

# GEMEINDE ADELSRIED

Dillinger Str. 2  
86477 Adelsried  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNER MANN“ ADELSRIED

---

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Vorentwurf vom 25.03.2025  
Entwurf vom 02.06.2025

---

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 Reimlinger-Herz

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,4 -1,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2.1 PlanZV) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2.7 PlanZV)  
GRZ 0,4 -0,8 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV) III Zahl der Vollgeschosse zwingend (2.7 PlanZV)

## BAUGRENZEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung  
nur Einzelhäuser zulässig  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen zulässig  
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen "Fussweg", öffentlich (6.1 PlanZV)  
 Straßenbegrenzungsslinie (6.2 PlanZV)  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanZV)  
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Parken", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Weg", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich", privat

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
 Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

## FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche  
 Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Vermaßungsslinie in Meter  
 Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage  
 Mehrgenerationenplatz

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung | Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad  
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl  
Dachform | Bauweise  
SD/WD/ZD = Sattel-/Walm-/Zeltdach  
VP/DP/PD = versetztes-/Pultdach  
FD = Flachdach  
Verweislinie  
 WA 1 DN siehe Textteil  
GRZ 0,4 GFZ 0,6  
 WA 2 DN siehe Textteil  
GRZ 0,6 GFZ 0,8  
 WA 3 DN siehe Textteil  
GRZ 0,8 GFZ 1,2  
 III DN siehe Textteil  
Mehrgenerationenhaus

## FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Regenrückhaltebecken  
Lage nachrichtlich Übernahme aus Planung  
Ingenieurbüro Herbert Heinhaus übernommen

# PLANBEREICH 1



## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1612 Bestehende Flurstücke mit Nummer  
 Vorschlag Grundstückeinteilung Bauplatznummer  
Größe der Bauplatze inklusive private Grünfläche (ungefähr)  
Gebäudevorschlag  
 WA 1 Einzelhaus  
 WA 2 Doppelhaus  
 WA 3 Mehrparteienhaus  
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
 Oberirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen  
nachrichtliche Übernahme aus der Planungskunft der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit E-Mail v. 9.11.2022, 8:28 Uhr an die Gemeinde Adelsried.  
Betreff: Auskunfts Transsenverlauf, 110 kV Ltg B5, Gemeindegebiet Adelsried; LEW-VGNR 3726  
 Unterirdische Leitung  
nachrichtliche Übernahme

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

# BEKANNTMACHUNGSVERMERK

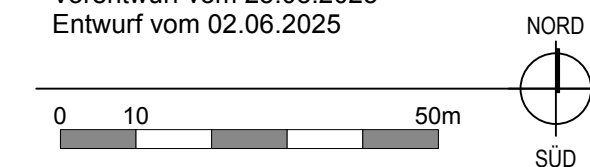
Der Satzungsbeschluss wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Adelsried zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Adelsried, den .....  
.....  
Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister (Siegel)

**GEMEINDE ADELSRIED**  
Dillinger Strasse 2  
86477 Adelsried  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern

## BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNER MANN" ADELSRIED

**A) PLANZEICHNUNG**  
Maßstab im Original 1:1000  
Vorentwurf vom 25.03.2025  
Entwurf vom 02.06.2025



© Ingenieurbüro Herbert Heinhaus, Augsburg  
- Straßenplanung, Bestandsvermessung

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- antike digitale Flurkarte (04/2023)

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

# GEMEINDE ADELSRIED

Dillinger Str. 2  
86477 Adelsried  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNER MANN“ ADELSRIED

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 25.03.2025  
Entwurf vom 02.06.2025

---

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 Reimlinger-Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	6
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.4	Systemschnitte / zulässige Gesamt-/Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden .....	7
3.5	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	9
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....	9
4.1	WA 1 .....	9
4.2	WA 2 .....	9
4.3	WA 3 .....	9
5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	9
6	Versorgungsleitungen .....	9
7	Wasserwirtschaftliche Belange .....	10
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	10
8.1	Allgemein .....	10
8.2	Zeitraum für eine Gehölzentfernung .....	10
8.3	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
8.4	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Mulde“ .....	11
8.5	Pflanzung von Laubbäumen in der öffentlichen Grünfläche .....	11
8.6	Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“ .....	11
8.7	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	11
8.8	Artenliste .....	12
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>13</b>
1	Abstandsflächen .....	13
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	13
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	13
2.2	Erneuerbare Energien .....	13
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	13
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	14
3	Beleuchtung .....	14
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	14
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern) .....	14
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>15</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	15
2	Bodenschutz .....	15
3	Denkmalschutz .....	16
4	Brandschutz .....	16
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	17
5.1	Drainagen .....	17
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	17
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	17
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	18
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen .....	18
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	18

---

6	Immissionen.....	18
7	Grünordnung.....	19
8	Versorgungsleitungen.....	19
8.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen.....	19
9	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung.....	19
10	Geländeveränderungen.....	19
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>20</b>
1	Aufstellungsbeschluss.....	20
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	20
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	20
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	20
5	Satzungsbeschluss.....	20
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	21
7	In-Kraft-Treten.....	21

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adelsried erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den Bebauungsplan „Schöner Mann“ als Satzung.

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Schöner Mann“ in der Fassung vom **02.06.2025 zuletzt geändert am** . . . . . besteht aus

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

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht mit Planbereichen 2 und 3
- E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

sowie:

- SINUS CONSULT GmbH: Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Wohngebiets Schöner Mann in 86477 Adelsried, Stand 10.03.2025, Projektnummer 124264

### 2 Rechtsgrundlagen

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

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen (z.B. Stellplatzsatzung) nichts anderes bestimmen.

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 87/7, 87/33, 87/32 (TF), 1054, 1054/4, 1054/5, 1054/6, 1054/7, 1054/8, 1055 (TF) Gemarkung Adelsried. (TF = Teilfläche)

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

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

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

- (1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise kann gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

- 0,4 im WA 1
- 0,6 im WA 2
- 0,8 im WA 3

Die zulässige Grundfläche darf nur im WA 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt

- 0,6 im WA 1
- 0,8 im WA 2
- 1,2 im WA 3

Die zulässige Geschossfläche im WA 3 darf gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgarage, die der Bauherr in Erfüllung seiner ihm obliegenden Stellplatzpflicht zu errichten hat, erhöht werden.

Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

#### 3.2.1 WA 1

*Einzelhäuser*

Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

#### 3.2.2 WA 2

*Einzelhäuser und Doppelhäuser*

Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

#### 3.2.3 WA 3

*Einzelhäuser (hier: Mehrparteienhaus)*

Im Bereich WA 3 sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt.

Bei einer Wandhöhe > 7,5 m darf das dritte Vollgeschoss eine Fläche von max. 2/3 der

Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten (Staffelgeschoss).

Bei einer Dachneigung ab 34 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige **Wandhöhe** wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.5) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximale Wandhöhe beträgt bei Hauptgebäuden:

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6 m
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6 m
- mit zwei Vollgeschossen (II) und Flachdach höchstens 7,2 m
- mit drei Vollgeschossen (III=U+I+D) höchstens 4,6 m
- mit drei Vollgeschossen (III=U+II) höchstens 6,6 m
- mit drei Vollgeschossen (III=II+D) höchstens 7,5 m
- mit drei Vollgeschossen (III) höchstens 10,1 m

( I = Anzahl Vollgeschosse, D= Dachgeschoss, U= Untergeschoss )

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und ist im Systemschnitt ersichtlich.

### 3.4 Systemschnitte / zulässige Gesamt-/Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden

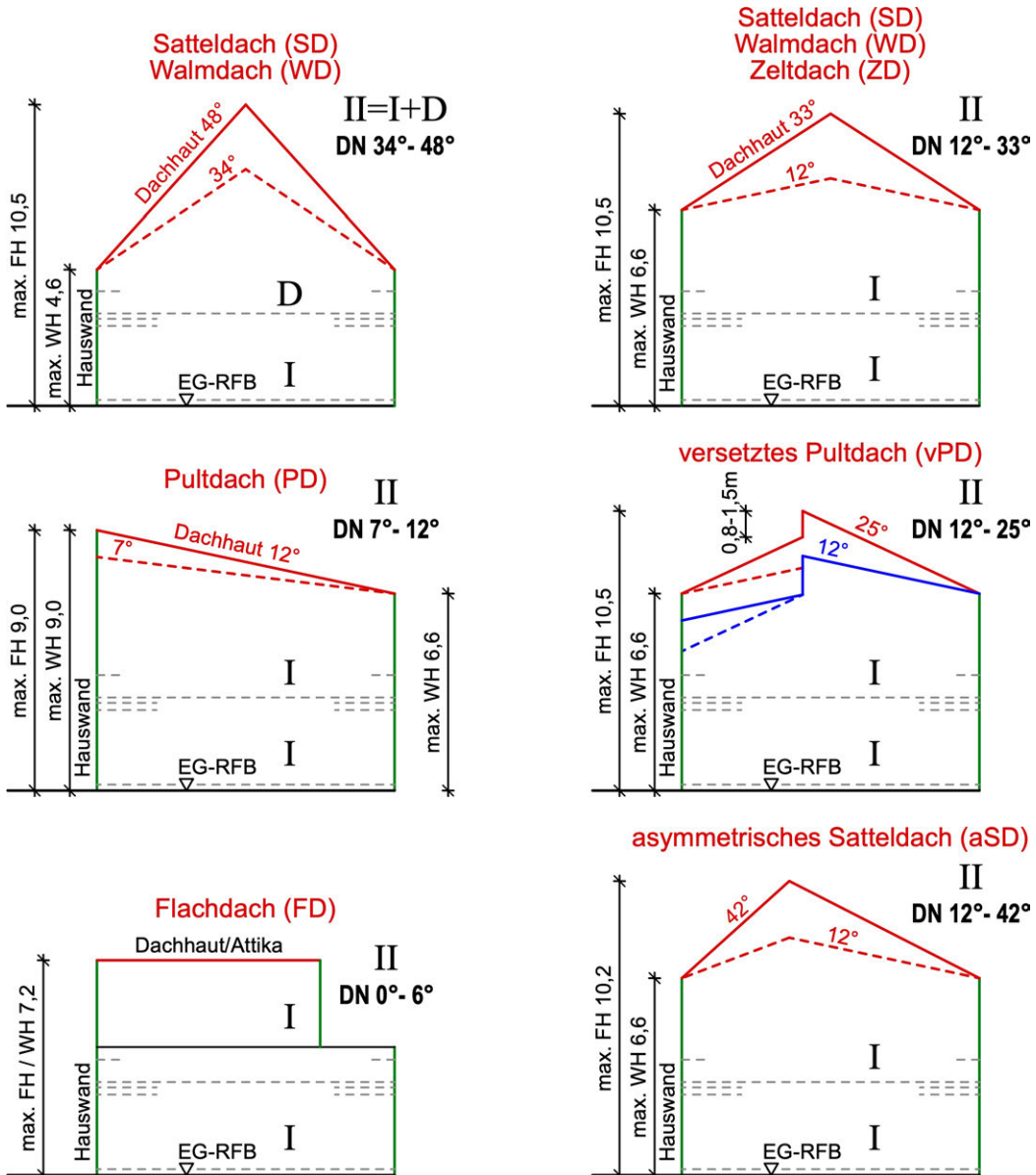
Die für die jeweils in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche unterschiedlicher Nutzung festgesetzten/zulässigen Dachformen sind kombinierbar, wenn diese in der Planzeichnung zugelassen sind. Ggf. sind zusätzlich zum Systemschnitt weitere Dachformen in der Planzeichnung festgesetzt/möglich.

