehölzstruktur im Nordosten im Gartenbereich eines bestehenden Wohnhauses herrscht eine deutliche Arten- und Strukturarmut vor.

Bedingt durch die bestehenden Vorbelastungen ist das Plangebiet als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von weitgehend untergeordneter Bedeutung.

Es wurden dennoch vorsorglich Erfassungen der Arten und Strukturen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im faunistischen und floristischen Gutachten festgehalten.

So nutzen das Plangebiet u. a. verschiedene **Fledermausarten** zur Jagd. Auch eine Nutzung als Quartier ist aufgrund vorhandener, potenziell geeigneter Strukturen nicht auszuschließen.

Für **Brutvögel** ist insb. der Gehölzbestand des Plangebietes von Bedeutung. Entsprechend der Erfassungsergebnisse (vgl. Gutachten) ist dieser vor allem für Gehölzbrüter und Spechte geeignet, da entsprechende Spuren auf Spechte hinweisen und Gehölzbrüter (wenngleich allgemein häufige Arten) wie die Kohlmeise oder Buchfink erfasst wurden. Für Offenlandarten, welche weiträumige Landschaften ohne Sichthindernisse bevorzugen, ist das Plangebiet und seine nähere Umgebung hingegen aufgrund der bestehenden, massiven Vorbelastungen nicht geeignet. Erst weiträumiger in einem Radius ab etwa 100m bis 150m nach Norden, Süden und Westen nimmt der Einfluss der Vorbelastungen/Störquellen ab, sodass ein geeigneter Lebensraum für diese Artengruppe besteht.

Ebenso konnten nachtaktive **Nagetiere** im oberen Kronenbereich, Bilche wie der Gartenschläfer oder Siebenschläfer erfasst werden. Weiterhin wurden einige angenagte Haselnüsse vorgefunden, die jedoch nicht die typischen Nagespuren von Haselmäusen (kreisrund und flache Zahnabdrücke) aufweisen, sondern wie abgebildet sehr tiefe Zahnabdrücke aufweisen und somit typisch für Wühlmäuse sind.<sup>12</sup>

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bestehenden Bebauung und intensiven Grünlandnutzung kein geeigneter Lebensraum für **Reptilien**, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Artengruppe (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze) entspricht. Es mangelt zudem an Eiablageplätzen, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und Überwinterung. Auch für **Amphibien** fehlen essenziell notwendige Strukturen wie temporäre oder dauerhaft wasserführende Stillgewässer und ein ausreichendes Nahrungsangebot, sodass ein Vorkommen auszuschließen ist.

Hervorzuheben ist außerdem ein **Orchideenbestand** im Bereich des Gehölzbestandes. Aufgrund des Habitus und der Standortverhältnisse (beschatteter Gehölzrand bzw. Wegrand) sind ca. 20 Individuen als Arten der Gattungen Sitter (*Epipactis*) und Waldvögelein (*Cephalanthera*) anzusprechen.

### 2.2 Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von insgesamt 42.531 m<sup>2</sup> durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 7.790 m<sup>2</sup>. Diese erstreckt sich überwiegend auf intensiv genutztes Grünland, was mit einer deutlichen Arten- und Strukturarmut einhergeht.

Im Nordosten ist es zudem erforderlich einen Teil der gewachsenen Gehölzstruktur zu entfernen. Dadurch gehen potenzielle Quartier-, Leit- und Nahrungsstrukturen für **Fledermäuse** sowie **Habitatstrukturen für gehölzbewohnende Vogelarten** verloren. Es sind somit Maßnahmen zu ergreifen, die den potenziellen Quartier-/Lebensraumverlust ausgleichen und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG verhindern. Diese sind in der Satzung unter Punkt B 11 entsprechend festgelegt.

