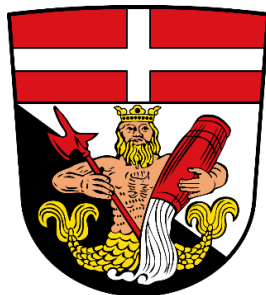


ABRUNDUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ST.-VITUS-STRASSE“ § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Abrundungs- und Einbeziehungssatzung „St.-Vitus-Straße“
Fl.Nr. 342, 343, 344, 345, 346, 216/1(TF), 17(TF), 19(TF) 348(TF), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 353 (TF);
Gemarkung Unterglauheim)
Wohnbebauung in der Gemeinde Blindheim



Inhalt

Teil A Satzung Planzeichnung

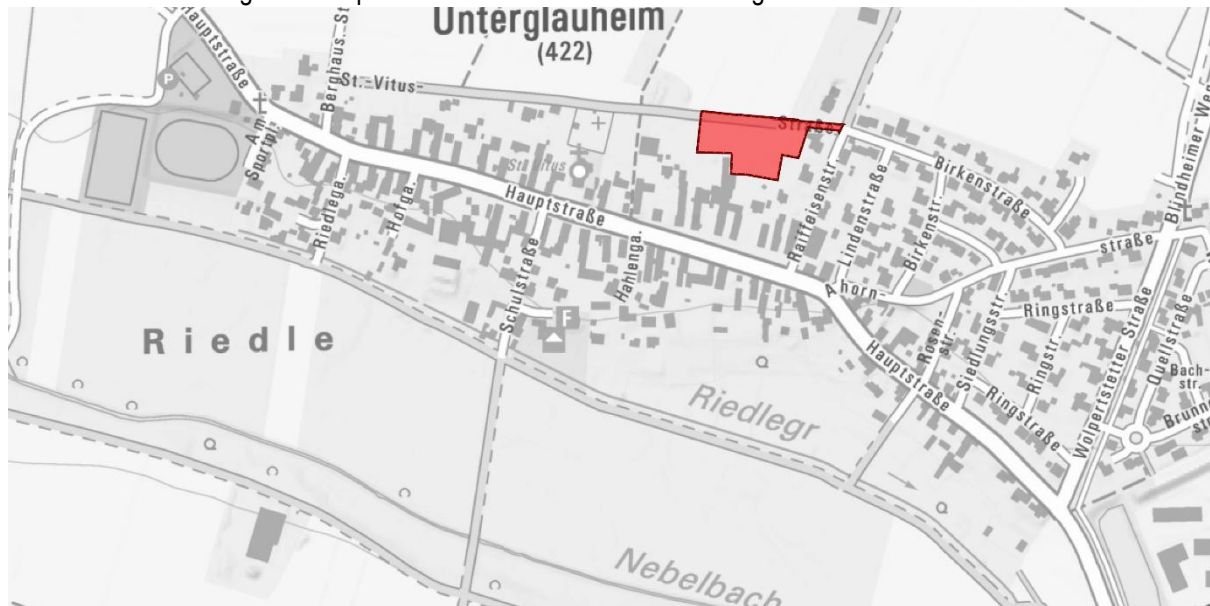
Teil B Festsetzungen

Teil C Hinweise in Satzung integriert, entfällt

Teil C Begründung

Anhang

- Untersuchungsbericht spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung



Übersichtskarte – Verortung der Einbeziehungssatzung

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Entwurf vom 03.02.2025
2. Entwurf vom 30.10.2025
Fassung vom

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ST.-VITUS-STRASSE" OT UNTERGLAUHEIM
TEIL A PLANZEICHNUNG

Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe
Hausformen Bauweise	Dachformen*
*Dachformen: SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach, vPD = versetztes Pultdach, ZD = Zeltdach	

WA	I + D II
GRZ I 0,4 GRZ II 0,7	0,6
WH max. 6,50	GH max. 8,75
ED	SD, WD, vPD, ZD



LEGENDE

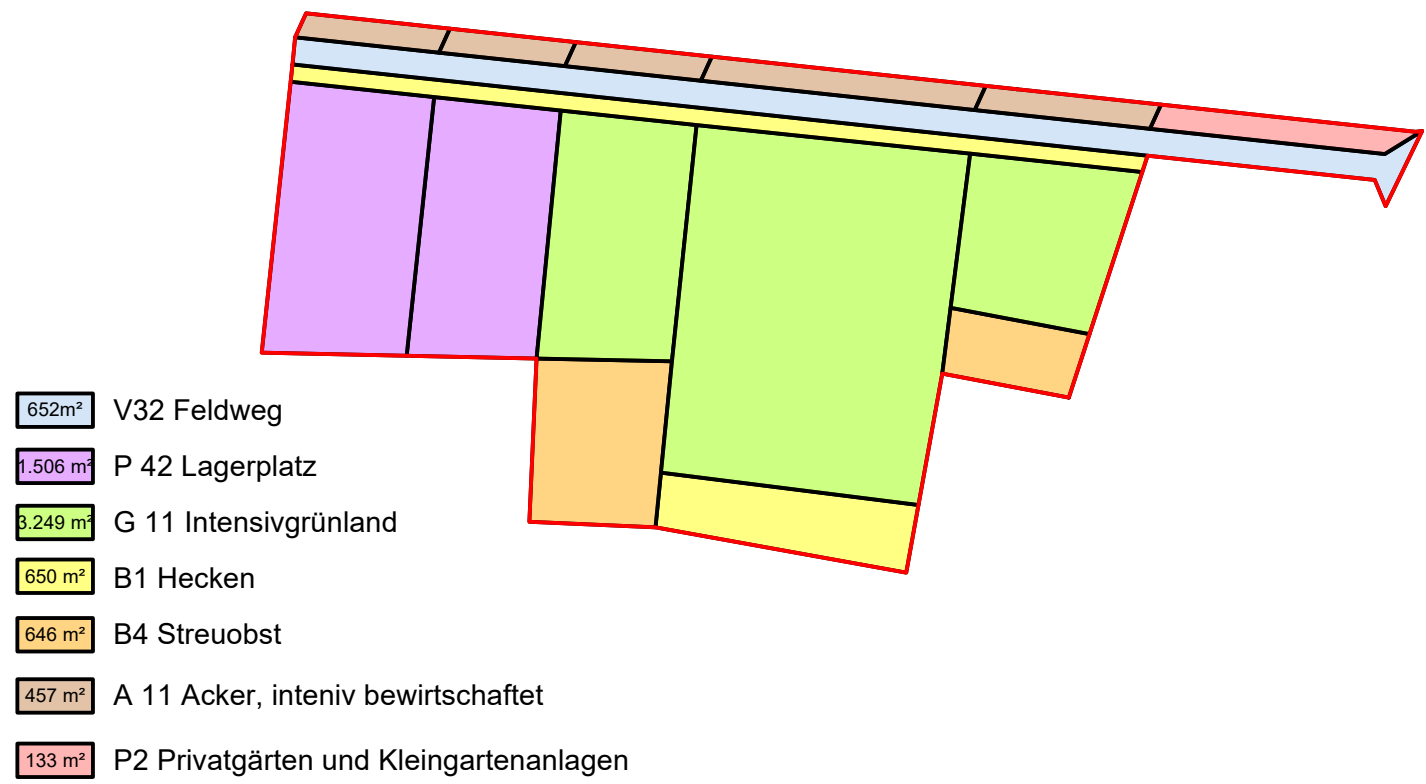
A) Für die Festsetzungen

- (WA)** Allgemeines Wohngebiet
- I + D, II
II: 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
I+D: 1 Vollgeschoss bis zur Traufe + 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss
- 0,4 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,6)** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- EDH** offene Bauweise, es sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig
- 3m** **70m** Sichtdreiecke
- 3m** Straßenverkehrsflächen
- 3m** Öffentlicher Fußweg
- 3m** Private Grünfläche
- 3m** Baugrenze
- 3m** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B) Für die Hinweise

- 3m** Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
- 3m** Bestehende Gebäude
- 3m** Zufahrten
- 3m** Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3m** Bemaßung
- 3m** Höhenlinien in m über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (Status 170)
- 3m** Vorschlag zukünftige Grundstücksgrenzen

FLÄCHENBILANZ



- 652 m²** V32 Feldweg
- 1.506 m²** P 42 Lagerplatz
- 3.249 m²** G 11 Intensivgrünland
- 650 m²** B1 Hecken
- 646 m²** B4 Streuobst
- 457 m²** A 11 Acker, intensiv bewirtschaftet
- 133 m²** P2 Privatgärten und Kleingartenanlagen