I=Vollgeschoss, D=Dachgeschoss

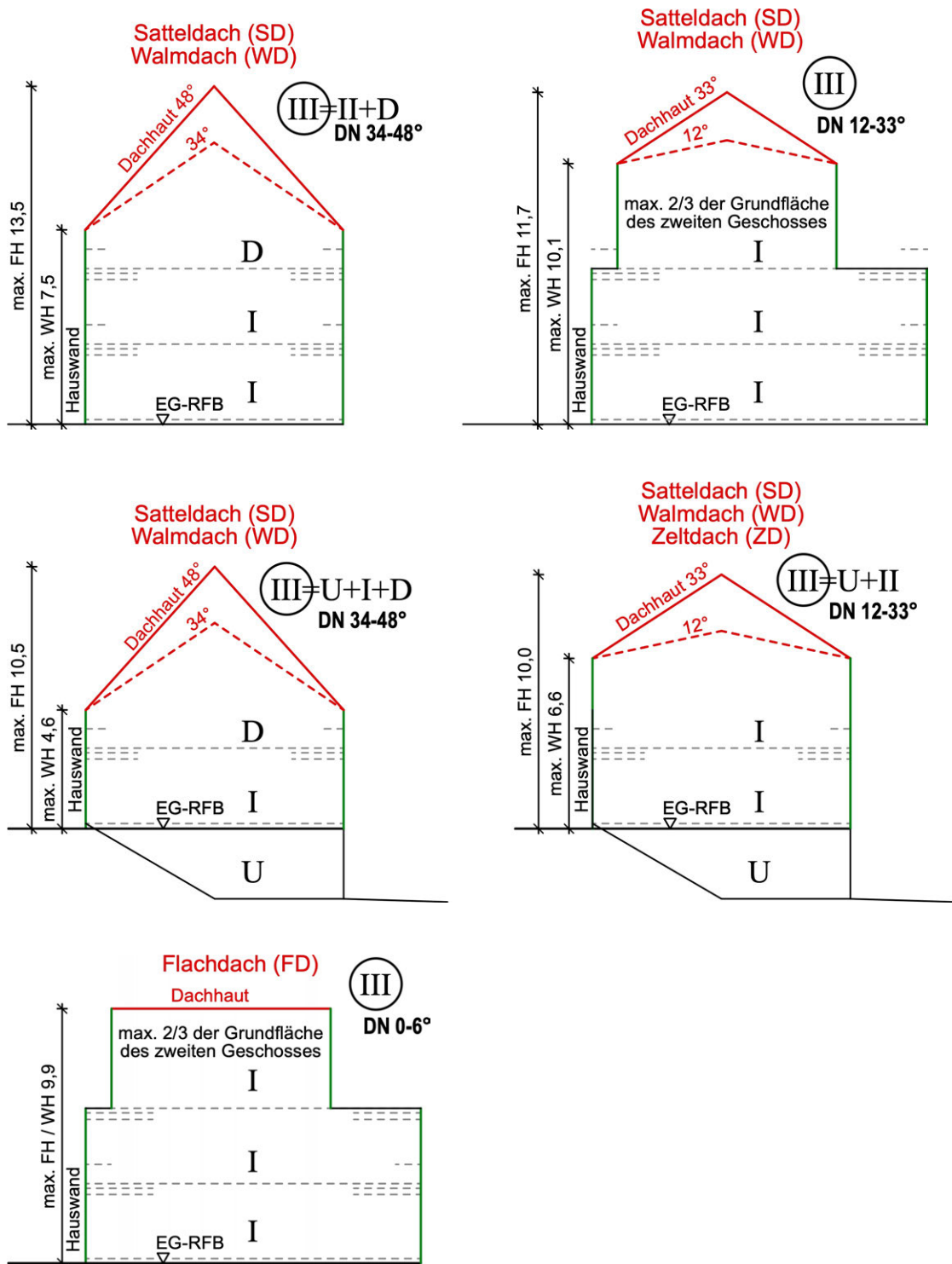
DN = Dachneigung in Grad

max. = maximale, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

#### 3.4.1 Systemschnitt WA 1 und WA2



3.4.2 Systemschnitt WA 3



### 3.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die HAUPTerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.
  - die von „Am Saulefeld“ ausgehende Stichstraße auf Fl.-Nr. 87/33 für die Parzelle 1
  - die Straße A für die Parzellen 2 bis 13b
  - die von Straße A ausgehende Stichstraße für die Parzelle 14
  - die Straße B für die Parzellen 15 bis 23

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf bergseits nicht höher als 1,2 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Hinweis:

Die Gemeinde Adelsried wird nach Beendigung der Erschließungsarbeiten die Vermessung der Erschließungsstraße veranlassen und stellt den Bauherrschaften diese zur Berücksichtigung im Bauantrag zur Verfügung.

## 4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

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

### 4.1 WA 1

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).  
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4.2 WA 2

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).  
Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Ein Einzelhaus kann dabei nur auf zwei gemäß Planzeichnung zusammengehörigen Parzellennummern entstehen, die dann eine zusammenhängende Parzelle bilden (z.B. Parzellen 22a und 22b werden zu Parzelle 22).

### 4.3 WA 3

Zulässig sind Einzelhäuser (hier: Mehrparteienhäuser) in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

## 5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Tiefgaragen sind nur im Bereich WA 3 zulässig.

## 6 Versorgungsleitungen

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

## 7 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

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

Die als „Regenrückhaltebecken“ gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer einzuleiten.

## 8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 8.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind, soweit nicht im Bereich der Tiefgarage verortet, ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung können alternative, geeignet stabile Pflanzverankerungen verwendet werden (z.B. Verspannung über den Ballen mittels Spanngurten o.ä.), die mit der entsprechenden Tragschichtmächtigkeit vereinbar/realisierbar sind.

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

### 8.2 Zeitraum für eine Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze hat im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

### 8.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahmen wirksam vor direkten (z.B. Astbruch) oder indirekten (z.B. Bodenverdichtungen) Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung gemäß der nachfolgenden Artenliste innerhalb eines Jahres zu auszugleichen.

### 8.4 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Mulde“

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Kennzeichnung „Mulde“ mit Sträuchern in Form einer 1-reihigen Hecke östlich der Mulde durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,0 m zwischen den Pflanzen zu setzen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die weitere Pflege und Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend den allgemeinen Vorgaben unter Punkt 8.1 zu erfolgen.

### 8.5 Pflanzung von Laubbäumen in der öffentlichen Grünfläche

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind Laubbäume 2. Ordnung in der planzeichnerisch dargestellten Anzahl und Position zu pflanzen. Die Arten sind aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen und in genannter Mindestpflanzqualität zu setzen.

Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die weitere Pflege und Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat entsprechend den allgemeinen Vorgaben unter Punkt 8.1 zu erfolgen.

### 8.6 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“

Die Bepflanzung ist im Bereich der privaten Grünfläche mit Sträuchern in Form einer 1 bis 2-reihigen Hecke durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu setzen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, ist durch die Bauherrschaft vorzunehmen und hat entsprechend der Artenliste innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

Formschnitte an Hecken im Bereich der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünfläche sind unzulässig.

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

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

Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen, soweit dies nicht im Konflikt mit der Andienung des Grundstückes (Zufahrt zu Garage) oder dem Geh- Fahr-, und Leitungsrecht steht. Dann darf die Pflanzung auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück erfolgen.

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

## 8.8 Artenliste

### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

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

### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

Weitere Baum- und Straucharten sowie Obstsorten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

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

##### 2.1.1 Dachformen und – neigungen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.4 ersichtlich.

Bei Doppelhäusern müssen die beiden Doppelhaushälften in Bezug auf die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.

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

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

##### 2.1.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind einfarbig auszuführen.

Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau sind zulässig.

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

##### 2.1.3 Sonstige Vorgaben

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

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

#### 2.2 Erneuerbare Energien

Die Eigentümer von Wohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. Januar 2025 eingehen, sollen sicherstellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Dies gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird. (Art. 44a Abs. 4 BayBO)

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

Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen mind. 1,0 m beträgt und die Gesamthöhe der Module eine Höhe von 80 cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet.

#### 2.3 Gestaltung der Gebäude

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

## 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

### Schottergärten:

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

## 3 Beleuchtung

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

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

## 4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Die Bauherrschaften haben die Pflicht, die erforderlichen Stellplätze gemäß der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Adelsried nachzuweisen.

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

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

## 5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum (Übergang der Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegrenzungslinie) eine Gesamthöhe von 1,2 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen im Norden, angrenzend zur öffentlichen Grünfläche und innerhalb der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann beispielsweise durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm im Mittel) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen (mind. 15 cm x 15 cm) im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Sie sind zudem in die Randeingrünung zu integrieren (mindestens 1,0 m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite zurückversetzt) oder am Übergang zwischen Wohngebietsfläche und Grünfläche anzuordnen.

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

## **D HINWEISE**

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

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

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

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

### **2 Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

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

### 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 Denkmalschutzgesetz (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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (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.

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.1 Drainagen

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

### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

**Es wird den Bauherrn empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

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

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

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben.

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

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

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

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Entsprechend den Angaben im UmweltAtlas Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich (bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

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

### Haustechnische Anlagen:

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die sich aus den Vorgaben des LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebenden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Die Kurzfassung des Leitfadens beinhaltet eine kompakte Berechnungshilfe ([https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung\\_1698053205.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf)).

Detailliertere Informationen können der Langfassung ([https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung\\_1698052163.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf)) entnommen werden.

## 7 Grünordnung

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

## 8 Versorgungsleitungen

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

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

### 8.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

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

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

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

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

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

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

## 10 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

Hinweis: Das natürliche Gelände ist im Grünordnungsplan Bestandsübersicht mit Höhen in m ü. NHN dargestellt.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Adelsried hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **25.03.2025** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **04.04.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Gemeinde Adelsried hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **25.03.2025** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **07.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **04.04.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

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

### 3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Adelsried hat am **02.06.2025** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.06.2025** gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.06.2025** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

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

### 5 Satzungsbeschluss

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

Adelsried, den .....

.....  
Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Adelsried, den .....

.....

Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Adelsried zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Adelsried, den .....

.....

Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister

(Siegel)

# GEMEINDE ADELSRIED

Dillinger Str. 2  
86477 Adelsried  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNER MANN“ ADELSRIED

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 25.03.2025  
Entwurf vom 02.06.2025

---

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 Reimlinger-Herz

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	9
2.5	Ermittlung des Bedarfs .....	9
3	Planungsrechtliche Situation.....	10
4	Umweltprüfung .....	10
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>11</b>
1	Lage .....	11
2	Größe .....	11
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	11
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>12</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	12
2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.1	Grundflächenzahl .....	12
2.2	Geschossflächenzahl .....	12
2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	12
2.4	Höhenlage .....	12
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4	Versorgungsleitungen .....	13
5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.1	Dachformen.....	13
5.2	Schottergärten.....	13
6	Planstatistik.....	14
7	Variantenvergleich .....	15
7.1	Beide Varianten.....	15
7.2	Variante 1.0.....	15
7.3	Variante 2.3.....	15
7.4	Ausgewählte Variante .....	15
<b>D</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>16</b>
1	Einleitung .....	16
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	16
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	17
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	17
<b>E</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>18</b>
1	Fließender Verkehr .....	18
2	Ruhender Verkehr.....	18
3	Ver- und Entsorgung.....	18
<b>F</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>19</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsübersicht.....	19
2	Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte .....	20
3	Grünordnungsplan Maßnahmen .....	21

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

#### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist [...] - **§1 (3) BauGB**

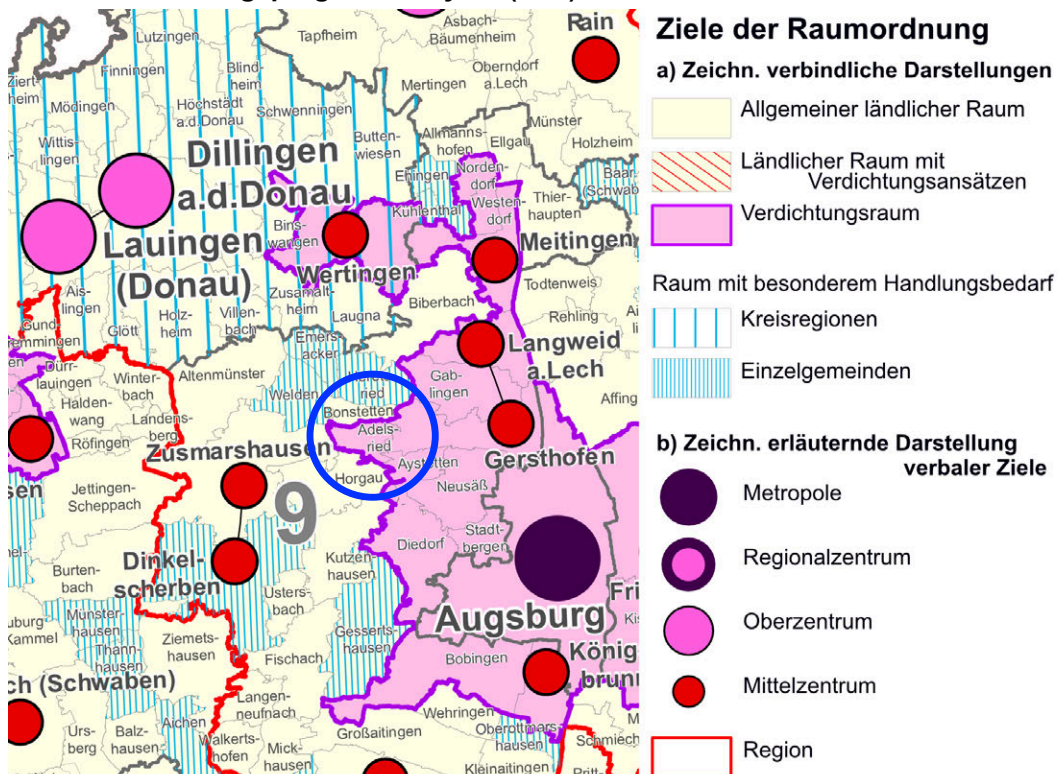
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter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