<sup>12</sup> BRIGHT P., MORRIS, P. & MITCHELL-JONES, T. (2006): The dormouse conservation handbook, 2. Edition. – english nature, Peterborough, uK: 73 Seiten

Sie umfassen:

- Verlegung der Orchideenbestände
- Regelung des Zeitpunktes der Gehölzentfernung
- Erhalt von Totholz
- Ersatz von Lebensstätten für Vögel, Bilche und Fledermäuse
- Schaffung neuer Habitatstrukturen durch die Anlage der Plangebietseingrünung

Mit Beachtung und Umsetzung dieser Maßnahmen können die zu erwartenden Auswirkungen auf die betrachteten Arten/Artengruppen minimiert oder gar vermieden werden.

Da die zu erwartende Bebauung unmittelbar an den Bestand anschließt, ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung ein zusätzlich maßgeblicher Störfaktor für Offenland-Vogelarten entsteht bzw. die Kulissenwirkung der zu erwartenden Bebauung nur marginal über das bestehende Maß hinaus geht.

Für Reptilien/Amphibien sind keine wertgebenden, bedeutenden Lebensraumstrukturen betroffen, sodass artenschutzrechtliche Konfliktlagen für diese Artengruppen ausgeschlossen werden können.

Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung/ Bilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich zusätzlich zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen ein Maßnahmenbedarf von 4.720 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Ergebnis

Es sind insbesondere für Fledermäuse und Vogelarten Konfliktlagen durch die teilweise Rodung des Gehölzbestandes im Nordosten zu erwarten. Auch ein Orchideenbestand ist durch die Überbauung betroffen.

Werden jedoch Vermeidungsmaßnahmen ergriffen wie zuvor beschrieben und in der Satzung verankert, kann davon ausgegangen werden, dass diese Artengruppen nicht nachteilig betroffen sind bzw. sich Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit ergeben.

Der entstehende Eingriff wird durch geeignete naturschutzfachliche Maßnahmen ausgeglichen. Die Maßnahmen sind in der Satzung festgelegt.

## 3 Schutzgut Boden

### 3.1 Beschreibung

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile in diesen Bereichen massiv ge- und zerstört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist nicht mehr gegeben. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung stark beeinträchtigt.

Im Bereich der Grünflächen und des Gehölzbestands können die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt.

### 3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden zusätzlich Böden in einer Ausdehnung von 7.790 m<sup>2</sup> durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen.

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>13</sup>

### 3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Flächengröße und der vorgesehenen Nutzungsintensität Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>13</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 4 Schutzgut Wasser

### 4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Planungsgebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

Die Versickerung und Grundwasserneubildung sind durch die bestehende Bebauung/ Versiegelung bereits vorbelastet.

### 4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte Oberflächenversiegelung wird die flächige Versickerung von Niederschlagswasser reduziert, was sich kleinräumig auf den Grundwasserhaushalt auswirkt. Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Unbelastetes Regenwasser kann auf den Grünflächen und nicht versiegelten Bereichen weiterhin breitflächig versickern. Es ist empfehlenswert, die nicht bebauten Flächen daher in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

### 4.3 Ergebnis

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

## 5 Schutzgut Klima und Luft

### 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine frischluftproduzierende Funktion beigemessen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Diese sind als sogenannte Wärmeinsel eingestuft<sup>14</sup>

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Aufteilung in Grünland (Kaltluft), angrenzende Gehölzbestände (kleinklimatisch regulierend), bestehende Bebauung und die Nähe zum Ort (Wärmeinsel) als klimatisch weitgehend ausgeglichen zu betrachten.

### 5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert das einstige Grünland seine kleinklimatische Ausgeglichenheit. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen. Klimatisch weitreichendere Auswirkungen sind hierbei aufgrund der Größe des Plangebietes jedoch nicht zu erwarten.

### 5.3 Ergebnis

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

<sup>14</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

## **6 Schutzgut Landschaft**

### **6.1 Beschreibung**

Das Landschaftsbild im westlichen Umfeld Bäumenheims wird von der Bebauung des Ortes und umliegenden Ortschaften, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie verbuschten Niedermoorbereichen geprägt.

Die für die Planung in Anspruch genommene Fläche ist zum Teil bereits mit gewerblichen Gebäuden bebaut und somit merklich vorbelastet.