EINGRIFFSBILANZIERUNG NACH LEITFADEN

Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte in WP	Fläche in m²	Beeinträchtigungsfaktor*	Kompensationsbedarf in WP
G11 Intensivgrünland	3	3.249	0,4	3.898,8
V32 Feldweg	1	652	0,4	260,8
P42 Lagerplatz	2	1.506	0,4	1.204,8
B4 Streuobst	10	646	0,4	2.584,0
B112 Hecken	10	650	0,4	2.600,0
A11 Acker	2	457	0,4	365,6
P21 Privatgarten	5	133	0,4	266,0
				11.180,0 WP

- * Beeinträchtigungsfaktor = GRZ Planung (0,40) - GRZ Bestand (0,00) = 0,40;
- *2 Kompensationsbedarf = Wertpunkte Biotopwertliste x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte in WP	Planung	Wertpunkte in WP	Wertpunkte Differenz	Fläche	Aufwertung
A11 Acker	2	G212 Extensivgrünland	8	6	1870	11220

Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 11.180 WP

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu beginnen.
Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

AUSGLEICHSFLÄCHE KONZEPT



AUSGLEICHSFLÄCHE LAGE

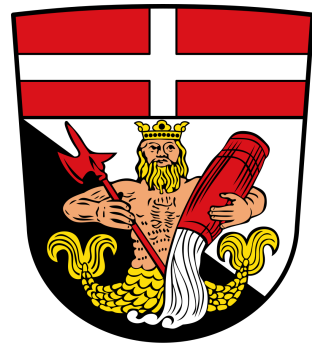


Extensives Grünland
Ausbringung regionales, autochthones Saatgut oder Mahngutübertrag

Anlage und Pflege
Ausmagerung: Zeitraum 2 Jahre, Einsaat stark nährstoffzehrender Feldfrüchte wie Hafer oder Mais
Einsaat: Saatgut einsäen, erster Schröpschnitt bei Bestandshöhe von 15 cm auf 10 cm am 01.06., nächster Schnitt am 15.06.
Entwicklungspflege: Staffellung der Mahd, Schnitt Mitte Juni und Herbstmahd (Mitte September - Mitte Oktober), grundsätzlich Heubereitung bevorzugt mit Abtransport von Mahgut nach 1-3 Tagen, keine Düngung

Die erforderlichen Boden- und Pflanzarbeiten werden gemäß den entsprechenden DIN-Normen zur Vegetationstechnik im Landschaftsbau durchgeführt (DIN 18915, DIN 18916) und gemäß DIN 18919 gepflegt.

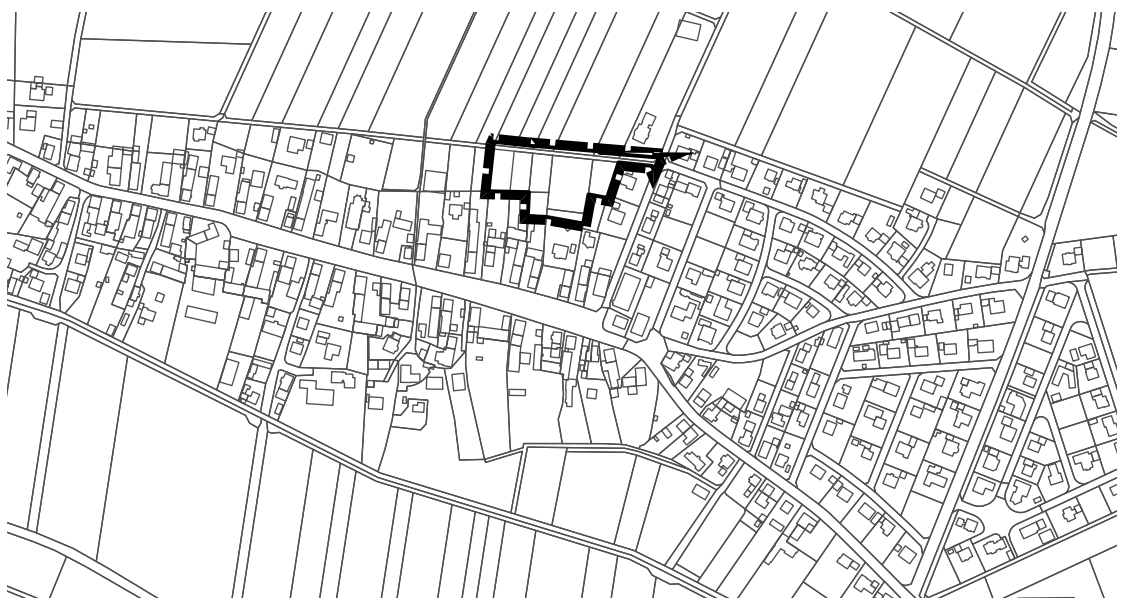
Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
Auf der Fläche sollen auf ca. 10% einjährige bzw. überjährige rotierende Insektenschutzstreifen verbleiben, diese werden dann in der ersten Mahd im neuen Jahr gemäht, bei dieser Mahd verbleibt wieder ein neuer Insektenschutzstreifen an einer anderen Stelle.



Gemeinde Blindheim

Abrundungs- und Einbeziehungssatzung
"St.-Vitus-Straße" OT Unterglauheim
Planteil A

Flnr.: siehe Geltungsbereichsgrenzen
Gemarkung Unterglauheim



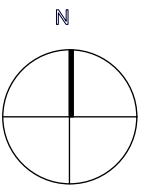
Entwurf vom 30.10.2025
M 1:500

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
Heerenberg 39 - 86647 Buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Gemeinde Blindheim

Blindheim, den

Jürgen Frank, 1. Bürgermeister



Teil B

Satzung und Verfahrensvermerke

über die „Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

2. Entwurf vom 30.10.2025

Die Gemeinde Blindheim erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-B), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U), folgende Abrundungs- und Einbeziehungssatzung:

„St.-Vitus-Straße“

Fl.Nr. 342, 343, 344, 345, 346, 216/1(TF), 17(TF), 19(TF) 348(TF), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 353 (TF); Gemarkung Unterglauheim)

Inhalt der Satzung

Für die Flurstücke Fl.Nr. 342, 343, 344, 345, 346, 216/1(TF), 17(TF), 19(TF) 348(TF), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 353 (TF), Gemarkung Unterglauheim, gilt die vom Planungsbüro Herb und Partner ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom xx.xx.xxxx, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

I. FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flurstücke Fl.Nr. 342, 343, 344, 345, 346, 216/1(TF), 17(TF), 19(TF) 348(TF), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 353 (TF), Gemarkung Unterglauheim, Gemeinde Blindheim. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa 7.346 m².

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches Teil 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neueren Gebäude haben sich der näheren Umgebung einzufügen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Sinne des § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in den Nutzungsschablonen des Bebauungsplanes eingetragenen und nachstehend angegebenen Werte sind bindend einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden.

I+D/ II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon entweder 2 Vollgeschosse bis zur Traufe oder 1 Vollgeschoss bis zur Traufe und 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
Die maximal zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 (GRZ II).

0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

§ 4 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig. Es sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Doppelhaushälfte zulässig.

Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze oder Straßenbegrenzungslinie auszurichten.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

Höhen der Gebäude

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,75 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m gemessen von OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Die OK FFB liegt + 0,30 m über der anliegenden Erschließungsstraße im Eingangsbereich, gemessen am höher gelegenen Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen.

Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer, Zeldächer oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 16° - 52° auszuführen. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder entsprechende Dachsteine zu verwenden. Bei Anbauten und Nebengebäuden wie Garagen sind zudem Flachdächer, vorzugsweise mit einer Dachbegrünung, zulässig.

Dachaufbauten sind ab 40° Dachneigung des Hauptdaches als Gaube mit Satteldach zulässig. Das Satteldach der Gaube muss eine Dachneigung von mindestens 40° aufweisen. Die Gesamtbreite der Gauben darf zwei Drittel der Gesamtrauflänge der Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Der First- bzw. Dachansatzpunkt von Dachaufbauten muss mindestens 0,40 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Negativgauben sind nicht erlaubt.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe max. 0,80 m, am Ortgang max. 0,50 m betragen.

Für eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen sind auch andere Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen sowie Verkleidungen als beim Hauptgebäude zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Garagen müssen so weit vom öffentlichen Grund zurückgesetzt sein, dass zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,00 m frei bleiben. Carports dürfen im Vorgartenbereich bis auf 1,50 m an die öffentliche Verkehrsfläche (auch außerhalb der Baugrenzen) errichtet werden. Grenzgaragen und Nebengebäude sind entsprechend der BayBO zulässig, sofern sie innerhalb der Baugrenzen liegen. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachterrassen auf Grenzgaragen sind nicht zulässig.

Für Einzelhäuser und Doppelhäuser sind pro Wohneinheit 2,0 KFZ-Stellplätze zu errichten. Die Garage gilt als Stellplatz, deren Vorplatz (Stauraum) nicht.