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

Die Gemeinde Adelsried möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht vorrangig zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum, wobei verschiedene Bauformen vorgesehen sind, um den unterschiedlichen Ansprüchen sowie flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Gemeinde Adelsried im Verdichtungsraum der Stadt Augsburg. Besondere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

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

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

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

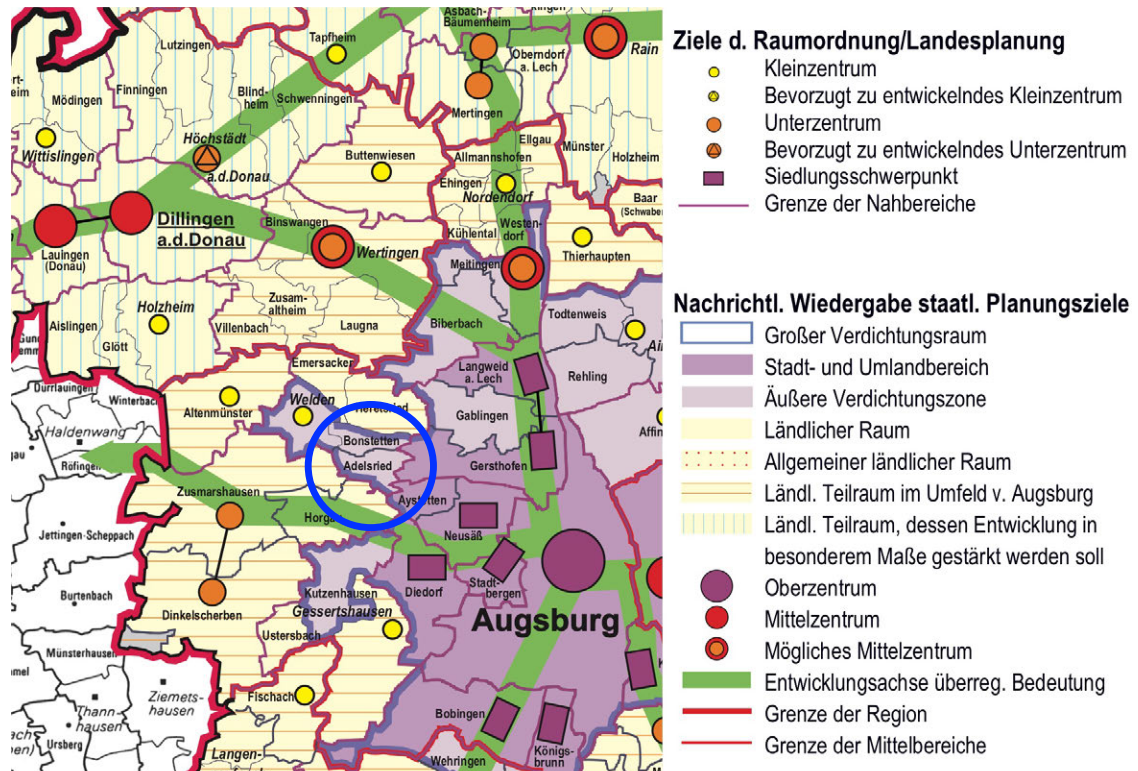
**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Adelsried auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G). Die Zulässigkeit unterschiedlicher Bauformen berücksichtigt dabei flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.1 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Adelsried in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes der Stadt Augsburg sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

### **BV Siedlungswesen**

#### **1 Siedlungsstruktur**

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

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

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

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

## 2.3 Strukturdaten

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

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

Die Gemeinde Adelsried liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum der Stadt Augsburg.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Adelsried in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes der Stadt Augsburg sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung.

### 2.3.2 Einwohnerzahl

In Adelsried wohnen und leben derzeit 2.595 Einwohner (Stand: 31.12.2023 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

### 2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Adelsried ist in den vergangenen Jahren moderat gewachsen, wie die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2023<sup>1</sup> belegt:

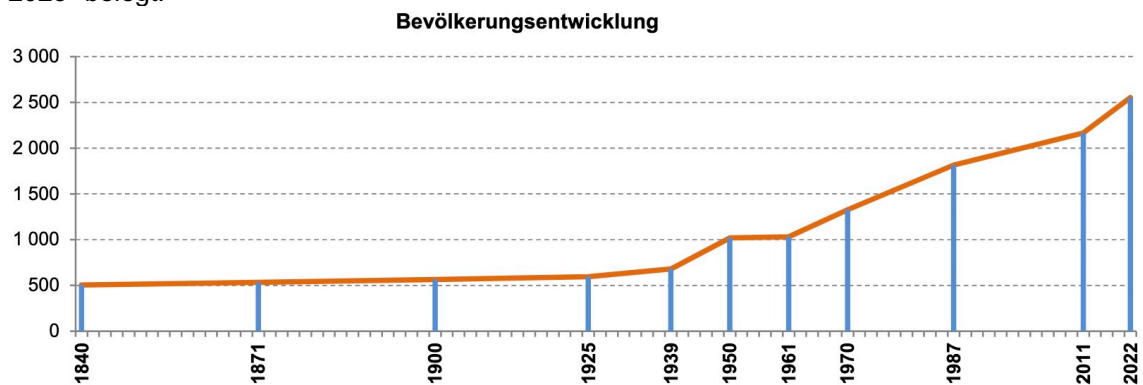


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Adelsried

Einwohnerzahl in Adelsried in den letzten 10 Jahren

- 2014: 2.276 Einwohner (Stand: 31.12.2014)
- 2015: 2.306 Einwohner (Stand: 31.12.2015)
- 2016: 2.260 Einwohner (Stand: 31.12.2016)
- 2017: 2.306 Einwohner (Stand: 31.12.2017)
- 2018: 2.357 Einwohner (Stand: 31.12.2018)
- 2019: 2.379 Einwohner (Stand: 31.12.2019)
- 2020: 2.414 Einwohner (Stand: 31.12.2020)
- 2021: 2.455 Einwohner (Stand: 31.12.2021)
- 2022: 2.539 Einwohner (Stand: 31.12.2022)
- 2023: 2.595 Einwohner (Stand: 31.12.2023)

Die Bevölkerungsentwicklung belegt in der Gesamtschau ein deutliches und anhaltendes Wachstum, für das entsprechende Bauplätze bereit zu stellen sind.

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2023, Gemeinde Adelsried 09 772 111, hrsg. 03/2024

### 2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Adelsried<sup>2</sup> für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung stark wachsen/ansteigen wird.

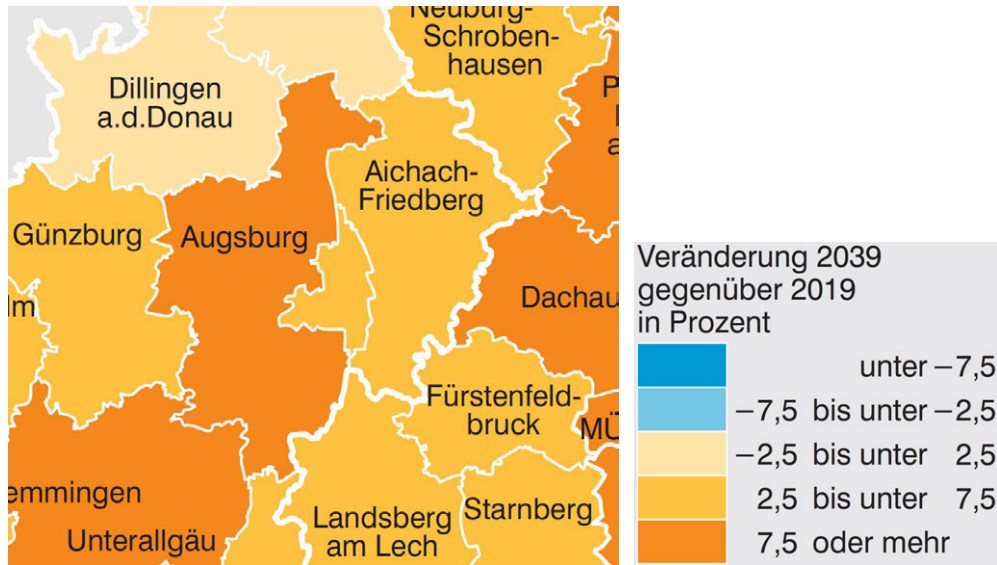


Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

Für Adelsried selbst wird anhand der Karte analog dem Landkreisdurchschnitt ebenfalls ein Anstieg von 10 % und mehr prognostiziert.

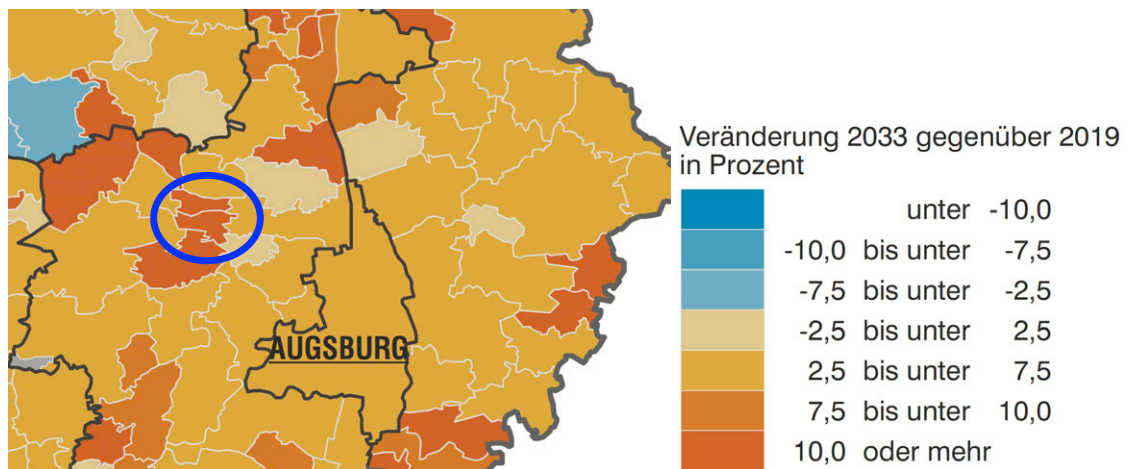


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

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

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

### Datenblatt 09 772 111 Adelsried

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 379	419	1 502	458
2020	2 410	430	1 510	480
2021	2 450	440	1 530	480
2022	2 480	450	1 540	490
2023	2 510	470	1 540	500
2024	2 540	480	1 550	520
2025	2 570	490	1 540	530
2026	2 600	500	1 540	550
2027	2 620	510	1 550	570
2028	2 650	520	1 530	590
2029	2 670	530	1 550	590
2030	2 690	530	1 550	600
2031	2 710	540	1 540	630
2032	2 730	550	1 550	640
2033	2 750	550	1 550	660

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

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

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen Anstieg der Bevölkerungszahlen. Es ist im Rückblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den letzten 10 Jahren (vgl. vorstehender Punkt) davon auszugehen, dass dieser Trend anhalten wird, sodass entsprechende Bauplätze bereitzustellen sind. Zudem soll durch die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes ein Anreiz für junge Menschen geschaffen werden, vor Ort zu bleiben und eigenes Wohneigentum aufzubauen.

#### 2.3.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Adelsried bei aktuell 2.595 Einwohnern und 1.139 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2023 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank) bei 2,27 Personen je Haushalt. Der Bayerische Durchschnitt liegt laut „Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019“ des Bay. Landesamtes für Statistik bei 2,03 Personen pro Haushalt. Ein entsprechender Auflockerungsbedarf ist also für Adelsried gegeben.

## 2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

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

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

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

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

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Zustimmung zu fast 50 Bauanträgen, die eine Nachverdichtung im Innenbereich bewirken
  - grundsätzlich stetige, persönliche Kontaktaufnahme mit den Bürgern seitens der Gemeinde bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken im Gemeindegebiet
  - Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
    - o Die Gemeinde Adelsried verfügt am Hauptort über verschiedene per Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiete. In diesen Plangebiet sind jedoch beinahe alle Bauplätze verkauft, bebaut oder werden in absehbarer Zeit bebaut, sodass kein Zugriff auf die Grundstücke besteht. Ebenso besteht derzeit kein Zugriff auf anderweitig unbebaute Grundstücke (bspw. für eine Erschließung weiterer Flächen) im Ort, sodass kein ausreichendes Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen der Gemeinde weder Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten.
- Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht im erforderlichen Maße. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Gemeinde Adelsried von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

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

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Gemeinde im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern.