### **6.2 Auswirkungen**

Durch Ausweisung eines Gewerbegebietes können nun weitere Gebäude hinzukommen. Somit ergeben sich zusätzliche optische Wirkungen v.a. aus südlicher und westlicher Blickrichtung. Durch die Vorbelastung der bestehenden Bebauung und die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ort in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen fügt sich die Planung jedoch verträglich in die Landschaft ein. Fernwirkungen gehen durch geringfügig über das bestehende Maß hinaus.

### **6.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen und der Vorbelastung durch den baulichen Bestand Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

### **7.1 Beschreibung**

Auf den durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ beplanten Grundstücken oder in dessen Nähe sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

### **7.2 Auswirkungen**

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

Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Satzung unter „Hinweise“ Punkt „Denkmalschutz“).

### **7.3 Ergebnis**

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

## 8 Wechselwirkungen

### 8.1 Beschreibung

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

### 8.2 Auswirkungen

Auch durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich folgende wesentliche Wechselwirkungen:

- Die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung führt zu einem Eingriff in den Boden, der sich sowohl auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung auswirkt als auch auf die Vegetationszusammensetzung und das Artenspektrum.
- Die Planung nutzt dabei deutlich durch den Menschen vorgeprägte Bereiche, um die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt möglichst gering zu halten.

### 8.3 Ergebnis

In Bezug auf Wechselwirkungen sind aufgrund der Vorprägung des Gebietes Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

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

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

### 1 Vermeidung und Verringerung

- Durch die Planung angrenzend an bestehende Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Eingrünungsmaßnahmen mit neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung bzw. für einen guten Übergang zur freien Landschaft
- artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Auswirkungen auf die vorhandene Fauna und Flora abzumildern
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

### 2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt intern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1167, Gemarkung Asbach-Bäumenheim.

Hier wird intensiv genutztes Grünland durch die Pflanzung von Obstbäumen und ein angepasstes Mahdregime in einen Streuobstbestand mit extensiv genutztem Unterwuchs umgewandelt. Zudem werden hier Totholzschüttungen entsprechend der artenschutzrechtlichen Minderungsmaßnahme integriert.

Sämtliche Maßnahmen umfassen den sofortigen Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung. Die Maßnahmen sind in der Satzung ausführlicher erläutert.

### 3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standortsuche/-auswahl erfolgte unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Ortsbild, Erschließung, Vorbelastung, Landschaftsbild, Zersiedelung, Lebensraumausstattung. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung und Erschließung, etwaige Entwicklungsmöglichkeiten sowie bestehende Vorbelastungen fiel die Wahl auf das vorliegende Gebiet. Hier ist die bauliche Entwicklung mit den Schutzgütern der Umwelt am ehesten vereinbar und die Auswirkungen sind von überwiegend geringer bis mäßiger Erheblichkeit. Somit bestanden vielmehr Überlegungen in der internen Aufteilung des Gebietes und dessen Verträglichkeit mit umliegenden schutzwürdigen Nutzungen.

## E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

### 1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von überwiegend geringer Erheblichkeit verursachen. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen so weit wie möglich berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend nur in geringem Umfang von der Planung betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

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

### 2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Im Bereich der Gewerbeflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm-, Staub oder Geruchsimmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden. Zudem muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet liegt im Westen von Asbach-Bäumenheim angrenzend an die bestehende Bebauung des Ortes.

Die umliegenden Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswerte Strukturen, Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop. Auch Bodendenkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

Es wird eine z.T. bereits bebaute und im übrigen Bereich überwiegend intensiv als Grünland genutzte Fläche von 42.531 m<sup>2</sup> überplant. Hier gehen Böden dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung verloren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mäßiger Erheblichkeit.

Der Eingriff wird auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1167, Gemarkung Asbach-Bäumenheim ausgeglichen.

Insgesamt werden 4.720 m<sup>2</sup> durch entsprechende Maßnahmen (siehe Satzung) ökologisch aufgewertet.