§ 6 Einfriedungen

Im gesamten Baugebiet dürfen Einfriedungen bis max. 1,20 m Gesamthöhe (ggf. inkl. Sockel) errichtet werden. Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sollen Einfriedungen sockellos und mit einem Abstand zwischen der Einfriedung und dem Erdboden von 0,15 m hergestellt werden. Wird dennoch ein Sockel hergestellt, darf dieser eine maximale Höhe von 20 cm über Gelände oder anliegenden öffentlichen Flächen haben. Auch bei einem Sockel müssen Durchgangsmöglichkeiten für Kleintiere vorgesehen werden.

§ 7 Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

§ 8 Geländeänderungen und Stützmauern

Anschüttungen sind bis zur Höhe der OK des Fahrbahnrandes zulässig. Der Geländeverlauf ist gleichmäßig so herzustellen, dass keine Böschungen oder sichtbare Stützwände mit mehr als 30 cm Höhe entstehen. Böschungen bzw. Stützwände dürfen nicht auf die Grenze gesetzt werden.

§ 9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je 200m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. „Einheimische“ Gehölzarten sind unter anderem: Hainbuche, Hasel, Ahorn, Weißdorn und Obstgehölze.

Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitate für den Artenschutz sind vegetationsfreie Steingärten unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als natürliche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Um Verbotstatbestände gem. § 39 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung in der vegetationsfreien Periode (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen.

Festgesetzte private Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Erstpflanzung und Erstpflege erfolgt durch die Gemeinde, die weitere Pflege, Entwicklung und Ersatzpflanzung erfolgt durch den Eigentümer. Die Gemeinde ist verpflichtet dies regelmäßig zu kontrollieren. Die Anlage von max. einer Grundstückszufahrt pro Flurnummer mit 7m Breite ist zulässig. Es sind einheimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Es ist eine einreihige naturnahe Hecke zu pflanzen. Die Pflanzdichte ist so zu wählen, dass eine Abschirmung der Grundstücke freien Feldflur erreicht wird. Sollten Gehölze entfernt werden müssen, hat dies in der vegetationsfreien Zeit (01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres) stattzufinden um Verbotstatbestände gem. § 39 und §44 BNatSchG zu vermeiden. Sichtdreiecke sind freizuhalten. Die mindestens geforderte Pflanzqualität ist v.Str. 4-5 Triebe, 80-100. Ein symmetrischer Schnitt ist nicht gestattet.

Pflanzliste – zur Auswahl

Cornus mas — Cornelkirschen
Cornus sanguinea — Rotbeeriger Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuss
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum — Schneeball
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa — Roter Holunder
Crataegus monogyna — Weißdorn
Rosa arvensis — Rose
Rosa canina — Hundrose
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
Ligustrum vulgare — Heckenkirschen
Rhamnus cathartica — Purgierstrauch

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potentiellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu Nachbargrundstücken von 2 m einzuhalten.

§ 10 Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich erfolgt in Form einer extensiven Wiese auf einem bestehenden Acker auf dem Grundstück Fl.Nr. 2800, Gemarkung Blindheim, Gemeinde Blindheim (siehe Planzeichnung). Die Ackerfläche wird zu artenreichem Grünland umgewandelt mit einer ein bis zweimal jährlichen Mahd. Hierbei ist auf Düngung und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. 10% der Fläche sollten abwechselnd jeweils nicht gemäht werden (Insektenschutzstreifen). Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll der Abriss von Bestandsgebäuden zwischen Mitte August bis Ende Februar erfolgen. Rechtzeitig vor Abriss sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen.

Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitraumes sind vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April die potentiellen Quartiere und Brutplätze vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren. Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.

Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Ersatz für die betroffenen Haussperlingsbrutplätze sind drei Nisthilfen an die neuen Gebäude bzw. im Umfeld aufzuhängen.

§ 11 Erneuerbare Energien

11.1 Wo immer sinnvoll möglich, können Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

11.2 Wärmepumpen sind zugelassen. Um Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, müssen Geräte, wenn sie außerhalb von Gebäuden errichtet werden, die Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Gegebenenfalls sind die Geräte zur Einhaltung dieser Vorgabe schalltechnisch wirksam einzuhausen.

Bei der Wahl des Aufstellungsortes wird Folgendes empfohlen:

- Ausrichtung der Anlagen in Richtung der Verkehrsflächen, um einen größeren Abstand zum Nachbargrundstück zu erreichen.
- Das Gerät sollte nicht zwischen zwei reflektierenden Flächen (Hauswände, Vordach) aufgestellt werden. Wenn der Gerätelärm von massiven Wänden reflektiert wird, erhöht sich der Geräuschpegel am Immissionsort.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fliesen oder Asphalt aufgestellt werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.

- Der Luftstrom des Ventilators muss sich auf eine Länge von 3-5 m ungehindert ausbreiten können.
- Einhausung der Anlagen ist ggf. zu empfehlen.

Bei der Wahl des Gerätes wird Folgendes empfohlen:

- Aus Sicht des Lärmschutzes ist eine Innenaufstellung zu bevorzugen.

- Das Gerät sollte einen möglichst geringen Schallleistungspegel haben. Ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) entspricht dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Anlage darf möglichst wenig tieffrequente Geräuschanteile erzeugen. Auch dürfen Geräusche nicht tonhaltig sein, d.h. es sollten keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.
- Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

§ 12 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

12.1 Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

12.2 Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mind. zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zzgl. einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

12.3 Die Versiegelung von Grundstücksflächen, z. B. Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen ist so gering wie möglich zu halten. Sie sind wasserdurchlässig zu befestigen. Asphalt ist nicht zulässig.

12.4 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende nicht oder gering verschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

12.5 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

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

12.7 Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene (Straßenniveau) zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) sind gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern (z. B. durch Hebeanlagen oder Rückstauklappen).

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Entsorgungsfahrzeuge

Eine Befahrung der Straßen mit Entsorgungsfahrzeugen gemäß Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ ist zu gewährleisten.

Abwasserbeseitigung und wasserwirtschaftliche Hinweise

Der Anschluss erfolgt an das vorhandene Mischwassersystem.

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

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).

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespannten Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Anforderung einer wasserrechtlichen Anzeigepflicht ist vor Bohrbeginn zu prüfen.

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.

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 (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Denkmalschutz

Baudenkmäler sind vom Geltungsbereich ca. 150-250 m entfernt. Dabei handelt es sich um

- D-7-73-119-12, Hauptstraße 53, Kath. Pfarrkirche St. Veit (150 m westlich im Dorfinneren)
- D-7-7329-0151, Brandgräber der Urnenfelderzeit (250 m, nördliche Feldflur)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 815750, E-Mail: thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o. Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

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

Photovoltaik (Blendwirkung)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf und an Gebäuden sind unter den in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. a BayBO genannten Voraussetzungen verfahrensfrei. Photovoltaikmodule auf Dachflächen sind in der Gemeinde Blindheim ortsüblich und bei fachgerechtem Einbau sind evtl. Beeinträchtigungen durch zeitweise auftretende Blendwirkung zu tolerieren.

Immissionsschutz

Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

Durch die landwirtschaftlichen Grundstücke und die Hofstellen im Umfeld können Immissionen tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Naturschutz

Mittels einfacher Maßnahmen können an Gebäuden Lebensräume für gebäudebewohnende Tierarten wie Fledermäuse, verschiedene Vogelarten oder Bilche wie Garten- und Siebenschläfer geschaffen werden. Mögliche Maßnahmen sind bspw. die Anbringung von Fledermaus- und Nistkästen, Nistbrettern, der Verzicht auf die Anbringung von Gittern vor Spalten in Dach und Fassade oder eine naturnahe Fassadengestaltung.

Großflächige, transparente oder stark spiegelnde Glasflächen stellen ein nachgewiesenes Kollisionsrisiko für zahlreiche Vogelarten dar. Insbesondere Zugvögel, aber auch häufige Arten wie Amsel (*Turdus merula*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*), können durch fehlende visuelle Barrieren die Glasflächen nicht als Hindernis erkennen. Nach den Empfehlungen des BfN (vgl. BfN-Skript 391, „Glas und Vogelschutz“, 2014) sollten daher potenziell gefährdende Flächen dauerhaft gekennzeichnet werden. Wirksam sind insbesondere vollflächige oder eng strukturierte Musterungen (z.B. keramische Drucke, kontrastreiche Folierungen oder UV-markierte Systeme), die in standardisierten Tunneltests ihre Wirksamkeit belegt haben. Durch eine solche Umsetzung wird das Kollisionsrisiko nachweislich reduziert.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Da sich das Vorhaben im unmittelbaren Anschluss an die freie Landschaft befindet, sollte bei der Errichtung von Außenbeleuchtungsanlagen auf eine insektenfreundliche Ausgestaltung geachtet werden. Hierzu sollten nur notwendige Bereiche (bestenfalls in Kombination mit Bewegungsmeldern) beleuchtet, LED-Lampen mit möglichst geringem Blau- und UV-Anteil verwendet und die Abstrahlung nach oben sowie zu den Seiten durch geeignete Lampenschirme begrenzt werden.