## 2.5 Ermittlung des Bedarfs

Derzeit bestehen bei der Gemeinde 23 Anfragen allein von Bürgern/Familien, die bereits in Adelsried wohnen oder dort aufgewachsen sind und wieder zurückziehen möchten.<sup>3</sup> Zudem legen die Strukturdaten ein stetiges, prognostiziert anhaltendes Bevölkerungswachstum sowie einen entsprechenden Auflockerungsbedarf der Haushaltsgrößen dar. Nachdem die Gemeinde keine eigenen Bauplätze mehr besitzt, soll mit dem vorliegenden Baugebiet diesem Entwicklungstrend sowie der konkreten Nachfrage und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg entsprochen werden.

<sup>3</sup> Angabe der Gemeinde vom 19.03.2025

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“, „Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“, „Grünland mit ökologischer Bedeutung“ sowie „Grünland mit besonderer ökologischer Bedeutung“, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

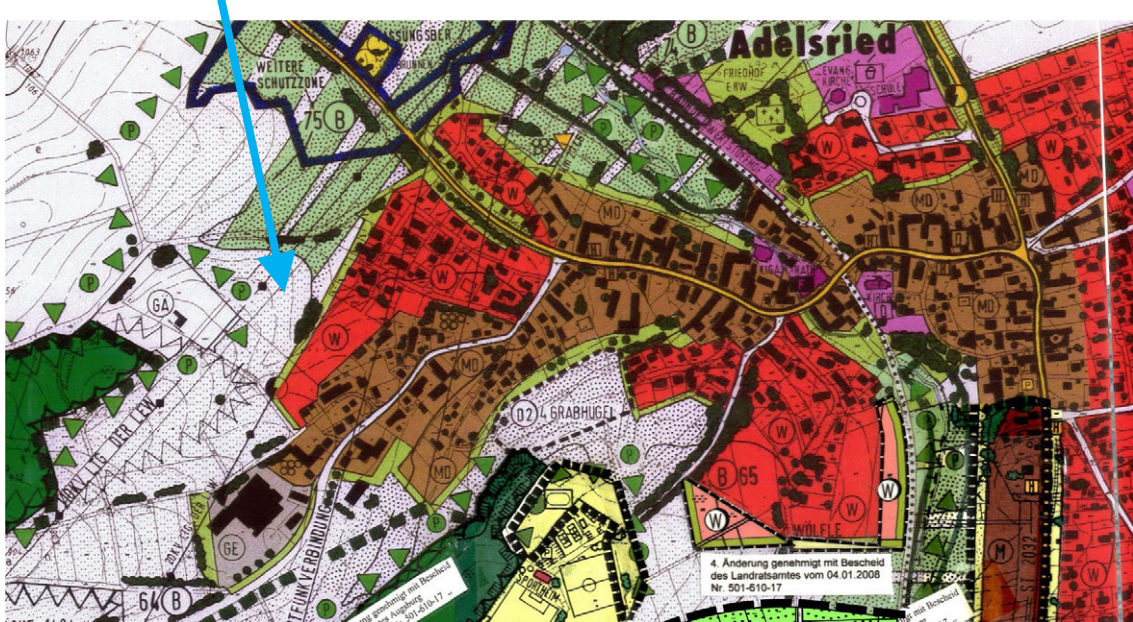


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

### 4 Umweltprüfung

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

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Adelsried und grenzt an die bestehende Bebauung.

Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten/Norden durch die Fl.-Nrn. 1055 (TF, Weiherweg), 87/19 (Wohnen)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 87/16 (Straße „Am Saulefeld“), 87/32, 87/18 (jeweils Baugrundstück/Grünfläche), 87/17 (Wohnen), 87/6 (Straße „Am Saulefeld“), 1054/3, 87/8, 1054/1 (jeweils Wohnen), 83/1 (Grünfläche)
- im Südosten durch die Fl.-Nrn. 82, 82/1 (jeweils Wohnen), 81/5, 81 (jeweils Nebengebäude)
- im Südwesten durch die Fl.-Nrn. 925, 926 (jeweils Grünfläche), 916/3, 916, 916/2 (jeweils Gärtnereigelände)

jeweils Gemarkung Adelsried

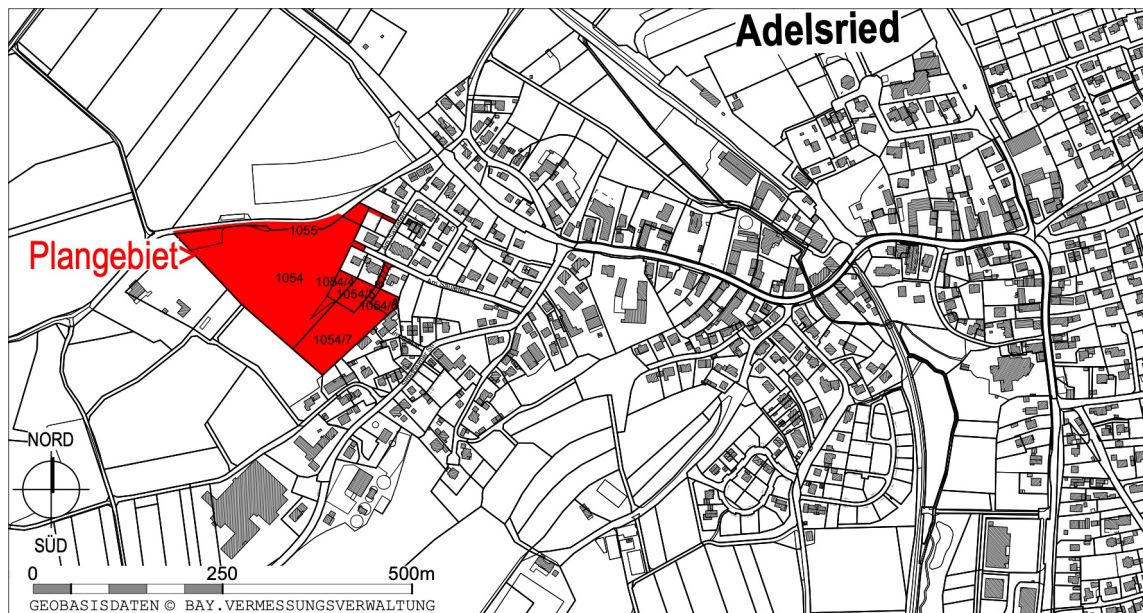


Abbildung 6: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Planbereichs 1 beträgt 32.863 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist überwiegend als Intensivgrünland genutzt. In einem Teilbereich befindet sich ein Privatgarten mit kleinen Nebengebäuden. Mittig befinden sich einige Gehölze. Das Gelände fällt mittig mit ca. 9,5 % bis 14,5 %. Im nördlichen Teilbereich fällt das Gelände von Südwesten nach Nordosten mit ca. 6,6 % bis ca. 12 % (sh. Plan Bestandsübersicht).

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Ein Baugrundgutachten wurde für den Bereich der Erschließung des Baugebietes durchgeführt. Es trifft Aussagen zur Geologie, den angetroffenen Schichten und Grundwasser und macht Gründungsempfehlungen für den Straßenaufbau, die Kanalverlegung und die Niederschlagsversickerung.<sup>4</sup> Das Baugrundgutachten ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

<sup>4</sup> SINUS CONSULT GmbH: Baugrunduntersuchung für die Erschließung des Wohngebiets Schöner Mann in 86477 Adelsried, Stand 10.03.2025, Projektnummer 124264

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Unzulässig sind dabei die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4, 5 BauNVO, da der Fokus auf einer Wohnbebauung und ergänzenden, der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen liegt. Nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zugelassen, um bspw. Kleingewerbe in die Wohngebäude integrieren zu können.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert ausgewiesen, um den verschiedenen Bauformen und Bebauungsdichten Rechnung zu tragen.

So ist in Anlehnung an die Bebauungsdichte der Bestandsbebauung die GRZ auf 0,4 im WA 1 festgelegt. Aufgrund der kleineren Grundstücke wird zur bestmöglichen Nutzung der vorhandenen Fläche die GRZ im WA 2 auf 0,6 festgelegt.

Im Bereich Mehrparteienhäuser (WA 3) ist die GRZ hingegen auf 0,8 festgelegt, da hier eine der Wohnform entsprechende Bebauungsdichte zugelassen werden soll.

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

#### 2.2 Geschossflächenzahl

Analog der GRZ wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ) differenziert und entsprechend den verschiedenen Bauformen und Nutzungsdichten geregelt.

So wird im WA 1 die GFZ auf 0,6 festgesetzt, um eine entsprechende Nutzungsdichte zu wahren. Im WA 2 wird eine GFZ von 0,8 zugelassen, um den entsprechend kleineren Grundstücken bei dennoch zulässigen zwei Vollgeschossen Rechnung zu tragen. Im WA 3 wird im Hinblick auf die größere Nutzungsdichte und die Grundstücksgrößen die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

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

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es werden abhängig von der Bauform unterschiedliche Geschossigkeiten zugelassen. Für Einzelhäuser im WA 1 und Einzel-/Doppelhäuser im WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Mehrparteienhäuser im WA 3 müssen zwingend drei Vollgeschosse aufweisen, wobei hierbei ab einer Wandhöhe von 7,5 m dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, um eine verträgliche Gebäudekubatur zu wahren. Dies fügt sich aufgrund der entsprechenden Parzellengröße und der Abstufung der Kubaturen verträglich in das Plangebiet ein und lässt eine höhere Nutzungsdichte zu.

#### 2.4 Höhenlage

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

### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sollen Einzelhäuser (Einfamilienhaus, Mehrparteienhaus) und Doppelhäuser entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen und zugleich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu ermöglichen.

Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten um eine verträgliche Nutzungsdichte und -intensität zu gewährleisten.

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

### 4 Versorgungsleitungen

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

### 5 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.1 Dachformen

Es sind Satteldächer, asymmetrische Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer festgesetzt, um der Nachfrage bzw. den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten der Gemeinde zulässig. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

#### 5.2 Schottergärten

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

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

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

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

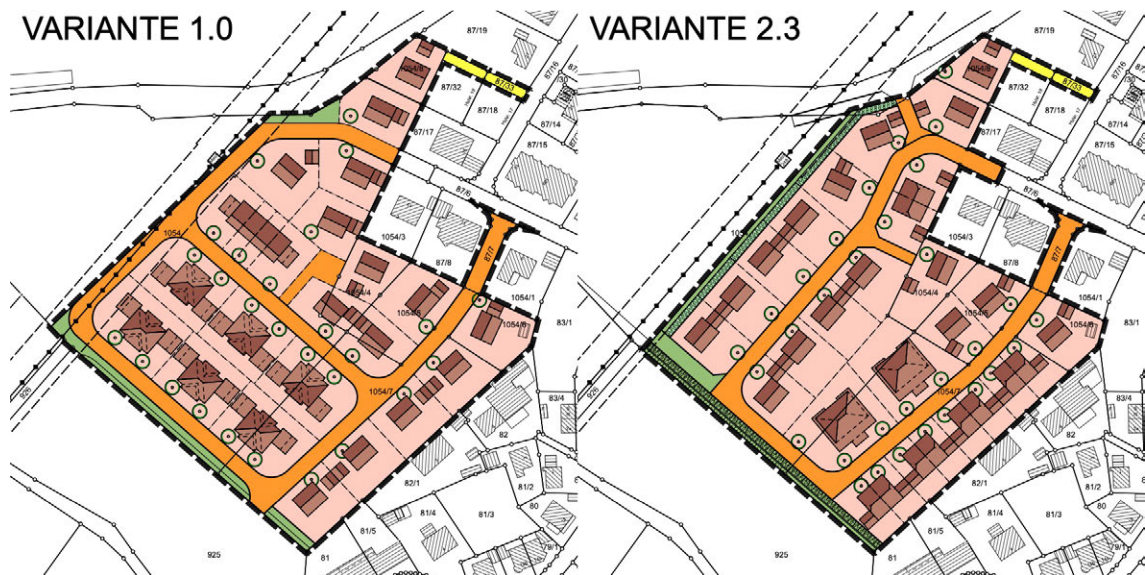
Es soll jedoch in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

## 6 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>16.372 qm</b>	<b>49,8%</b>
Allgemeines Wohngebiet	16.372 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>5.139 qm</b>	<b>15,6%</b>
Straßenverkehrsflächen	1.372 qm	26,7%
- davon Fußweg	336 qm	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.744 qm	72,8%
- davon Verkehrsgrün	958 qm	
- davon Parkierungsfläche	95 qm	
- davon Pflegeweg	925 qm	
- davon Privatweg	168 qm	
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	23 qm	0,4%
<b>Grünflächen</b>	<b>11.350 qm</b>	<b>34,5%</b>
Grünfläche, öffentlich	10.977 qm	96,7%
- davon Regenrückhaltebecken "Innenfläche"	1.584 qm	
- davon Gehölzerhalt	2.361 qm	
- davon Anpflanzung flächig	265 qm	
Grünfläche, privat	373 qm	3,3%
- davon Anpflanzung	373 qm	
<b>Gesamtfläche Planbereich 1</b>	<b>32.861 qm</b>	<b>100,0%</b>

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

## 7 Variantenvergleich



### 7.1 Beide Varianten

- Erschließung über vorhandene Anschlüsse der Straße „Am Saulefeld“
- Ermöglichung verschiedener Bauformen (Einfamilienhäuser, Mehrparteienhäuser, Doppelhäuser)

### 7.2 Variante 1.0

- innere Erschließung über zwei Ringstraßen
- Möglichkeit der Fortführung der Bebauung nach Südwesten und Nordwesten
- Eingrünung im Südwesten vorgesehen
- es ergeben sich 22 Bauparzellen für verschiedene Bauformen (14 Einfamilienhäuser, 6 Mehrparteienhäuser, 3 Reihenhäuser)
- die Wohngebietsfläche beträgt ca. 1,73 ha.