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN

## **GEMEINDE**

### **ASBACH-BÄUMENHEIM**

RATHAUSPLATZ 1,  
86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

---

VORHABEN:

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„GEWERBEGEBIET SÜDLICH AUCHSESHEIMER STRASSE“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF),  
1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF),  
1169 (TF), 1494/2 (TF) UND  
1494/26 (TF) JEWEILS  
GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

---

## **SATZUNG**

VORENTWURF VOM 20.10.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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



<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise, Baugrenzen .....	6
4.1	Bauweise .....	6
4.2	Baugrenzen .....	6
5	Versorgungsleitungen / Leitungsrechte .....	6
6	Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt .....	6
7	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	6
8	Verkehrsflächen .....	6
9	Grünordnung .....	7
9.1	Allgemein .....	7
9.2	Pflanzgebot für Gehölz- sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen .....	7
9.3	Zeitpunkt der Pflanzungen .....	8
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	8
10.1	Fl.-Nr. 1167 (TF), Gemarkung Asbach-Bäumenheim .....	8
10.2	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	9
11	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	9
11.1	Verlegung von Orchideenbeständen .....	9
11.2	Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung .....	9
11.3	Erhalt von Totholz .....	9
11.4	Ersatz von Lebensstätten .....	10
12	Immissionsschutz .....	10
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>11</b>
1	Abstandsflächen .....	11
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	11
2.1	Gestaltung der Dächer .....	11
2.2	Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen .....	11
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	11
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung .....	11
2.5	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	11
3	Stellplatzrichtzahlen .....	11
4	Einfriedungen .....	11
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>12</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	12
2	Bodenschutz .....	12
3	Denkmalschutz .....	12
4	Brandschutz .....	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	13
6	Immissionen .....	14
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	14
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>15</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	15
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	15
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	15
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss .....	15

---

5	Auslegung (Offenlegung).....	15
6	Satzungsbeschluss.....	15
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	16
8	In-Kraft-Treten .....	16

## **A PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom . . . . . die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### **Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### **1 Geltungsbereich**

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

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

##### **2.1 Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO**

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Tankstellen
  4. Anlagen für sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen/Wohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt. Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden

Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Zu beachten sind die Vorgaben zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B11 der Satzung.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

##### **3.1 Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des geplanten Geländes (=unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Dachhaut), darf:

- bei **gewerblichen Gebäuden** bergseits gemessen höchstens 9m betragen
- bei **Lärmschutzwänden** bergseits gemessen höchstens 8m betragen
- bei **Betriebsleiterwohnhäusern** bergseits gemessen höchstens 6,5m betragen
- bei **Hochregalen** bergseits gemessen höchstens 7,5m betragen
- bei **Lagersilos** bergseits gemessen höchstens 14m betragen

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine sind bis insgesamt 2,00m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

## **4 Bauweise, Baugrenzen**

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

### **4.1 Bauweise**

Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. §22 Abs.4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 30m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 30m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

### **4.2 Baugrenzen**

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

## **5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte**

Innerhalb von Leitungs-Schutzstreifen 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 Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

## **6 Anbauverbotszone, unzulässige Ein- und Ausfahrt**

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße DON38 (Auchsesheimer Straße). Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) wird zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 15m Abstand von der Straße festgesetzt. Ausnahmen sind im Einvernehmen mit der Kreisstraßenverwaltung zulässig.

## **7 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 0,80 m und 2,50 m Höhe über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

## **8 Verkehrsflächen**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

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

## 9 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 9.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, bei Überwachsen auszumähen, freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind nur beim „auf den Stock setzen“ vor Durchführung der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

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

Eine unvermeidbare Entfernung von Bäumen/Gehölzen im Plangebiet hat zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis spätestens 28.02. zu erfolgen. Vor der Fällung sind insbesondere Bäume durch einen fachkundigen Gutachter (Biologen, Landschaftsplaner oder vergleichbare Berufsgruppe mit entsprechender Berufserfahrung/-schwerpunkt) auf etwaige Höhlen und bei Erfordernis auf eine Besiedlung (z.B. Fledermäuse) dieser zu überprüfen. Ist dies der Fall, so ist die Rodung bzw. das weitere Vorgehen im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich. 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.