Um die Zahl der Vogelschlagopfer an Glasflächen möglichst gering zu halten, sollte auf die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten geachtet werden. Insbesondere bei Über-Eck-Verglasungen oder zweiseitig verglasten Räumen sind Vögel nicht mehr in der Lage, die Glasfläche als Hindernis zu erkennen. Die Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bietet hierzu hilfreiche Informationen.

Die Anbringung von Nistkästen für Fledermäuse bietet zusätzliche Quartiermöglichkeiten und leistet einen Beitrag zur Förderung der lokalen Populationen. Nach den Empfehlungen des Landesbundes für Vogelschutz (LBV-Leitfaden „Quartierhilfen für Fledermäuse“, 2018) sollten verschiedene Kastenmodelle (z. B. Flachkästen, Spaltenquartiere) kombiniert und an geeigneten Standorten angebracht werden. Besonders geeignet sind sonnen- und windgeschützte Standorte an Gebäudefassaden oder in strukturreichen Gehölzen. Eine fachgerechte Anbringung in ausreichender Höhe (mindestens 3–5 m) ist erforderlich, um eine ungestörte Nutzung zu gewährleisten.

Die Grundstückseigentümer sind darauf hinzuweisen, dass Rasenmäroboter in der Dämmerung und Nacht abzuschalten sind, da durch diese oftmals Kleinsäuger zu Schaden kommen. Dadurch kann ein Verbotstatbestand gemäß § 39 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Durch die Verwendung von engstrebigen Kanaldeckeln bei der Erschließung können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Blindheim hat in der Sitzung vom 23.05.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2025 bis 15.03.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 03.02.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2025 bis 15.03.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Zum 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
5. Der 2. Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 30.10.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Blindheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde)

..... (Siegel)
Bürgermeister

7. Ausgefertigt

....., den
(Gemeinde)

..... (Siegel)
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am xx.xx.xxxx gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
(Gemeinde)

..... (Siegel)
Bürgermeister

Teil C Begründung

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Blindheim beabsichtigt die Aufstellung einer Abrundungs- und Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung der Flurstücke Fl.Nr. 342, 343, 344, 345, 346, 216/1(TF), 17(TF), 19(TF) 348(TF), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 353 (TF), Gmkg. Unterglauheim in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) beinhaltet die im Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiet Dorf und Ortsandeingrünung festgesetzte Fläche.



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches (rot) im Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2025)

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Von dem Vorhaben sind keine europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.

Da das geplante Vorhaben an einen Bereich des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angrenzt, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung möglich.

Städtebauliche Begründung § 1 Abs. 3 BauGB

Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im Innenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Entwicklung des Innenbereichs ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde Blindheim rasch Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB regeln.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Der Ortsteil Unterglauheim der Gemeinde Blindheim liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP sind die betroffenen Flurstücke Fl.Nr. 342, 343, 344, 345, 346, 216/1(TF), 17(TF), 19(TF) 348(TF), 349 (TF), 350 (TF), 351 (TF), 352 (TF), 353 (TF), Gmkg. Unterglauheim, als Dorfgebiet und Ortsrandeingrünung dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt FNP der Gemeinde Blindheim, Geltungsbereich schwarz, o. M.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert.

Im Landkreis Dillingen a. d. Donau – in dem sich Unterglauheim befindet – liegt derzeit keine Planung vor (Stand Oktober 2016).

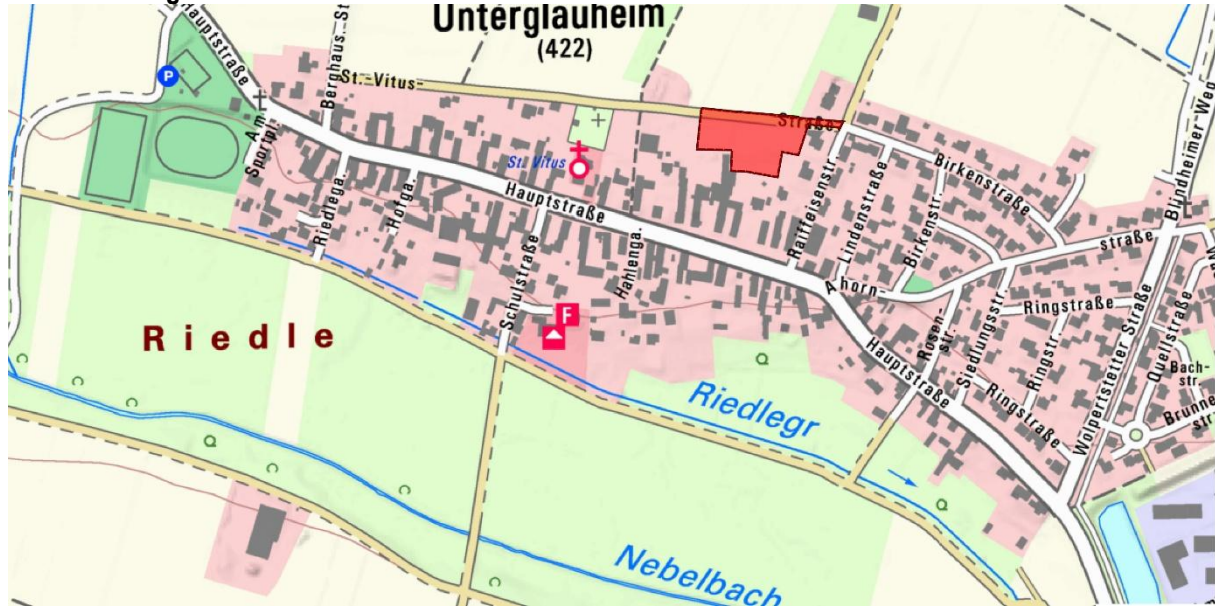
Im Nahbereich des Planungsgebietes existieren keine wertvollen Biotopstrukturen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet ist weder ein Boden- noch ein Baudenkmal verzeichnet. Die nächstgelegenen Denkmäler sind D-7-73-119-12, Hauptstraße 53, Kath. Pfarrkirche St. Veit (150 m westlich im Dorfinneren), D-7-7329-0151, und Brandgräber der Urnenfelderzeit (250 m, nördliche Feldflur).



Abb. 3: Lage der Bau- und Bodendenkmäler in Webkarte o. M., Planungsgebiet rot (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2025)



Im Planungsgebiet sind Zusammensetzungen wie „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ typisch.

Landnutzung und Biotopstrukturen

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch als private Gärten mit Baum- und Heckenbestand genutzt. Im Geltungsbereich sowie dem erweiterten Nahbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst.



Abb. 5: Lage Plangebiet (rot) in Karte Schutzgebiete und Biotopstrukturen o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2025)

2. EINGRIFFSREGLUNG

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Unterglauheim und wird aufgrund der umgebenden Bebauung als Teil des Altorts wahrgenommen.

Da die geplante GRZ über 0,3 liegt, wird ein Ausgleich notwendig. Dieser erfolgt in Form einer extensiven Wiese auf einem bestehenden Acker Grundstück Fl.Nr. 2800, Gemarkung Blindheim, Gemeinde Blindheim (siehe Planzeichnung).

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Bestands im Geltungsbereich ist durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler erfolgt.

Maßnahmen zur Vermeidung:

V1: Abriss Gebäude von Mitte August bis Ende Februar

Rechtzeitig vor Abriss (am besten im Herbst) sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen.

Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitraumes sind vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/ Anfang April die potentiellen Quartiere und Brutplätze vorab auf Besatz von Fledermäusen/ Vögeln zu kontrollieren. Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.

Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Rodung Gehölze:

Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10 und Ende Februar. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraums sind die Gehölze auf Vorkommen von Vögeln zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V3: Ersatznisthilfen Haussperling:

Als Ersatz für die betroffenen Haussperlingsbrutplätze sind drei Nisthilfen an die neuen Gebäude bzw. im Umfeld aufzuhängen.

Bestehende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und ggf. durch Neupflanzungen (siehe Planzeichnung) zu ergänzen.