### 7.3 Variante 2.3

- innere Erschließung über eine Ringstraße
- Möglichkeit der Fortführung der Bebauung nach Nordwesten
- Eingrünung im Südwesten und Nordwesten vorgesehen
- es ergeben sich 28 Bauparzellen für verschiedene Bauformen (16 Einfamilienhäuser, 2 Mehrparteienhäuser, 10 Reihenhäuser)
- die Wohngebietsfläche beträgt ca. 1,68 ha.

### 7.4 Ausgewählte Variante

Variante 2.3 wurde nach eingehender Beratung zur weiteren Umsetzung ausgewählt und weiter optimiert, was in der nun vorliegenden Planung resultiert.

In Abstimmung mit dem für die Erschließungsplanung zuständigen Ingenieurbüro und dem Gemeinderat soll die Straße „Am Saulefeld“ als Haupteerschließungsstraße (Verkehrsfläche mit einseitigem Gehweg wie bereits im Bestand) nach Südwesten weitergeführt werden und die zukünftige Entwicklung sichern. Die südöstliche Erschließungsstraße im Plangebiet soll als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße mit ausgewiesenen Stellplätzen) ausgeführt werden.

## **D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1 Einleitung**

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>6</sup> bewertet.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

### **2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO.

Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4 im WA 1, 0,6 im WA 2 sowie 0,8 im WA 3. Aufgrund der hohen Eingriffsintensität durch die Verkehrsflächen wurde in diesen Bereichen der Faktor 1,0 gewählt. Für das Regenrückhaltebecken ist aufgrund seiner Ausführung als begrüntes Becken eine geringere Eingriffsintensität anzunehmen, sodass ein Faktor von 0,2 gewählt wird. Für den am Becken angedachten Mehrgenerationenplatz wird der Faktor 0,4 gewählt, da hier eine ähnliche Nutzungsdichte/Flächeninanspruchnahme zu erwarten ist wie im WA 1.

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

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

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

Betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträch- tigungsfak- tor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensations- bedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Mesophiles Gebüsch/Hecke	B112	10	0,4	18	73
Mesophiles Gebüsch/Hecke	B112	10	0,8	312	2.493
Intensivgrünland	G11	3	0,2	1.584	950
Intensivgrünland	G11	3	0,4	8.460	10.152
Intensivgrünland	G11	3	0,6	3.907	7.033
Intensivgrünland	G11	3	0,8	2.243	5.384
Intensivgrünland	G11	3	1,0	3.754	11.263
Privatgarten, strukturarm	P21	5	1,0	168	839
Privatgarten, strukturreich	P22	7	0,4	1.924	5.387
<b>Summe</b>					<b>43.574</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Anrechnung</b>
---	---				---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>43.574</b>

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

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

#### Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen Gehölzen eingegrünt. Dies soll die landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleisten und schafft neue Lebensraumstrukturen.

#### Ausgleich

Der Eingriff wird extern im Rahmen einer Ökokontomaßnahme auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1843 Gemarkung Oberndorf am Lech, Gemeinde Oberndorf am Lech, Landkreis Donau-Ries ausgeglichen.

### 4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die externen Ausgleichsflächen sind in den Planbereichen 2 und 3 dargestellt, welche dem Umweltbericht zu entnehmen sind. Die Maßnahmen sind ebenso im Umweltbericht beschrieben. Eine Umsetzung beider Maßnahmen erfolgte bereits (zum einen durch die Gemeinde sowie zum anderen mit der Einstellung in das Ökokonto).

Eine dingliche Sicherung des benötigten Flächenanteils auf der Ökokontofläche erfolgt vor Satzungsbeschluss, um die Zuordnung zum Bauleitplanverfahren zu gewährleisten.

## **E ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Saulefeld“ erschlossen.  
Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße.

### **2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.  
Die Klärung der Abwässer erfolgt über den Abwasserzweckverband Adelsried-Bonstetten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

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

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

1067

1068

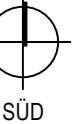


# BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNER MANN" ADELSRIED

## GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 02.06.2025

NORD



SÜD



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- B112 Mesophile Gebüsch / mesophile Hecken
- B312 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
- G11 Intensivgrünland
- P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm
- P22 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturreich
- V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt
- Geländemodell  
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

© Ingenieurbüro Herbert Heinhaus, Augsburg  
- Straßenplanung, Bestandsvermessung

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (04/2023)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

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

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

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



< bestehender Mast  
der Freileitung



1067

1068

# GEMEINDE ADELSRIED

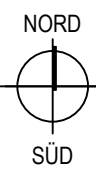
Dillinger Strasse 2  
86477 Adelsried  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



## BEBAUUNGSPLAN "SCHÖNER MANN" ADELSRIED

## GRÜNORDNUNGSPLAN MASSNAHMEN

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 02.06.2025



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Pflanzgebot für Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher



### DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (04/2023)

### VERFASSER



### PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE ADELSRIED

Dillinger Str. 2  
86477 Adelsried  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNER MANN“ ADELSRIED

---

### D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 25.03.2025  
Entwurf vom 02.06.2025

---

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 Reimlinger-Herz

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	4
2.1	Fachgesetze .....	4
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9) .....	5
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Augsburg (ABSP) .....	5
2.4	Flächennutzungsplan .....	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten .....	6
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU .....	6
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	6
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
1	Schutzgut Menschen .....	7
1.1	Basisszenario .....	7
1.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	7
1.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	7
1.4	Fazit.....	8
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.1	Basisszenario .....	9
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	9
2.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	10
2.4	Fazit.....	10
3	Schutzgut Fläche .....	10
3.1	Basisszenario .....	10
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
3.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	11
3.4	Fazit.....	11
4	Schutzgut Boden.....	11
4.1	Basisszenario .....	11
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	11
4.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	12
4.4	Fazit.....	12
5	Schutzgut Wasser .....	12
5.1	Basisszenario .....	12
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
5.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	12
5.4	Fazit.....	12
6	Schutzgut Klima und Luft.....	13
6.1	Basisszenario .....	13
6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	13
6.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	13
6.4	Fazit.....	13
7	Schutzgut Landschaft .....	14
7.1	Basisszenario .....	14
7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
7.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	14
7.4	Fazit.....	14
8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	14
8.1	Basisszenario .....	14
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
8.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	14
8.4	Fazit.....	14

---

9	Wechselwirkungen.....	15
9.1	Basisszenario.....	15
9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
9.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	15
9.4	Fazit.....	15
<b>C</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>15</b>
1	Vermeidung und Minderung.....	15
2	Ausgleich .....	15
<b>D</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>16</b>
<b>E</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG</b>	<b>16</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	16
2	Maßnahmen zur Überwachung.....	17
<b>F</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>17</b>
<b>G</b>	<b>PLANBEREICH 2, AUSGLEICH / ÖKOKONTO (M 1:1000)</b>	<b>18</b>

## **A EINLEITUNG**

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

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlungen festzulegen (Scoping). Bei der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads sowie der Methode haben die gem. § 4a Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden die Gemeinde entsprechend zu unterrichten.

Insofern sind im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit eingeflossen.

Den für die Praxistauglichkeit ausschlaggebenden Umfang der Ermittlung steuert § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB über die Kriterien Erheblichkeit, Voraussehbarkeit und Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen. Das Erheblichkeitskriterium in Abs. 4 S. 1 ist auf die spezifischen Voraussetzungen wie z.B. Art, Größe, Standard, Verkehrsaufkommen der durch den Plan eröffneten Nutzungen und die jeweiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Wertigkeiten und Vorbelastungen des Einzelfalls ausgerichtet. Die Gemeinde hat insoweit eine Einschätzungsprärogative, d.h. einen gewissen Spielraum bei der Bewertung von Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

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

Die Gemeinde Adelsried möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht vorrangig zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig Konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Schaffung von Wohnraum und soll der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen ermöglichen, wobei verschiedene Bauformen vorgesehen sind, um den unterschiedlichen Ansprüchen sowie flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden.

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

#### **2.1 Fachgesetze**

Die in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auf der Ebene der Bauleitplanung beachtet.

Für die Umsetzung der allgemeinen Ziele des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu erweitern, werden bei dieser Planung insbesondere folgende rechtlichen Regelungen beachtet:

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG
- Nach § 1 Abs. 1 BBodSchG sind Einwirkungen auf die natürliche Funktion der Böden möglichst zu vermeiden. Nach § 7 obliegt dem Grundstückseigentümer die entsprechende Vorsorgepflicht, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstückes verhältnismäßig ist. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt.

Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimafolgenanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, in dem entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die die lokalklimatischen Auswirkungen abmildern und für ein verträgliches Klima innerhalb der Bebauung sorgen sollen sowie CO<sub>2</sub> binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmalern nach Art. 7 und 8 BayDSchG

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

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

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

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält der Regionalplan:

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

## 2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Augsburg (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm<sup>1</sup> gibt für das Plangebiet keine spezifischen Ziele vor.

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“, „Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“, „Grünland mit ökologischer Bedeutung“ sowie „Grünland mit besonderer ökologischer Bedeutung“. Darüber hinaus bestehen keine weiteren umweltrelevanten Zielsetzungen.<sup>2</sup>

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Weitere Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen bestehen nicht im Geltungsbereich.<sup>3,4</sup>

<sup>1</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreis Augsburg, Stand: März 1999

<sup>2</sup> Gemeinde Adelsried (1997) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Verfasser FNP: Ortsplanungsstelle für Schwaben; Verfasser LP: Dipl.-Ing. Meinel, Augsburg

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 19.03.2025

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 19.03.2025

## 4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit 046 „Iller-Lech-Schotterplatten“. Vorherrschende Nutzungsform im Naturraum ist der Wald. In teilweise ausgedehnten Waldgebieten bedeckt er die schotterbedeckten Höhenrücken, die steilen Flanken der asymmetrisch ausgebildeten Täler und die tiefen Engtäler. Beherrschende Baumart ist die in Rein- und Mischbeständen vorkommende Fichte. Ihr Anteil wird jedoch seit einigen Jahren durch die truppweise Einbringung von Laubgehölzen reduziert. Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen fällt der hohe Grünlandanteil auf, wobei die Nutzung noch ansatzweise folgendem Schema folgt: Wiesen nehmen die Talauen ein (und bilden insbesondere im Schmuttertal, im Zusamtal und in der Reischenau große zusammenhängende Flächen), Ackerfluren breiten sich auf flacheren, mit Löß(lehm) und Fließerdern bedeckten Hängen und über den Sandböden der Ausräumungsbecken aus. Durch Vielschnitt und Düngung sind die Wiesen in ebener Lage und mäßiger Hanglage stark nivelliert und an Arten verarmt. An steilen Hangabschnitten und sogar auf mittleren Standorten ist immer wieder brachgefallenes Grünland anzutreffen. Artenreiche Bestände existieren (abgesehen von Pflegeflächen in den Talauen) nur noch an Säumen, Ranken und vereinzelt Böschungen.<sup>1</sup>

## 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

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



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

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

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

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

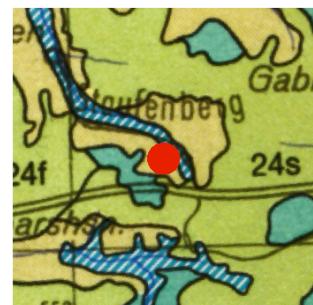
## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert<sup>5</sup> im Vegetationsgebiet 20s „Reiner Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Gallio-Carpinetum luzuletosum*), Südbayern-Rasse“.