### 9.2 Pflanzgebot für Gehölz- sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in Form einer 2-reihigen Hecke durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus den nachfolgenden Listen zu wählen.

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 14-16cm:

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten

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

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen zu pflanzen.

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

**9.3 Zeitpunkt der Pflanzungen**

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes beendet sein.

**10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich****10.1 Fl.-Nr. 1167 (TF), Gemarkung Asbach-Bäumenheim**

Der erforderliche Ausgleich wird intern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1167, Gemarkung Asbach-Bäumenheim umgesetzt.

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

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland im Unterwuchs

Herstellungsmaßnahmen:

- Pflanzung von Obstbäumen (mind. 3 versch. Sorten der nachfolgenden Liste)

Apfelbäume:

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

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge  
Frühe Bühler Zwetschge  
Ortheauer  
Cacaks Schöne  
Schönberger Zwetschge  
Quillins Reneklude  
Mirabelle von Nancy  
Hermann  
Ontario  
Königin Victora

Birnenbäume:

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

Kirschen:

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

Quitten:

Konstantinopler  
Wudonia  
Portugiesische  
Vranja  
Riesenquitte von Lescovac

Zwetschgen:

Späte Fränkische Hauszwetschge  
Frühe Bühler Zwetschge

Pflegemaßnahmen:

- Pflege der Zwischenbereiche über zweischürige Mahd
  - erster Schnitt ist Mitte bis Ende Juni
  - zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer, etwa ab Anfang September, um Kräutern das abblühen und die Ausreifung der Samen zu ermöglichen
- Mahdgut ist jeweils etwa 3 Tage auf der Fläche zu belassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig) und anschließend zu beräumen.

Grundsätzliches:

- Der Einsatz jeglicher Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist untersagt.
- Die Flächen dürfen nicht eingefriedet werden.
- Weiterhin sind gemäß nachfolgendem Punkt Totholzschüttungen in die Fläche zu integrieren. Dabei ist darauf zu achten, dass hierdurch die gepflanzten Bäume keinen Schaden nehmen.

**10.2 Umsetzung und dingliche Sicherung**

Die Umsetzung der Maßnahmen hat mit Beginn des Bauleitplanverfahrens zu erfolgen. Alle 5 Jahre nach Umsetzung ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichsfläche und die Umsetzung der Maßnahmen sind nach unmittelbar Inkrafttreten dinglich vom Bauherrn zu sichern. Ein Nachweis ist dem Landratsamt Donau-Ries, Untere Naturschutzbehörde vorzulegen.

**11 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Entsprechend der Ergebnisse des faunistischen und floristischen Gutachtens sowie des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind neben allgemein mindernden Maßnahmen, wie der Herstellung der erforderlichen Eingrünung weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu ergreifen, welche dazu beitragen Störungen/Eingriffe gering zu halten sowie das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

**11.1 Verlegung von Orchideenbeständen**

Zur Vermeidung des Verlustes der Vegetationsbestände ist zu empfehlen, diese vor Beginn der Erschließungsarbeiten, idealerweise im September/Oktobre vor der Gehölzfällung, samt Bodensubstrat (d.h. auch mit Samenpotenzial im Boden) an einen geeigneten Bereich im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang des Vorhabens zu verlegen. D.h. mit der Baggerschaufel wird der Oberboden in einer Mächtigkeit von 30cm abgezogen und verbracht. Hierbei sollte eine Lücke in der anzulegenden Eingrünung von etwa 5m<sup>2</sup> vorgesehen werden, da hier mit wachsender Größe der Gehölze die benötigten halbschattigen bis schattige Lichtverhältnisse entstehen. Der Boden darf im Bereich der Eingrünung nicht verdichtet werden.