**Naturschutzfachliche Angaben zur
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich
der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG
für den B-Plan (Einbeziehungssatzung)
„St.-Vitus-Straße“ OT Unterglauheim**

Gemeinde Blindheim

29.09.2025, überarbeitet 24.10.2025

Auftraggeber:

Gemeinde Blindheim
Weiherbrunnenstr. 9
89434 Blindheim

Auftragnehmer:



DR. ANDREAS SCHULER

Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz

Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
info@schuler-landschaft.de
www.schuler-landschaft.de

Bearbeitung:

Dr. Andreas Schuler
Dr. Pablo Valverde
Dr. Tania Gonzalez
Dr. Anna Vogeler

1 Einleitung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	3
1.2 Bestands- und Vorhabensbeschreibung	4
2 Vorgehensweise	4
2.1 Abschichtung	4
2.2 Untersuchungsumfang und Begehungsdaten	5
3 Voraussichtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	5
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung	5
3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG	6
4 Naturschutzfachliche Hinweise	6
4.1 Naturschutzfachliche Hinweise	6
4.1.1 Vogelschlag an Glasflächen	6
4.1.2 Insektenfreundliche Beleuchtung	6
4.1.3 Freiwillige Ersatzquartiere für Fledermäuse	6
5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	7
5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	7
5.1.1 Fledermäuse	7
5.1.2 Reptilien	12
5.1.3 Weitere Arten	12
5.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie	12
6 Literatur	18

1 Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Betrachtungsraum der artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst das Vorhabensgebiet und den daran angrenzenden Wirkraum von mindestens 150 m (Kulissenwirkung Feldlerche). Die Lage der Neubaufäche und des daran angrenzenden Untersuchungsgebietes ist aus Abb. 1 ersichtlich.

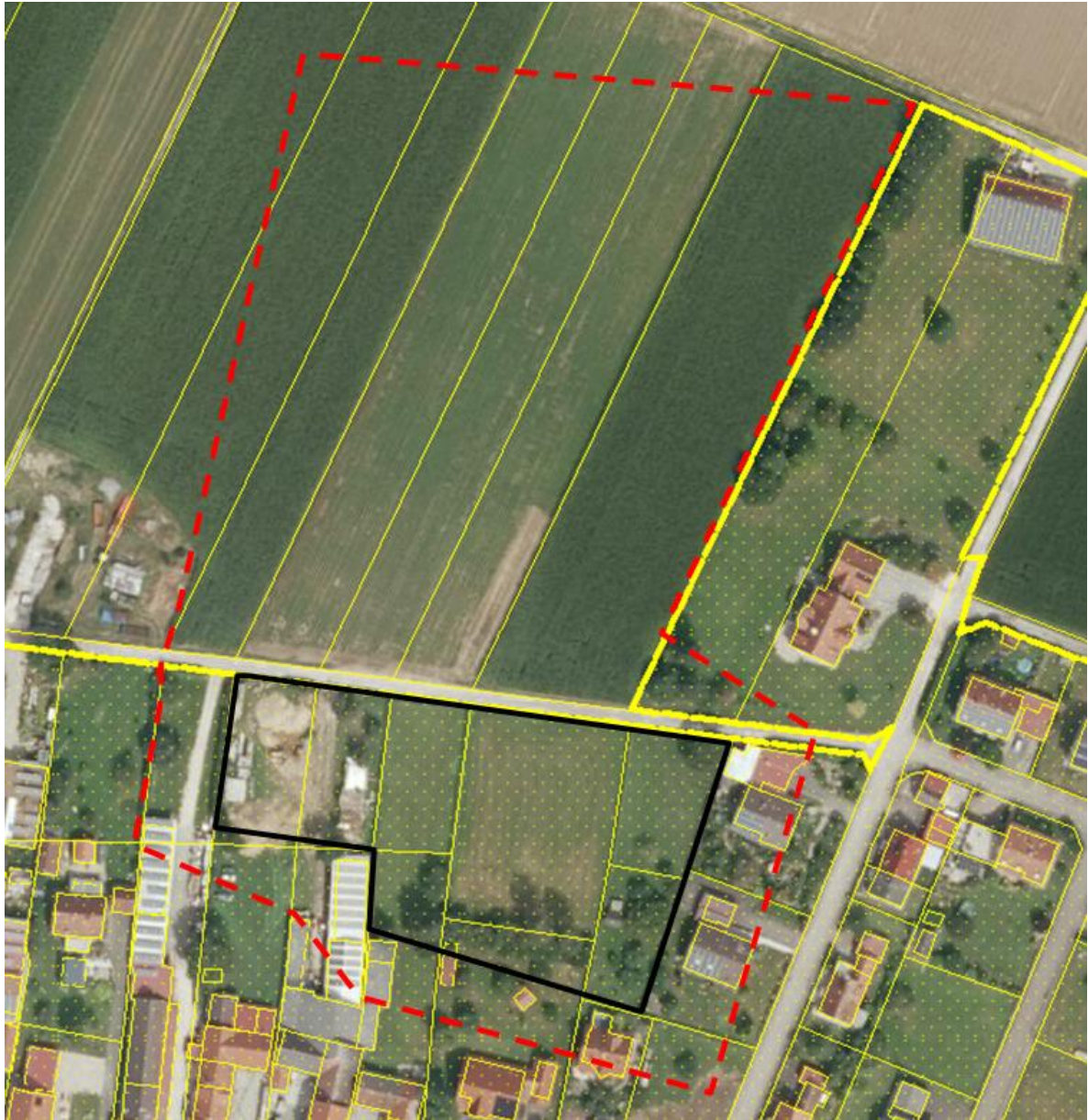


Abb. 1: Lage der Untersuchungsfläche (Rot).

1.2 Bestands- und Vorhabensbeschreibung

Es ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche geplant (s. Abb.2).



Abb. 2: Vorhaben (

2 Vorgehensweise

2.1 Abschichtung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Untersuchungsrahmen auf die Artengruppen **Vögel, Fledermäuse und Reptilien** eingegrenzt. Für alle weiteren potenziell vorkommenden Artengruppen konnte eine Betroffenheit anhand der angewandten Abschichtungskriterien (Verbreitung, Lebensraumanalyse, Wirkungsunempfindlichkeit) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Ergebnis der Abschichtung der nicht weiter untersuchten Artengruppen ist im Anhang dokumentiert. Für die genannten relevanten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse und Reptilien) wird auf eine Darstellung des Abschichtungsergebnisses verzichtet, da hier die im Untersuchungsgebiet tatsächlich festgestellten Arten maßgeblich sind.

2.2 Untersuchungsumfang und Begehungsdaten

Die naturschutzfachlichen Angaben wurden anhand der Ergebnisse von folgenden Geländebegehungen durchgeführt:

Gebäudebegehung: es wurden zwei Gebäude Begehungen für die Suche von Spuren und für potenzielle Quartiere von Fledermäusen am 23.08.2024 und am 21.07.2025 durchgeführt.

Vögel: 5 Begehungen nach Südbeck et al. (2005): Revierkartierung. Die Vorgaben zur Kartierzeit und Wetterbedingungen sind bei den einzelnen Artensteckbriefen dargestellt: (07.04., 27.04., 13.05., 26.05. und 12.06.2025).

Reptilien: 5 Begehungen nach Hachtel et al. (2009) mit Untersuchung der relevanten Habitatstrukturen am 19.05., 12.06., 20.07., 06.08., und 22.08.2025.

Fledermäuse: 5 Begehungen mit Fledermaus-Detektor (Detektor Batlogger der Firma Elekon) am 17.09.2024, 07.05., 25.06., 21.07., und 22.08.2025 einschl. Ausflugbeobachtungen mit Wärmebildkamera.

3 Voraussichtliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung

V1: Abriss Gebäude von Mitte August bis Ende Februar.

Rechtzeitig vor Abriss (Am besten im Herbst) sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen.

Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitraumes sind vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April die potentiellen Quartiere und Brutplätze vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren. Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.

Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Rodung Gehölze:

Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraums sind die Gehölze auf Vorkommen von Vögeln zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V3: Ersatznisthilfen Haussperling:

Als Ersatz für die betroffenen Haussperlingsbrutplätze sind drei Nisthilfen an die neuen Gebäude bzw. im Umfeld aufzuhängen.

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion sind nicht notwendig.

4 Naturschutzfachliche Hinweise

4.1 Naturschutzfachliche Hinweise

Im Folgenden sind naturschutzfachliche Hinweise, die artenschutzrechtlich nicht notwendig, aber als fachlich sinnvoll sind, aufgelistet:

4.1.1 Vogelschlag an Glasflächen

Großflächige, transparente oder stark spiegelnde Glasflächen stellen ein nachgewiesenes Kollisionsrisiko für zahlreiche Vogelarten dar. Insbesondere Zugvögel, aber auch häufige Arten wie Amsel (*Turdus merula*) oder Buchfink (*Fringilla coelebs*), können durch fehlende visuelle Barrieren die Glasflächen nicht als Hindernis erkennen. Nach den Empfehlungen des BfN (vgl. BfN-Skript 391, „Glas und Vogelschutz“, 2014) sollten daher potenziell gefährdende Flächen dauerhaft gekennzeichnet werden. Wirksam sind insbesondere vollflächige oder eng strukturierte Musterungen (z. B. keramische Drucke, kontrastreiche Folierungen oder UV-markierte Systeme), die in standardisierten Tunneltests ihre Wirksamkeit belegt haben. Durch eine solche Umsetzung wird das Kollisionsrisiko nachweislich reduziert.