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

*Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Prunus avium*, *Betula pendula*, *Sorbus aucuparia*, *Populus tremula*, *Salix caprea*, gebietsweise auch *Abies alba*

*Corylus avellana*, *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*, *Rhamnus frangula*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Cornus sanguinea*, *Rosa arvensis*, *Ligustrum vulgare*



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

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

Im Folgenden wird das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen) sowie eine Prognose des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung und einer Durchführung der Planung (soweit abschätzbar) beschrieben. Der Zeithorizont bezieht sich hierbei auf die voraussichtliche Dauer des Bestehens der geplanten Nutzung.

Als zusammenfassendes Fazit und zum leichteren Verständnis erfolgt abschließend zu jedem Schutzgut eine verbalargumentative Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bei Durchführung der Planung in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

Es werden weiterhin die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind, benannt und in die jeweiligen Prognosen bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Soweit es für die jeweilige Art der Umweltauswirkung standardisierte Bewertungsverfahren gibt, wurden diese angewendet und in der nachstehenden Beurteilung mit einbezogen (z.B. Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021).

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Basisszenario**

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Adelsried angrenzend zur bestehenden Bebauung. Die Fläche wird als Grünland und in einem Teilbereich als Privatgarten genutzt. Im Westen befindet sich eine Gärtnerei. Umliegend grenzen weitere landwirtschaftliche Freiflächen. Die nördlich am Plangebiet verlaufende Straße „Weiherfeld“ ist als örtlicher Wanderweg ausgewiesen.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt gesunder und ungestörter Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Menschen sowie die Erhaltung von Flächen für die Naherholung herangezogen.

#### **1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

#### **1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

##### Grundsätzlich:

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird und der angrenzenden Gärtnerei kein lärmintensiver Betrieb zuzusprechen ist. Auch der ausgewiesene Wanderweg bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden.

##### Planbedingter Fahrverkehr:

Planbedingt kann es zu einer Zunahme des Fahrverkehrs im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung kommen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich mit Hilfe des Verfahrens der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung<sup>6</sup> überschlägig abschätzen. Darauf basierend lassen sich die Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft beurteilen.

Für das Verkehrsaufkommen aus Wohnnutzungen ist die Anzahl der Einwohner die bestimmende Schlüsselgröße.

<sup>6</sup> Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (2000): Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Bosserhoff, Wiesbaden

Die Einwohnerdichte kann unmittelbar über die Anzahl der 37 Baugrundstücke und die Vorgabe in den textlichen Festsetzungen, Punkt B 4 abgeleitet werden:

„WA 1: [...] Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

WA 2: [...] Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

WA 3: [...] Je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.“

Unter Bezugnahme der unverbindlichen Gebäudevorschläge der Planzeichnung und der Annahme, dass je Einzelhaus und Doppelhaushälfte in der Regel nur eine Wohneinheit realisiert wird und die Mehrparteienhäuser die Wohneinheiten voll ausschöpfen, ergibt sich folgende Aufteilung der Wohneinheiten:

WA 1: 16 Parzellen mit 16 Wohneinheiten

WA 2: 10 Parzellen mit 10 Wohneinheiten

WA 3: 2 Parzellen mit bis zu 16 Wohneinheiten

In der Summe wird also von 42 Wohneinheiten ausgegangen.

In ländlichen Gebieten kann gemäß dem Verfahren der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung von 2,4 bis 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen werden. Vorsorglich wird von 2,7 Einwohnern ausgegangen, sodass sich insgesamt 113,4 Einwohner errechnen.

Im ländlichen Raum kann weiterhin gemäß Verfahren der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung von 3,3 bis 3,8 Pkw-Fahrwegen je Tag und Person ausgegangen werden. Vorsorglich wird somit mit einer Wegehäufigkeit von 3,8 Wegen pro Person gerechnet.

Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV-Anteil) für Einwohnerverkehr beläuft sich gemäß Verfahren der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung auf 30 bis 70 Prozent. Da das Plangebiet weitgehend nicht an öffentliche Verkehrsmittel angebunden ist, kommt ein MIV-Anteil von 70 Prozent zum Ansatz.

Der Pkw-Besetzungsgrad kann mit 1,2 Personen pro Pkw angenommen werden.

Aus den oben genannten Vorgaben ergeben sich demnach geschätzt bis zu 275,31 Fahrzeugbewegungen täglich (113,4 Einwohner \* 0,7 = 79,38 Personen : 1,2 Personen je Pkw = 66,15 Pkw \* 3,8 Wege = 236,82 Fahrten). Im Durchschnitt entstehen so 9,87 Fahrten je h.

Diese überschlägige Ermittlung versteht sich als exemplarische Berechnung zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen unterliegt weiteren verschiedenen Faktoren wie z.B. der individuellen Lebensführung der Einwohner (berufstätig ja/nein, Führerschein vorhanden ja/nein, tatsächliche Personenzahl je Haushalt, Haupt-An- und Abfahrtszeit, Anzahl der Pkw je Haushalt etc.) und kann abweichen.

Die ermittelte, geringe stündliche Verkehrszahl (unter 100 Fahrzeuge pro Stunde) lässt darauf schließen, dass der neu entstehende Verkehrslärm verträglich mit der Bestandsbebauung ist. Zudem ist davon auszugehen, dass sich das künftige zusätzliche Verkehrsgeschehen auf die drei Zufahrtsmöglichkeiten des Baugebietes verteilen wird, sodass die umliegende Bestandsbebauung nicht einseitig belastet wird.

Ebenso bekräftigt die Rechtsprechung, dass die Bagatellgrenze nicht überschritten ist bzw. das durch den Bebauungsplan prognostizierte Verkehrsgeschehen für unerheblich gehalten werden kann, wenn im Plangebiet mit 20 bis 30 Einzel- oder Doppelhäusern zu rechnen ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.10.1999 – 4 CN 1.98 – NVwZ 2000, 807 = juris Rn. 17; ähnlich BayVGh, B.v. 19.8.2016 – 9 NE 16.1512 – juris Rn. 15; VGh BW, U.v. 21.4.2015 – 3 S 748/13 – NuR 2015, 647 = juris Rn. 28; OVG SA, B.v. 8.1.2015 – 2 R 94/14 – UPR 2015, 232 = juris Rn. 27).

#### 1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.1 Basisszenario

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Bebauung des Ortes. Einige Gehölze sind im Plangebiet vorhanden.

#### Vögel:

Für Vögel ist das Plangebiet aufgrund seiner intensiven Nutzung und der Lage unmittelbar angrenzend an Siedlungsstrukturen von weitgehend untergeordneter Bedeutung. Es mangelt an einem ausreichenden Nahrungsangebot. Potenziell nutzbare Niststrukturen befinden sich im Bereich des Privatgartens mit angrenzender Hecke sowie im Bereich der Gehölze im Norden. Die Gehölze wurden am 06.03.2025 einer Strukturkartierung unterzogen, mit dem Ergebnis, dass keine Niststätten (Höhlen oder Nester) vorgefunden werden konnten. Insbesondere Offenlandarten finden zudem nur wenig annehmbaren Bedingungen, da bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Vertikalkulissen (Bebauung, Gehölze, Freileitung) besteht, die die Lebensraumeignung erheblich einschränkt.

#### Reptilien und Amphibien:

Für Reptilien weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.). Auch Amphibien finden im Plangebiet keine geeigneten Bedingungen (keine Standgewässer vorhanden).

#### Fledermäuse:

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist das Gebiet des Bebauungsplanes wegen des geringen Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt kaum als Nahrungshabitat geeignet. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Fledermausvorkommen sich auf die gut strukturierten und entsprechend den Lebensraumbedürfnissen ausgeprägten Waldbereiche im Umfeld sowie die innerörtlichen Gehölzstrukturen beschränken. Für eine Quartierbildung geeignete Strukturen bestehen aufgrund der Grünlandnutzung ebenfalls nicht. Im Rahmen der Strukturkartierung am 06.03.2025 konnten in den Gehölzen im Plangebiet keine Quartierstrukturen ermittelt werden. Sämtliche Bäume waren aufgrund ihres jungen Alters und der guten Vitalität ohne Höhlen oder Borkenlösungen. Es ist davon auszugehen, dass hierfür ebenfalls insbesondere die Ortschaft sowie umliegende Waldbereiche relevant sind.

Nähere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

#### Biotop- und Nutzungstypen:

Es herrscht überwiegend intensive Grünlandnutzung vor. In der Mitte des Plangebietes besteht ein mesophiles Gebüsch sowie ein strukturreicher Privatgarten.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Schutz der Lebensräume und Artvorkommen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sowie die Erhaltung der Funktions- und Wechselbeziehungen zwischen Lebensräumen und Populationen (Biotopvernetzung) herangezogen.

### 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

## 2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

### Vögel:

Aufgrund der unterordneten Bedeutung als Lebensraum ist keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten anzunehmen. Lebensstätten gehen aufgrund der Ergebnisse der Strukturkartierung nicht verloren. Lediglich die Entfernung/Überplanung der Bestandsgehölze in der Mitte des Plangebietes führt zu einem Verlust von Strukturen für die Nahrungssuche bzw. von potenziellen Singwarten für Gehölzbrüter. Daher wird im Rahmen der Grünordnung darauf Augenmerk gelegt wieder ein entsprechendes Angebot an Strukturen bereitzustellen, die diesen Verlust ausgleichen. Der Großteil der Bestandsgehölze bleibt zudem erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna sind somit nicht zu erwarten.

### Reptilien und Amphibien:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Fledermäuse:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer hervorragenden Manövrierfähigkeit ist auch nicht davon auszugehen, dass es bei Transferflügen der Tiere durch die zu erwartende Bebauung und den damit verbundenen Bauarbeiten zu einer Schädigung oder Tötung von Individuen kommt.

### Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 43.574 Wertpunkten. Dieser wird extern durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Der Verlust der Bestandsgehölze, die aufgrund der Lage in der freien Natur gesetzlichen Schutz gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG genießen, wird im Rahmen der umfangreichen Pflanzmaßnahmen am kompensiert. Die Gemeinde wird hierzu außerdem einen Antrag auf Ausnahme nach Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde stellen.

## 2.4 Fazit

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

# 3 Schutzgut Fläche

## 3.1 Basisszenario

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Jahr 2017 wurde das Schutzgut Fläche eingeführt. Dabei geht es im Wesentlichen um die Intensität und die Art der Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens bzw. von Plänen, die dies wie der Bebauungsplan durch bestimmte Festsetzungen ermöglichen. Damit wird ein besonderes Merkmal auf die Tatsache gelenkt, dass die mögliche Nutzungen von Flächen nicht beliebig fortgeführt werden können und Fläche somit endlich ist.

### Ausgangsnutzung

Das Plangebiet stellt einen intensiv als Grünland genutzten und mit Gehölzen bestandenen Bereich dar. In einem Teilbereich besteht zudem ein Privatgarten.

Das Grünland nimmt zwar keine direkte, grundlegend wertgebende Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr, jedoch ist davon auszugehen, dass der Grasschnitt als Futtermittel für die landwirtschaftliche Tierhaltung dient.

### Flächenangaben

Planbereich 1 hat eine Größe von 32.861 m<sup>2</sup>, wobei der Großteil mit 27.797 m<sup>2</sup> auf die vorhandene Grünlandnutzung entfällt. Untergeordnete Flächenanteile entfallen auf die Gehölze, den Privatgarten und minimal auf vorhandene Verkehrsflächen.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Verringerung der Flächeninanspruchnahme und die Steigerung der Flächeneffizienz herangezogen.

### 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Nutzungsänderung

Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich die bisherige Flächenqualität. So verlieren die bisherigen Grünlandbereiche die Funktion zur Futtermittelerzeugung und scheiden voraussichtlich langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies wiederum kommt jedoch der Bereitstellung von Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnraumbedarfs sowie der Etablierung weiterer dorfgemeinschaftsverträglicher Nutzungen zugute. Die Art der qualitativen Wertigkeit verschiebt sich somit.

#### Neuinanspruchnahme

Bei einer Realisierung der Bebauung kommt es zu einer großflächigen Neuinanspruchnahme der bisherigen Grünlandbereiche zu Gunsten einer Wohnbebauung. Hinzukommen die für die Erschließung benötigten Verkehrsflächen. Damit einher geht auch ein partieller Verlust der Bestandsgehölze.