**11.2 Zeitliche Beschränkung der Gehölzentfernung**

Als Minderungsmaßnahme für Fledermäuse und Vögel ist die Fällung der Gehölze im September bis Oktober vorzunehmen, um die erhebliche Beeinträchtigung während des Winterschlafs, der Jungenaufzucht der Fledermäuse bzw. der Brutzeit der Vögel zu vermeiden. Dadurch können Verbotstatbestände vermieden werden.<sup>1</sup>

Die Gehölze sind unmittelbar vor der Fällung von einem naturschutzfachlichen Gutachter auf einen möglichen Besatz (Bilche, Vögel oder Fledermäuse) zu prüfen. Nach Überprüfung und fehlendem Besatz können die Gehölze von der Unteren Naturschutzbehörde zur Fällung freigegeben werden.

**11.3 Erhalt von Totholz**

Zum Erhalt von Lebensraumstrukturen für Insekten und zum teilweisen Erhalt des Nahrungspotentials von Vögeln und Fledermäusen sind 10m<sup>3</sup> des aus der Gehölzentfernung resultierenden Totholzes von Laubbaumarten wie Hainbuche, Spitzahorn und Rotbuche im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens zu Stapeln aufzuschichten und zu sichern. Hierbei bietet sich die Ausgleichsfläche im Süden der Planung an. Die benötigten 10m<sup>3</sup> können dabei auf einzelne Stapel von 2-3m<sup>3</sup> aufgeteilt werden.

Dies beeinträchtigt den Zielzustand der Ausgleichsfläche des vorliegenden Bebauungsplanes aufgrund der geringen Größe der Schichtungen nicht und sorgt für ein zusätzliches Potenzial zu Gunsten der Artenvielfalt.

<sup>1</sup> KOORDINATIONSSTELLE FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN (2011): Empfehlungen für die Berücksichtigung von Fledermäusen im Zuge der Eingriffsplanung insbesondere im Rahmen der saP Stand April 2011



## 11.4 Ersatz von Lebensstätten

### Vögel:

Durch die Entfernung der Nist- und Höhlenstrukturen der Vögel durch die Fällarbeiten sind diese durch geeignete Nistkästen aus Holzbeton zu ersetzen. So sind vier künstliche Nester sowie drei Nistkästen für Höhlenbrüter notwendig. Die Anbringung ist in einem Umkreis von max. 100m an Bäumen, an Gebäuden oder an der geplanten Lärmschutzwand in 4-6m Höhe und in einem möglichst störungsarmen Bereich vorzunehmen.

### Bilche:

Für die Bilche ist der Lebensstättenverlust durch die Aufhängung von drei künstlichen Schläferkobelns aus Holzbeton zu kompensieren. Die Anbringung ist an Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30cm, in 2-3m Höhe in einem Umkreis von max. 50m und in einem möglichst störungsarmen Bereich vorzunehmen.

### Fledermäuse:

Da ebenso Spalten und Höhlenstrukturen für Fledermäuse verloren gehen, ergibt sich für diese Artengruppe ein Kompensationsbedarf. Dafür sind entweder zwei Fledermaus-Großraumhöhlen und ein Fledermausflachkasten oder zehn einfache Fledermaushöhlen aus Holzbeton vorzusehen. Die Anbringung ist in einem möglichst störungsarmen Bereich an Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mindestens 30cm, an Gebäuden in 4-6m Höhe (in West-, Süd- oder Ostausrichtung) oder an der geplanten Lärmschutzwand mit freiem Anflug vorzunehmen (Umkreis bis zu 200m).

Die jeweiligen Ersatzstrukturen sind im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang des Vorhabens anzubringen. Die künstlichen Nisthilfen der Fledermäuse sind bis 10 Jahre nach der Aufhängung alle 2 Jahre im September/Okttober zu kontrollieren und bei fehlendem Besatz zu reinigen, falls keine selbstreinigenden Bautypen verwendet werden.

## 12 Immissionsschutz

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

Teilfläche	$LEK,T$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$LEK,N$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	61	50
GE 2	61	50
GE 3	59	44

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691: 2006-12 aus den Emissionskontingenten  $LEK$  der zum jeweiligen Gewerbebetrieb gehörenden Teilfläche oder Teilflächen. In der Summe sind dies alle gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen.

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen. Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen. Die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten. Gemäß Plandarstellung sind an der Ostseite der Zufahrt Maßnahmen zum Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand zu ergreifen, da hier der erforderliche Grundstückszugriff besteht. Diese ist gemäß Angabe mindestens 7 m bzw. 8m hoch auszuführen.