4.1.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Künstliches Licht kann erhebliche Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse haben. Die Anziehung zahlreicher Insektenarten führt nicht nur zu einer direkten Mortalität, sondern entzieht auch lokalen Beständen wichtige Nahrungsressourcen (vgl. Eisenbeis 2006, „Künstliches Licht und Insekten“). Für Fledermäuse wurde nachgewiesen, dass lichtempfindliche Arten durch ungeeignete Beleuchtung in ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinträchtigt werden (vgl. Voigt et al. 2018, BfN-Skript 527). Empfohlen wird daher der Einsatz von warmweißen LED-Leuchtmitteln mit einem geringen Blau- und UV-Anteil, die Ausrichtung der Beleuchtung ausschließlich auf den notwendigen Bereich sowie eine zeitliche Reduktion der Beleuchtungsdauer, z. B. durch Bewegungsmelder. Diese Maßnahmen entsprechen den Empfehlungen des „Leitfadens zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung“ (BfN 2019).

4.1.3 Freiwillige Ersatzquartiere für Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden keine dauerhaft genutzten Fledermausquartiere nachgewiesen. Gleichwohl kann die Anbringung von Ersatzkästen eine wertvolle Ergänzungsmaßnahme darstellen, die den Arten zusätzliche Quartiermöglichkeiten bietet und einen Beitrag zur Förderung der lokalen Populationen leistet. Nach den Empfehlungen des Landesbundes für Vogelschutz (LBV-Leitfaden „Quartierhilfen für Fledermäuse“, 2018) sollten verschiedene Kastenmodelle (z. B. Flachkästen, Spaltenquartiere) kombiniert und an geeigneten Standorten angebracht werden. Besonders geeignet sind sonnen- und windgeschützte Standorte an Gebäudefassaden oder in

struktureichen Gehölzen. Eine fachgerechte Anbringung in ausreichender Höhe (mindestens 3–5 m) ist erforderlich, um eine ungestörte Nutzung zu gewährleisten.

5 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

5.1.1 Fledermäuse

Die Gebäude und Bäume im Untersuchungsbereich sowie im direkten Umfeld weisen einige Strukturen auf, die als Quartiere geeignet sind. Eine erste Untersuchung der Gebäude in und entlang des Untersuchungsgebiets ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse. Weder auf den Fensterbänken noch an potenziellen Quartierstandorten oder beschädigten Gebäudeteilen im Untersuchungsgebiet konnten Kotspuren oder vergleichbare Nachweise festgestellt werden.

Bei der ersten akustischen und visuellen Erfassung konnte jedoch eine Fledermaus beim Ausflug aus einer Scheune etwas südlich der Untersuchungsfläche (Flurstück 344, s. Abb. 5 und 6) beobachtet werden. Der Ausflug erfolgte aus dem Traufbereich der Scheune (vgl. Abb. 4c).

Während der zweiten Erfassung wurden mithilfe einer Wärmebildkamera zwei weitere Tiere dokumentiert, die ebenfalls aus dem Dach derselben Scheune (Flurstück 344) ausflogen. Bei der dritten Erfassung, die ebenfalls mit Wärmebildkameras begleitet wurde, konnten keine Fledermausaktivitäten am Gebäude festgestellt werden. Dies spricht für eine temporäre Nutzung des Gebäudes, vermutlich im Rahmen eines Quartierverbundes, nicht jedoch für ein dauerhaft genutztes Quartier. Das Quartier befindet sich außerhalb der Vorhabensfläche.

Im Vorhabensbereich wurden keine tradierten Quartiere festgestellt, die vorhandenen Strukturen sind aber als vereinzelt genutzte Tagesquartiere geeignet.

Die hohe Zahl an registrierten Mausohrrufen deutet zudem auf das Vorhandensein eines Quartiers in der nahegelegenen Kirche hin.

Tab. 1: Liste der vorkommenden Fledermausarten. RL B/D = Rote Liste Bayern/Deutschland: 2= stark gefährdet; 3 = gefährdet; V = Art der Vorwarnliste; D: Datenlage ungenügend, G = Gefährdung anzunehmen, b = besonders geschützt, s = streng geschützt. EZK: Erhaltungszustand: g = günstig, u = ungünstig- unzureichend.

Arten		Gefährdung		Schutz		
Wiss. Name	Dt. Name	RL BY	RL D	BNatSchG	FFH	EZK
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	3	3	b, s	IV	u
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3	b, s	IV	u
<i>Myotis brandtii/mystacinus</i>	Bartfledermäuse	2/*	*/*	b, s	IV	u
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	*	*	b, s	IV	g
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	*	*	b, s	II/IV	u
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	*	*	b, s	IV	u
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	*	V	b, s	IV	u
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	*	*	b, s	IV	g
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfladermaus	2	D	b, s	IV	u

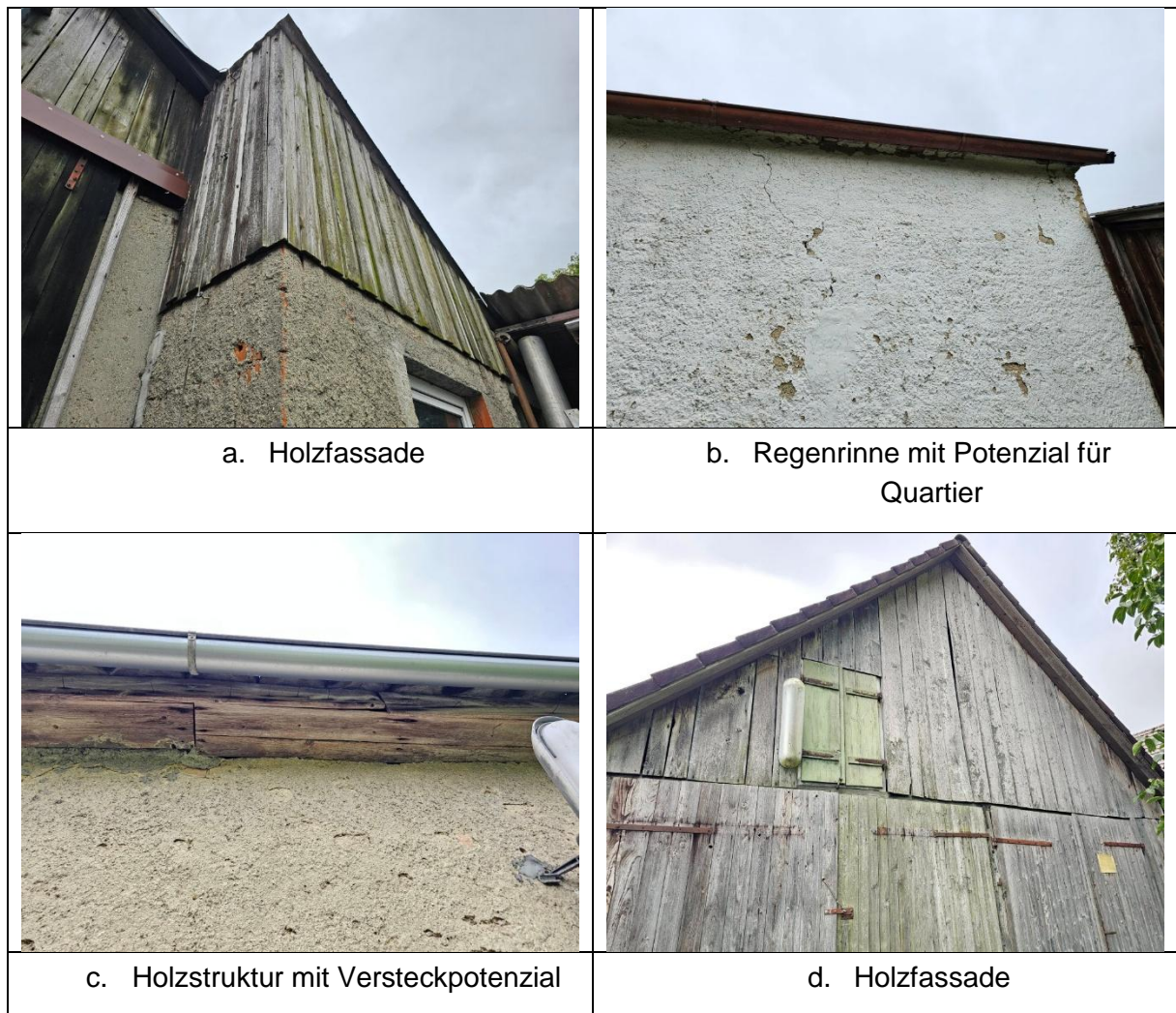


Abb. 4: Dokumentation Gebäudebegehung



Abb. 5: Ausflug einer Fledermaus aus einer Scheune südlich der Untersuchungsfläche