Zwar verbleiben im Nordwesten weiterhin großflächige Grünflächen, jedoch ist hier eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Anlage des Regenrückhaltebeckens nicht mehr möglich.

#### Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt. So wird davon ausgegangen, dass die baulichen Nutzungen über Generationen hinweg erhalten bleibt. Damit einhergehend bleiben auch die Verpflichtungen zum Erhalt der Eingrünung und der Kompensationsmaßnahmen bestehen.

### 3.4 Fazit

Es sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der Dauerhaftigkeit der Flächeninanspruchnahme Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## 4 Schutzgut Boden

### 4.1 Basisszenario

Das Plangebiet ist nur punktuell im Bereich des Privatgartens baulich mit kleinen Nebengebäuden überprägt. Hier ist das natürliche Bodengefüge zerstört und die natürlichen Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch als Grünland genutzt. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt. Es ist anzunehmen, dass aufgrund von Düngerausbringung das Nährstoffgefüge verändert ist.

Gemäß UmweltAtlas Bayern weisen die Böden im Plangebiet eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit werden die natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushalts, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion, Produktionsfaktor) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte herangezogen.

### 4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu dauerhafte und nachhaltigen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. In den beanspruchten Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>7</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

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

### 4.4 Fazit

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

## 5 Schutzgut Wasser

### 5.1 Basisszenario

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten Bereich aufgrund der vorhandenen Freiflächen als weitgehend intakt einzuschätzen.

Infolge von Starkregen können gemäß UmweltAtlas Bayern im Plangebiet Fließwege mit geringem bis mäßigem Abfluss entstehen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet sehr differenziert (mittel bis sehr hoch).

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers bzw. die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Stoffimmissionen herangezogen.

### 5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden. Zudem ist vorgesehen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zuzuführen, welches das Wasser gedrosselt wieder abgibt.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen sowie in der öffentlichen Grünfläche versickern.

### 5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

## 6 Schutzgut Klima und Luft

### 6.1 Basisszenario

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.<sup>8</sup>

Das Plangebiet ist eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und somit ein Kaltluftproduzent. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen tragen ebenso zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Die Bestandsgehölze stellen kleinklimatisch ausgleichende Strukturen dar.

Die Bestandsbebauung ist hingegen der städtischen Wärmeinsel zuzuordnen.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft sowie die Luftreinhaltung herangezogen.

### 6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die zu erwartende Bebauung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die Fläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas<sup>9</sup> zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt. Grünordnerische Festsetzungen sollen ebenfalls dazu beitragen, dass kleinklimatisch ausgleichende Strukturen (Eingrünung, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken) geschaffen werden.

### 6.4 Fazit

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

---

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

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

## 7 Schutzgut Landschaft

### 7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist insbesondere geprägt von der vorhandenen Bebauung, sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Freiflächen und Gehölzstrukturen. Ebenso verläuft eine Freileitung entlang des Plangebietes. Die überplante Fläche befindet sich auf einer als Grünland genutzten Fläche und ist weitgehend ohne landschaftlich wertgebende Strukturelemente. Insgesamt kann von einer Vorbelastung und menschlichen Überprägung des Landschaftsbildes gesprochen werden.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft herangezogen.



Abbildung 1: Blick von Nordwesten auf den Geltungsbereich

### 7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus nördlicher und westlicher Blickrichtung. Durch die Lage angrenzend zum baulichen Bestand in Verbindung mit dem Gehölzerhalt und den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur wenig zusätzlich auf das Landschaftsbild um Adelsried wirkt.

### 7.4 Fazit

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

## 8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### 8.1 Basisszenario

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

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt der Denkmalsubstanz bzw. einzelner Funde als geschichtliches Zeugnis herangezogen.

### 8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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 Textliche Festsetzungen, Kapitel D, Punkt „Denkmalschutz“).

### 8.4 Fazit

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

## 9 Wechselwirkungen

### 9.1 Basisszenario

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.

### 9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

### 9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

### 9.4 Fazit

Es sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

### 1 Vermeidung und Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Bei entsprechendem Anwuchs ist die Eingrünung geeignet, anfallendes Oberflächenwasser in Teilen zurückzuhalten
- Ebenso wird durch das Regenrückhaltebecken eine ortsnahe Niederschlagsrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf gewährleistet
- Die zeitliche Regelung für eine Gehölzentfernung vermeidet artenschutzrechtliche Konflikte

### 2 Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf Flurnummer 1843 Gemarkung Oberndorf am Lech, Gemeinde Oberndorf am Lech, Landkreis Donau-Ries erbracht. Die Fläche befindet sich im Ökokonto der AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH ([www.ökoflächenpunkte.de](http://www.ökoflächenpunkte.de)).

Die Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Im abschließend abgebildeten Planbereich 2 „Ausgleich/Ökokonto“ ist die externe Maßnahmenfläche/Ökokontofläche dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind gemäß Bewertungsvorschlag zur Meldung der Ökokontofläche<sup>10</sup> festgelegt:

### **Schritt 1: Flächenvorbereitung/Anlage**

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Vorbereitung für Ergänzungssaat im Form von Bearbeitung mit Egge, Kreiselegge o.ä. zur Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur
- Anschließend Einsaat der Fläche Ende August/ Anfang September 2024 oder nach dem zweiten Schnitt, alternativ im Frühjahr mit einer geeigneten Saatgutmischung von einem zertifizierten Regiosaatgut-Hersteller (Kräutermischung 100%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische bis feuchte Wiesenstandorte der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und Anwalzen des Saatgutes

### **Schritt 2: Pflege**

- Pflege über eine 2- bis 3-schürige Mahd (abhängig von der Wüchsigkeit der Vegetation) mit Messermähwerk und Bodenabstand, falls möglich, von mind. 10 cm (erster Schnitt frühestens ab 01.07. wg. Wiesenbrütern, zweiter Schnitt im September oder Nachbeweidung nach 1. Schnitt mit max. 1,2 Großvieheinheiten pro Hektar und pro Jahr)
- Mahdgut max. 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen

Die dingliche Sicherung der dem Bebauungsplan zugeordneten Maßnahmenfläche muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

## **D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelsried sieht verschiedene Wohnbauentwicklungsflächen im Süden und Osten des Ortes vor. Diese sind jedoch bereits mit Bebauungsplänen belegt und bereits bebaut bzw. werden diese gerade bebaut. Einzig der vorliegende Standort ist im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen und bislang unbebaut. Planungsalternativen bestehen somit nicht.

## **E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG**

### **1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur geringe Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

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

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

<sup>10</sup> Stand 07.02.2024, Verfasser: Planungsbüro Godts im Auftrag des Ökokontobetreibers

## 2 Maßnahmen zur Überwachung

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

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

## F ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich liegt im Westen von Adelsried und grenzt an die bestehende Bebauung. Es wird eine landwirtschaftlich genutzte und bereits punktuell bebaute Fläche überplant, die von einigen Gehölzen durchzogen/eingefasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“, „Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“, „Grünland mit ökologischer Bedeutung“ sowie „Grünland mit besonderer ökologischer Bedeutung“. Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Darüber hinaus bestehen jedoch keine Schutzgebiete oder anderweitige Schutzausweisungen. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

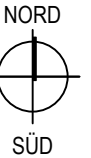
Durch die Planung entstehen Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte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

Die Minderungsmaßnahmen in Form eines Gehölzerhalts und einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der Eingriff wird extern im Rahmen einer Ökokontomaßnahme auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1843 Gemarkung Oberndorf am Lech, Gemeinde Oberndorf am Lech, Landkreis Donau-Ries ausgeglichen.

Vorhaben:  
**Ökokonto**  
auf Flurnummer 1843  
Gemarkung Oberndorf am Lech  
Gemeinde Oberndorf am Lech

**Planbereich 2**  
**Ausgleich/Ökokonto**

Maßstab im Original 1:1.000  
Stand 02.06.2025



- Abbuchung vom Ökokonto
- Einzahlung/Restfläche

G214 Artenreiches Extensivgrünland

9 Vermaßungslinie in m

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

- © Bayerische Vermessungsverwaltung <[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>
- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)
- Geobasisdaten, Orthofoto (05/2022)



**Ökokontobetreiber**  
staatlich anerkannt durch das  
Bayerische Landesamt für Umwelt

**AGENTUR Ausgleichsflächen  
& Ökopunkte SchoHa GmbH**  
Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg  
[www.ökoflächen-punkte.de](http://www.ökoflächen-punkte.de)  
E-Mail: [schoha@freenet.de](mailto:schoha@freenet.de)  
Telefon: 01573 / 7650706

GRAFIK

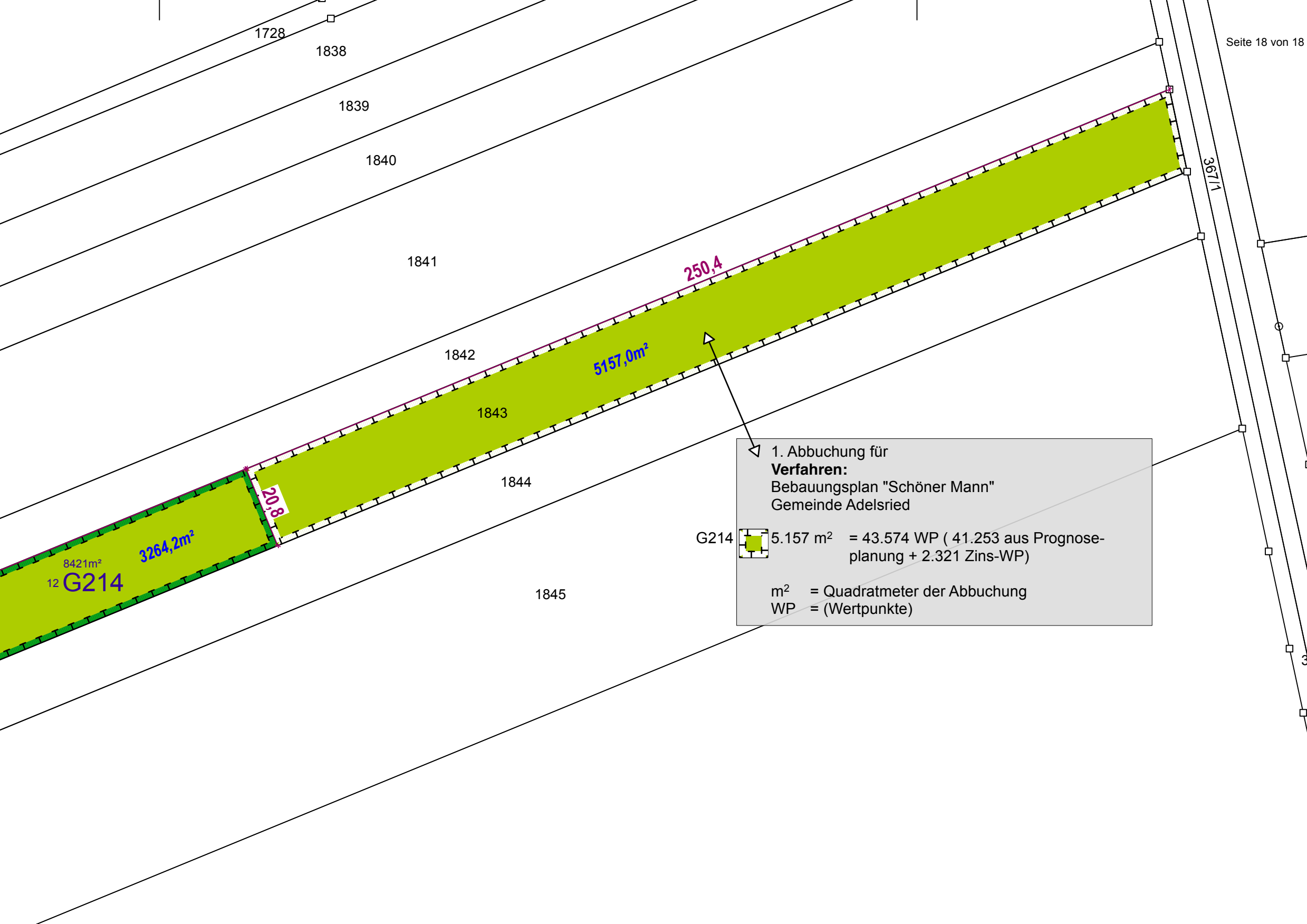


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



1. Abbuchung für  
**Verfahren:**  
Bebauungsplan "Schöner Mann"  
Gemeinde Adelsried

G214 5.157 m<sup>2</sup> = 43.574 WP ( 41.253 aus Prognose-  
planung + 2.321 Zins-WP)

m<sup>2</sup> = Quadratmeter der Abbuchung  
WP = (Wertpunkte)