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

### **1 Abstandsflächen**

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

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

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

#### **2.1 Gestaltung der Dächer**

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 8° - 25° sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 6°. Für Betriebsleiterwohnhäuser ist zusätzlich ein Walmdach zugelassen.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt. Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2m zuzüglich Dachrinne. Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 1m

#### **2.2 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen**

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

#### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung**

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

#### **2.5 Werbeanlagen und Beleuchtung**

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Werbeanlagen zur DON 38 hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch die Kreisstraßenverwaltung. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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

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

### **3 Stellplatzrichtzahlen**

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen

### **4 Einfriedungen**

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

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

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

## **D HINWEISE**

### **1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde einzuschalten, die alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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.

### **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.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen sind vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

### **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

**Feuerwehruzufahrt, Löschwasserversorgung und Löschwasserbedarf:**

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 Feuerwehruzufahrt 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

**Hochwassergefahrenfläche/Grundwasser/Schichtenwasser**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> der Donau kann es bei extremen Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen und hoch anstehendem Grundwasser kommen.

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig

**Drainagen**

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

**Niederschlagswasserbeseitigung**

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

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

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 (TRENNOG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/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)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden.

## **7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....  
... **im Amtsblatt Nr. ....** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

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

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

Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung, Umweltbericht und Satzung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Amtsblatt Nr. ....** 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. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

### **6 Satzungsbeschluss**

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

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....  
Martin Paninka, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## **7 Aufgestellt / Ausgefertigt**

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

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....  
Martin Paninka, 1. Bürgermeister (Siegel)

## **8 In-Kraft-Treten**

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

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

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Asbach-Bäumenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Asbach-Bäumenheim, den .....

.....  
Martin Paninka, 1. Bürgermeister (Siegel)

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE 1** Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WH	Wandhöhe	0,6	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
a	Abweichende Bauweise	0,8	Grundflächenzahl

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
 Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

### GRÜNFLÄCHEN

private Grünfläche "Eingrünung"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)  
 Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

an das Bay. Landesamt für Umwelt zu meldende Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich Auchsesheimer Straße"

### VERKEHRSLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche  
 Verkehrsgrün  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Private Parkierungsfläche (Pkw/Lkw)  
Einteilung unverbindlich (ggf. überdacht)

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer  
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
 Fahrbahnrand Kr DON38 15m anbaufreie Zone  
 30m anbaubeschränkungszone  
 geplante bauliche Anlagen (Darstellung unverbindlich)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

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

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
 Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

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

Wand / Lärmschutzmaßnahmen mit Höhenfestsetzung

Vermaßungslinie in m  
5 6,5 5

Sichtdreieck  
Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 70m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts	Die zugehörige Kontingentsfläche ist das Gewerbegebiet (nur graue Fläche) m.a.W. ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
max. Wandhöhe	Bauweise	
Dachform und Dachneigung in Grad	siehe Satzung	

### BEKANNTMACHUNGSVERMERK

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

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

Der Bebauungsplan mit Planzeichnung, Satzung und Begründung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Asbach-Bäumenheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Asbach-Bäumenheim, den .....

Martin Paninka, 1. Bürgermeister (Siegel)

## PLANBEREICH 1



LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN  
**GEMEINDE**  
**ASBACH-BÄUMENHEIM**  
RATHAUSPLATZ 1  
86663 ASBACH-BÄUMENHEIM

VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"GEWERBEGEBIET SÜDLICH AUCHSESHEIMER STRASSE"**  
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 1158 (TF), 1167 (TF), 1167/1 (TF), 1168 (TF), 1168/1 (TF), 1169 (TF), 1494/2 (TF) UND 1494/26 (TF) JEWEILS GEMARKUNG ASBACH-BÄUMENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN**  
MAßSTAB: 1:1000  
VORENTWURF VOM 20.10.2020

**DATENQUELLE:**  
GEOBASISDATEN:  
AML. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Grundlage in Gauss-Krüger-System



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