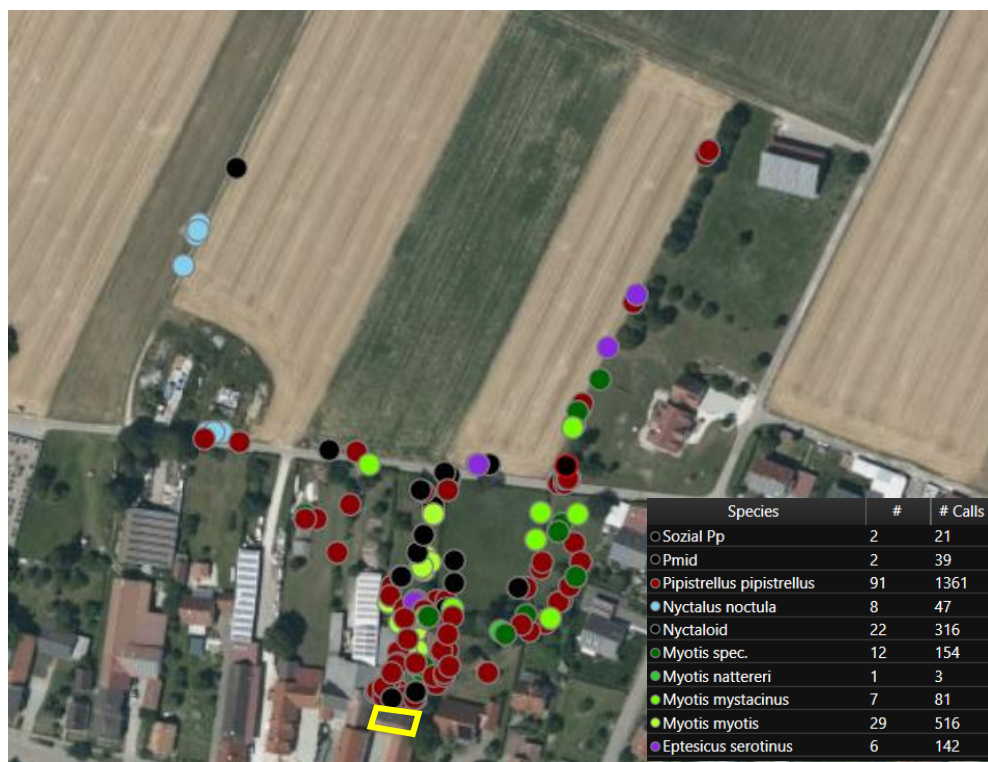


Abb. 6: Nachweise Fledermäuse und Quartier (gelb)

5.1.1.1 Prognose und Bewertung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Alle Fledermäuse laut Tabelle 1 (Es wird nur ein Formular für allen Arten ausgefüllt, da die Wirkungen für alle Arten gleich sind)

1. Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: **Bayern:**

Art im UG: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen biogeographischen Region

☐ günstig ☐ ungünstig – unzureichend ☐ ungünstig – schlecht

Die Rote Liste Einstufungen und die Erhaltungszustände sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

Lokale Population:

Eine Bewertung der lokalen Populationen ist aufgrund des geringen lokalen Kenntnisstands nicht möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die bayernweiten Einstufungen auf die lokalen Populationen übertragen werden können.

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

Siehe Tabelle 1

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

2.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse. Es konnte weder Ausflüge noch Kot noch andere indirekte Hinweise festgestellt werden. Sporadische Tagesquartiere sind nicht auszuschließen, diese sind artenschutzrechtlich aber nicht relevant.

Alle anderen Wirkungen des Vorhabens schädigen nicht.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Abriss Gebäude von Mitte August bis Ende Februar.

Rechtzeitig vor Abriss (Am besten im Herbst) sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen.

Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einem Abriss außerhalb dieses Zeitraumes sind vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April die potentiellen Quartiere und Brutplätze vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren. Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.

Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alle Fledermäuse laut Tabelle 1 (Es wird nur ein Formular für allen Arten ausgefüllt, da die Wirkungen für alle Arten gleich sind)

V2: Rodung Gehölze:

Rodung Gehölze zwischen dem 1.10. und 28./29.02. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 1.3. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:
▪ nein

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Eine erhebliche Störung ist aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Immissionen und der Lage im Siedlungsbereich ausgeschlossen (s. Abschnitt 4). Alle vorkommenden Arten sind an diese Wirkungen angepasst bzw. unempfindlich gegenüber diesen Wirkungen sonst würden sie nicht an dieser erheblich vorbelasteten Stelle (Verkehr, Lärm, Staub, Menschenbewegungen, vorkommen.

- ☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
▪ nein
- ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:
▪ nein

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG

Eine Tötung von Fledermäusen kann ohne Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, da potentiell nutzbare Tagesquartiere vorhanden sind.

Alle anderen Wirkungen töten oder verletzen nicht (s. auch die Ausführungen zu der „Störung“ oben).

- ☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Abriss Gebäude nach dem 1.3. bis 31.08.

Freiräumen des Baufelds (Abriss Gebäude) zwischen dem 31.08. und 28./29.02. Vor Baubeginn bzw. spätestens bis 31.10. sind die Nischen und Spalten von einer fachkundigen Person auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Fledermäuse und/oder Quartiere nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufelds außerhalb der o.g. Zeit sind im Vorgriff (Zeitraum 01.10. bis 28./29.02.) von einer fachkundigen Person Nischen und Spalten auf Fledermäuse und Vogel zu untersuchen und zu verschließen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren. Unmittelbar vor Abbruch sind die Gebäude von einer fachkundigen Person im Bereich Artenschutz auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Auffinden von Individuen und/oder Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alle Fledermäuse laut Tabelle 1 (Es wird nur ein Formular für allen Arten ausgefüllt, da die Wirkungen für alle Arten gleich sind)V2: Rodung Gehölze:

Rodung Gehölze zwischen dem 1.10. und 28./29.02. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten besetzte Vogelnester nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 1.3. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

5.1.2 Reptilien

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten wurde nicht festgestellt. Eine weitere Prüfung der Art entfällt damit.

5.1.3 Weitere Arten

Vorkommen bzw. eine Betroffenheit von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Amphibien, Libellen) wurden nicht festgestellt und können auch aufgrund der Habitatstruktur ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung der Arten entfällt damit.

5.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

Auf der geplanten Baufläche wurden keine Offenlandbrüter festgestellt. Es wurden einige Gebäude und Gehölzbrüter wie Amsel, Blaumeise, Haussperling und Star festgestellt (s. Abb. 5, Tab. 2).

Nahrungsgäste und Einzelsichtungen waren zudem Bachstelze, Elster, Girlitz, Feldlerche, Mäusebussard, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotmilan, Schwarzmilan, Stieglitz, Turmfalke, Weißstorch und Wiesenschafstelze.

Tab. 2: Liste der im Bereich des Untersuchungsgebietes vorkommenden Brutvogelarten.

RL BY/D = Rote Liste Bayern/Deutschland: 3 = gefährdet; V = Art der Vorwarnliste; b = besonders geschützt, s = streng geschützt. EZK: Erhaltungszustand: g = günstig, u = ungünstig-unzureichend, s = ungünstig-schlecht. Nistplatztreue (BMU 2011): 0 = keine Ortstreue, 1 = durchschnittliche Ortstreue, 2 = hohe Ortstreue, 3 = hohe Nistplatztreue, 4 = hohe Nesttreue. EZG=Erhaltungszustand

Grau hinterlegt = Gehölzbrüter Höhlen- und Nischenbrüter

Grün hinterlegt = Gehölzbrüter, Freibrüter

Arten Dt. Name	Wiss. Name	Kürzel Abb.	Gefährdung		Schutz		Nistplatz- treue	EZG
			RL BY	RL D	Bnat SchG	VSR		
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	*	*	b	g	2	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bm	*	*	b	g	3	
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	*	*	b	g	2	
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	Gf	*	*	b	g	1 bis 2	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hr	*	*	b	g	1 bis 2	
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	H	V	*	b	u	2	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	*	*	b	g	2	
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	*	3	b	g	2	
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	Tt	*	*	b	g	1 bis 2	



Abbildung 5: Brutnachweise Vögel (Kürzel siehe Tabelle).

5.2.1.1 Prognose und Bewertung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Im Vorhabensbereich sind ausschließlich Gebäude- bzw. Höhlenbrüter festgestellt worden. Die Freibrüter im angrenzenden Umfeld (Amsel, Grünfink) sind sog. „Allerweltsarten“ und nicht planungsrelevant. Für diese Arten sind Ausweichmöglichkeiten im Umfeld vorhanden. Die nachfolgende Prüfung beschränkt sich daher auf die Gebäude- und Höhlenbrüter (Blaumeise, Haussperling, Star).