# GEMEINDE ADELSRIED

Dillinger Str. 2  
86477 Adelsried  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNER MANN“ ADELSRIED

---

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

Vorentwurf vom 25.03.2025  
Entwurf vom 02.06.2025

---

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 Reimlinger-Herz

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	3
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>4</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	4
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	4
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	5
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Säugetiere .....	7
2.2	Amphibien .....	8
2.3	Vögel .....	8
3	Prüfung der Betroffenheit.....	11
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>12</b>
1	Zeitpunkt der Gehölzentfernung .....	12
2	Grünordnung.....	12
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>13</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Adelsried beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Schöner Mann“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten im Wirkungsbereich der Planung aufhalten können. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert. Im vorliegenden FsaP 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 jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich im Westen von Adelsried. Es umfasst den Geltungsbereich, der überwiegend durch intensiv genutztes Grünland und einige Gehölze gekennzeichnet ist, zuzüglich einem Untersuchungsradius von bis zu 100 m. Dieses beinhaltet die umliegenden Landwirtschaftsflächen, den angrenzenden Siedlungsrand, Wirtschaftswege und die angrenzende Gärtnerei. Das UG befindet sich vollständig im Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Darüber hinaus bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen im UG.<sup>1</sup>

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden, herangezogen:

- Ergebnisse der Strukturkartierung vom 06.03.2025
- Biotopkartierungsdaten des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FinWeb)
- öffentlich zugängliche Arteninformationen des Bayerisches Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Augsburg

### 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Nachfolgende Untersuchung erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 02/2020). Es wurde wie folgt vorgegangen:

- Relevanzprüfung
  - allgemeine Abschichtung (Datenrecherche bzw. Abfrage der Online-Datenbank des LfU zu saP-relevanten Arten auf Landkreisebene und Eingrenzung anhand vorkommender Haupt-Lebensraumtypen, Einbeziehung der Biotopkartierungsdaten des LfU)
  - vorhabenspezifische Abschichtung (Prüfung der Lebensraumeignung des Plangebietes zzgl. Umkreis, Beurteilung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten)
  - ggf. weitere Abschichtung durch Übersichtsbegehungen (optional, wenn Artvorkommen fraglich oder Gebiet nicht eindeutig einschätzbar)
- Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) im Rahmen einer worst-case-Betrachtung

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 19.03.2025

## B WIRKUNG DES VORHABENS

### 1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize während der Bauausführung
- 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

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter überwiegend ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen.

Die notwendige Außenbeleuchtung bringt bei korrekter Einstellung ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an).<sup>2</sup>

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Augsburg. Die Arten wurden dabei gemäß der Online-Arbeitshilfe nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Hecken und Gehölze“ gefiltert.

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

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

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

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten in den Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Hecken und Gehölze“ gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der überwiegend intensiven Grünlandnutzung auch nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>> sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>>

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

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis Augsburg einige **Fledermausarten**.

Dies sind die Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Graues Langohr.

Weiterhin ist die **Amphibienarten** Nördlicher Kammolch nachgewiesen.

Da ein Vorkommen der o.g. Arten im UG teilweise möglich erscheint werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

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

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

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

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Augsburg, von denen einige Arten (z.B. Siedlungsarten, Greifvögel und Gehölzbrüter) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen könnten. Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**ohne Eintrag=** nicht gefährdet

**RLD=** rote Liste Deutschland

**1=** vom Aussterben bedroht

**sg=** streng geschützt (ja/nein)

**2=** stark gefährdet

**nb=** nicht bewertet

**3=** gefährdet

**D=** Daten defizitär

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

**V=** Arten der Vorwarnliste

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

### Hinweis:

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

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

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

## 2.1 Säugetiere

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	G	X
X	0	0			<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	X
X	0	0			<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D	X
X	0	0			<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	2	X

Für Fledermäuse geeignete Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate bestehen nicht im Geltungsbereich. So ergab die Strukturkartierung am 06.03.2025 keine verfügbaren Quartiere, da die Bäume aufgrund ihres vergleichsweise jungen Alters von überwiegend guter Vitalität sind.



Abbildung 1: Blick auf die Baumreihe am Weierweg

Auch ist aufgrund der intensiven Grünlandnutzung kein ausreichendes Nahrungsangebot gegeben da es aufgrund der Arten- und Blütenarmut an entsprechenden Insektenvorkommen mangelt. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Fledermausvorkommen sich auf die gut strukturierten und entsprechend den Lebensraumbedürfnissen ausgeprägten Waldbereiche im Umfeld sowie die innerörtlichen Gehölzstrukturen beschränken.

Im Zuge der Bauausführung ist somit eine Beanspruchung von potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitaten nicht zu erwarten. Eine erhebliche Betroffenheit von Fledermausarten ist vorhabenbedingt nicht zu ermesen. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

## 2.2 Amphibien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammolch	2	V	X

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf intensiv genutztem, strukturarmem Intensivgrünland keine geeigneten Lebensräume für die auf Landkreisebene nachgewiesene **Amphibienart** Kammolch. Hier kommen keine geeigneten Wohn- oder Reproduktionsgewässer wie besonnte, fischfreie, vegetationsreiche Weiher oder Flachgewässer vor. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt daher nicht.

## 2.3 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	0	1	X
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	3	V	X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	X	X	0	X	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	X	0	0	X	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1	X
X	X	X	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	
X	0	0			<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	X	0	X	<i>Curruca curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht			X
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	X	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	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 hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	X	X	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	X
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe	R		
X	X	X	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V		X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V		
X	X	X	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	X
X	X	X	0	X	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig			
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	2	X
X	0	0			<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Für **Greifvögel** wie Turmfalke und Rotmilan werden keine Lebensstätten vorhabenbedingt in Anspruch genommen, da im Rahmen der Strukturkartierungen keine Horste festgestellt werden konnten. Auch sind aufgrund der intensiven Nutzung und artenarmen Ausprägung keine essenziellen Nahrungshabitate im Geltungsbereich oder angrenzenden Flächen vorkommend.

Für **Offenlandarten** wie Feldlerche besteht aufgrund der markanten bestehenden Vertikalkulissen der angrenzenden Bebauung und Gehölzstrukturen kein Lebensraumpotenzial im UG, sodass ein Vorkommen nicht vermutet werden kann. Infolge einer ungenügenden Lebensraumausprägung sind für die Offenlandarten keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

**An Gewässer gebundene Arten** finden im Plangebiet ebenfalls keine geeigneten Bedingungen, da keine Gewässer im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommen. Für diese Artengruppe ist keine Betroffenheit anzunehmen.

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

Für **Gehölzbrüter** wie Stieglitz, Goldammer oder Klappergrasmücke können Beeinträchtigungen durch den partiellen Verlust/die Überplanung bestehender Gehölzbestände entstehen. Zwar konnten im Rahmen der Strukturkartierung keine Lebensstätten wie Höhlen oder Nester festgestellt werden, jedoch entfallen mit der Überplanung Strukturen die als Singwarte oder zur Nahrungssuche dienen können. Entsprechend der Relevanzprüfung, unter Berücksichtigung der Strukturkartierung sowie in Bezug auf die bestehende Lebensraumausprägung ist somit nicht ausgeschlossen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die aufgelisteten saP-relevanten Vogelarten ausgelöst werden.

Die Gehölzbrüter werden daher zusammengefasst im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung näher untersucht.

### 3 Prüfung der Betroffenheit

#### Prüfung der Beeinträchtigung – Gehölzbrüter

##### 1 Grundinformationen

**Rote Liste Deutschland: sh. C 2.3**                      **Rote Liste Bayern: sh. C 2.3**  
**Art im UG:**  nachgewiesen     potenziell möglich

**Erhaltungszustand** der Art auf Ebene der **kontinentalen biogeographischen Region:**  
 günstig (Kuckuck, Goldammer), ungünstig (Stieglitz, Klappergrasmücke, Gelbspötter, Feldsperling, Gartenrotschwanz), unzureichend/schlecht (Bluthänfling)

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

„Die lokale Population umfasst „diejenigen (Teil-)Habitate und Aktivitätsbereiche der Individuen einer Art, die in einem für die Lebens(-raum)ansprüche der Art ausreichenden räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen“ (Begründung BNatSchG).

Als Abgrenzungskriterium für die Betrachtung einer „lokalen“ Population wird bei Arten mit einer flächigen Verbreitung (wie Feldlerche) [...] empfohlen, auf die Naturräume 4. Ordnung abzustellen. Wenn ein Vorhaben auf zwei (oder mehrere) benachbarte Naturräume 4. Ordnung einwirken kann, sollten beide (alle) betroffenen Naturräume 4. Ordnung als Bezugsraum für die „lokale Population“ der beeinträchtigten Art betrachtet werden. (gem. Ministerium für Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg: Schreiben vom 30.10.2009 mit Az. 57-8850.00 zum Hinweis-Papier der LANA zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes)

Im vorliegenden Fall betrifft dies die Iller-Lech-Schotterplatten (046). Da diese Untereinheit sich über ein sehr großes Areal bis Obergünzburg erstreckt und dies im Hinblick auf den Aktionsradius der betroffenen Gehölzbrüter als zu weit gegriffen erscheint, wird als lokale Population die nordöstliche Teilfläche dieser Untereinheit angenommen, welche sich im Wesentlichen über den Naturpark Augsburg-Westliche Wälder erstreckt und in diesem Bereich weitgehend gleiche Bedingungen wie am vorliegenden Standort aufweist (durchgrünte Ortschaften, punktuell mit Gehölzbeständen durchzogene Feldfluren um die Ortschaften und sich daran anschließende Waldbereiche).

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

Zwar wurden keine Niststätten in den Gehölzen des Geltungsbereichs nachgewiesen, jedoch wird durch die teilweise Gehölz-Entfernung das Potenzial zu deren Anlage reduziert. Zudem stehen diese Gehölze nicht länger als Singwarte oder zur Nahrungssuche zur Verfügung.

Um den Verlust der Lebensraumstrukturen auszugleichen, wird daher im Rahmen der Grünordnung Augenmerk auf den Erhalt der übrigen Bestandsgehölze sowie die Schaffung neuer Strukturen gelegt.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2

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

Es kann zu einer Störung im Zuge der Gehölzentfernung kommen, sodass konfliktvermeidende Maßnahmen in Form einer zeitlichen Terminierung der Gehölzentfernung vorzusehen sind.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Störungsverbot ist erfüllt:**     ja                       nein

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

Aufgrund der guten Mobilität der Arten und unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen infolge des Bebauungsplanes Individuen geschädigt/getötet werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

**D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT****1 Zeitpunkt der Gehölzentfernung**

Die Entfernung bestehender Gehölze hat im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Fortpflanzungs- und Brutzeit zu vermeiden.

**2 Grünordnung**

Im Zuge der grünordnerischen Maßnahmen wird ein Erhalt der Bestandsgehölze im Norden des Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Ergänzende Baumpflanzungen sowie Strauchpflanzungen entlang der Wohnbauflächen sollen den Verlust der Gehölze in der Plangebietsmitte kompensieren. Die grünordnerischen Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt B 8 beschrieben.

**E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme von Grünland und einigen Gehölzen westlich von Adelsried notwendig.

Laut Arteninformationen des LfU sind auf Landkreisebene Vorkommen von planungsrelevanten Fledermaus-, Amphibien- und Vogelarten verzeichnet.

Aufgrund der Grünlandnutzung angrenzend zum Siedlungsraum und der weitgehenden Strukturarmut weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für planungsrelevante Amphibien auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppe kann somit aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung nicht erwartet werden. Auch für Fledermäuse ist das Plangebiet aufgrund der artenarmen Ausprägung und dem damit einhergehenden reduzierten Nahrungsangebot von untergeordneter Bedeutung. Zudem bestehen keine Quartierstrukturen im Geltungsbereich, sodass eine Betroffenheit dieser Artengruppe nicht angenommen werden kann.

Auch der überwiegende Teil der planungsrelevanten Vogelarten findet im UG keine annehmbaren Bedingungen. Einzig für Gehölzbrüter, siedlungsbezogene Arten und Greifvögel ist eine entsprechende Lebensraumeignung gegeben. Hiervon können insb. die Gehölzbrüter eine Beeinträchtigung durch den teilweisen Verlust/die Überplanung der bestehenden Gehölze erfahren. Durch konfliktvermeidende Maßnahmen in Form eines Erhalts der Bestandsgehölze und ergänzender Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Grünordnung sowie die zeitliche Terminierung der Entfernung bestehender Gehölze können artenschutzrechtliche Konfliktlagen jedoch vermieden werden.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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