Artname: Gebäude- und Höhlenbrüter (Blaumeise, Haussperling, Star)

1. Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: **Bayern:**

Arten im UG: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen biogeographischen Region

☐ günstig ☐ ungünstig – unzureichend ☐ ungünstig – schlecht

Die Rote Liste Einstufungen sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

Lokale Population:

Eine Bewertung der lokalen Populationen ist aufgrund des geringen Untersuchungsumfanges nicht möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die bayernweiten Einstufungen auf die lokalen Populationen übertragbar sind.

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

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

2.1 Prognose des Schädigungsverbots für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG

Die Arten weisen eine hohe Ortstreue auf (s. Tab. 2). Für die Arten kann ein Verstoß dann vorliegen, wenn in einem regelmäßig belegten Brutrevier alle für den Nestbau geeigneten Brutplätze verloren gehen (Urteil des BVerwG vom 18.03.2009 „A 44 Ratingen – Velbert“, Az.: 9 A 39.07 Rdnr. 75).

Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Beide Sachverhalte werden im Folgenden für die oben genannten Arten geprüft.

Die Arten sind in Bayern ungefährdete und weit verbreitete Vogelarten. Der Haussperling steht auf der Vorwarnliste. Diese Arten finden auch in den ländlichen Siedlungsflächen im Umfeld ausreichend Ersatzlebensräume. Aus konservativem Ansatz heraus wird zudem für den auf der Vorwarnliste stehenden Haussperling vorgegeben, dass Ersatz-Nisthilfen angebracht werden müssen.

Somit ist für diese Arten die Betroffenheit der Fortpflanzungs- und Ruhestätte auszuschließen.

Somit ist insgesamt davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Artname: Gebäude- und Höhlenbrüter (Blaumeise, Haussperling, Star)

V1: Abriss Gebäude nach dem 1.3. bis 31.08.

Freiräumen des Baufelds (Abriss Gebäude) zwischen dem 31.08. und 28./29.02. Vor Baubeginn bzw. spätestens bis 31.10. sind die Nischen und Spalten von einer fachkundigen Person auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Fledermäuse und/oder Quartiere nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufelds außerhalb der o.g. Zeit sind im Vorgriff (Zeitraum 01.10. bis 28./29.02.) von einer fachkundigen Person Nischen und Spalten auf Fledermäuse und Vogel zu untersuchen und zu verschließen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren. Unmittelbar vor Abbruch sind die Gebäude von einer fachkundigen Person im Bereich Artenschutz auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Auffinden von Individuen und/oder Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Rodung Gehölze:

Rodung Gehölze zwischen dem 1.10. und 28./29.02. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten besetzte Vogelnester nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 1.3. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

V3: Ersatznisthilfen Haussperling:

Als Ersatz für die betroffenen Haussperlingsbrutplätze sind drei Nisthilfen an die neuen Gebäude bzw. im Umfeld aufzuhängen.

- ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:
- ☐ nein

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG

Eine erhebliche Störung ist aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandenen Immissionen und der Lage im Siedlungsbereich ausgeschlossen (s. Abschnitt 4). Alle vorkommenden Arten sind an diese Wirkungen angepasst bzw. unempfindlich gegenüber diesen Wirkungen sonst würden sie nicht bereits jetzt im Siedlungsbereich vorkommen.

- ☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- ☐ nein
- ☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:
- ☐ nein

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Tötungs- und Verletzungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 2 u. 5 BNatSchG

Eine Tötung von Vögeln als Folge einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden. Alle anderen Wirkungen töten oder verletzen nicht.

Artname: Gebäude- und Höhlenbrüter (Blaumeise, Haussperling, Star)

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

V1: Abriss Gebäude nach dem 1.3. bis 31.08.

Freiräumen des Baufelds (Abriss Gebäude) zwischen dem 31.08. und 28./29.02. Vor Baubeginn bzw. spätestens bis 31.10. sind die Nischen und Spalten von einer fachkundigen Person auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Fledermäuse und/oder Quartiere nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer Freiräumung des Baufelds außerhalb der o.g. Zeit sind im Vorgriff (Zeitraum 01.10. bis 28./29.02.) von einer fachkundigen Person Nischen und Spalten auf Fledermäuse und Vogel zu untersuchen und zu verschließen und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren. Unmittelbar vor Abbruch sind die Gebäude von einer fachkundigen Person im Bereich Artenschutz auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Auffinden von Individuen und/oder Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V2: Rodung Gehölze:

Rodung Gehölze zwischen dem 1.10. und 28./29.02. Bei einer Rodung außerhalb dieses Zeitraumes sind die betroffenen Bäume von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten besetzte Vogelnester nachgewiesen werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ist beabsichtigt die Gehölze zwischen dem 1.3. und 30.9. zu roden, so ist vorab eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

6 Literatur

Albrecht, K., Hör, T., Henning, F. W., Töpfer-Hofmann, G., Grünfelder, C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE.02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014. Anhang in BMVI [Hrsg.] HVA F-StB, Stand 04/2019 Download unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/Themen/Verkehr/Strassen/Ausschreibung/Seiten/HVA-F.aspx> (Abruf am 15.04.2020)

Assmann, O. & Zahn, A. (2019): Erhaltung und Entwicklung von Reptilienlebensräumen. S. 575-590. In: ANDRÄ, E., ASSMANN, O., DÜRST, T., HANSBAUER, G. & ZAHN, A.: Amphibien und Reptilien in Bayern. – Stuttgart, Verlag Eugen Ulmer. 783 S.

Article 12 Working Group (2005): Contribution to the interpretation of the strict protection of species (Habitat Directive article 12). 36 S.

Bauer, H-G, Bezzel, E., Fiedler, W. (2005): Kompendium der Vögel Mitteleuropas.

Bezzel, E.; Geiersberger, I.; Lossow, G. v.; Pfeiffer, R. (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999. Verlag Eugen Ulmer. 560 S.

BfN (Bundesamt für Naturschutz) (2014): *Glas und Vogelschutz – Grundlagen, Standards und Praxisbeispiele*. BfN-Skript 391, Bonn.

BfN (Bundesamt für Naturschutz) (2019): *Leitfaden zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung*. BfN-Skript 563, Bonn.

BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2011): Entwicklung einer fachlich-methodischen Handreichung zur Berücksichtigung von Naturschutzbelangen bei der Planung und Zulassung von Biogasanlagen

EC (European Commission) (2007): Interpretation manual of European Union habitats. 144 pp.

Eisenbeis, G. (2006): *Künstliches Licht und Insekten – eine fatalere Anziehungskraft*. In: Natur und Landschaft 81(9/10), S. 361–371.

Gatter, W. (2007) Langzeit-Populationsdynamik und Rückgang des Feldsperlings *Passer montanus* in Baden-Württemberg. Vogelwarte 45: 15-26.

George, K. Zang, H. (2010): Schwankungen der Brutbestände von Kleiber *Sitta europaea*, Koh-, Blau- und Tannenmeise *Parus major*, *P. caeruleus*, *P. ater* im Harz von 1993 bis 2010. Vogelwelt 131: 239-245.

Gellermann, M; Schreiber, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7. Springer-Verlag GmbH. 271 S.

HMUKLV (2015): Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, 3. Fassung.

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse

Kautz (2016): Neukommentierung des § 44 BNatSchG. In Naturschutz und Landschaftspflege und einschlägige Regelungen des Jagd- und Forstrechts. Lieferung 3/16.

LBV (Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.) (2018): *Quartierhilfen für Fledermäuse – Planung, Anbringung und Pflege von Fledermauskästen*. LBV-Leitfaden, Hilpoltstein.

LfU (2020): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse

Meschede, A.; Rudolph, B.-U. (2004): Fledermäuse in Bayern. Ulmer Verlag, Stuttgart, 411 S.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2018): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). 17 Seiten + 3 Anlagen.

Schulz B., S. Ehlers, J. Lang & S. Büchner (2012): Hazel dormice in roadside habitats. - Peckiana 8: 49-55.

Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.

UM BW (2019): Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg Freiflächensolaranlagen Handlungsleitfaden

Zahn, A. (o. Jahr): Fledermäuse Bestandserfassung und Schutz. Koordinierungsstelle für Fledermäuse Südbayern.

Voigt, C.C., et al. (2018): Beleuchtung im Umfeld von Fledermausquartieren – Auswirkungen und Handlungsempfehlungen. BfN-Skript 527, Bonn.

Von Lossow (2020): SaP Arbeitshilfe Feldlerche. Relevanzprüfung, Erfassung und Maßnahmen. Bayerisches Landesamt für Umwelt.