

BEBAUUNGSPLAN „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANTEIL A PLANZEICHNUNG
		PLANTEIL B AUSGLEICHSBILANZIERUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



WA	I+D / II
0,4	0,8
WH max. 6,50	GH max. 9,00
E.D. MFH,RH	SD, WD, vPD, ZD

MI	I+D / II
0,6	1,2
WH max. 7,50	GH max. 9,00
E.D. MFH,RH	SD, WD, vPD, PD, ZD

LEGENDE

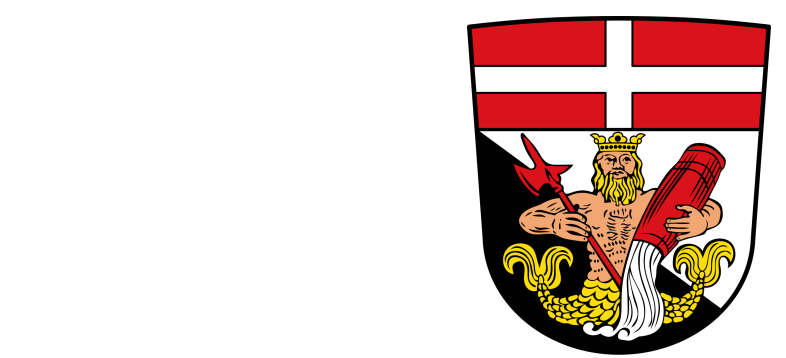
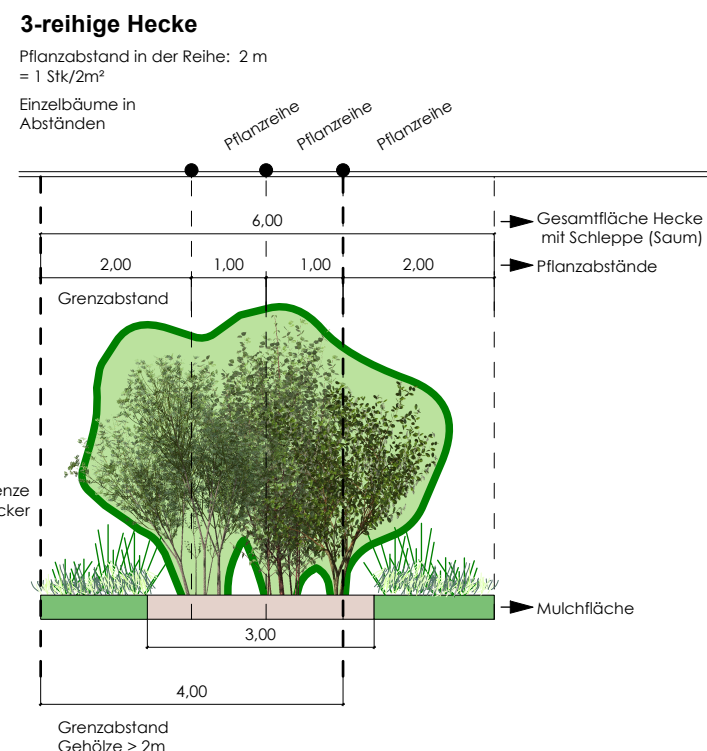
A) Für die Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
I+D / II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe, 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss oder 2 Vollgeschosse
0,4	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), GRZ II maximal 0,7
○	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
△ E.D. MFH,RH	offene Bauweise, es sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D), Mehrfamilienhäuser (MFH) und Reihenhäuser (RH) zulässig
Orange	Straßenverkehrsflächen
Orange mit F	Öffentlicher Fußweg
Green	private Grünfläche
Light Green	öffentliche Grünfläche
Green line	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Blue line	Baugrenze
Black dashed line	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Green circle	Baumpflanzung

B) Für die Hinweise

Red square	Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude
Grey square	Bestehende Gebäude
Light grey square	Zufahrten
70m	Sichtdreieck
Black line	Grundstücksgrenzen
Dotted line	Parzellen Vorschlag
5,0	Bemaßung
420	Höhenlinien in m über Normalhöhen-Null
Blue hatched	Hochwassergefahrenflächen HQ extrem
Blue diagonal lines	Vogelschutzgebiet
Red diagonal lines	FFH-Gebiet
Red square	Biotop
Sturzflutkarte	Aufstaubereiche
Yellow line	mäßiger Abfluss
Orange line	erhöhter Abfluss
Red line	starker Abfluss

Prinzipschnitt Ortsrandeingrünung



Gemeinde Blindheim

Bebauungsplan "Hinter der Schule" Planteil A

Flnr.: 310; 311; 312; 435 (TF), 309 (TF)
Gemarkung Blindheim

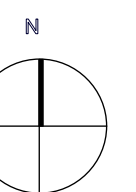


Entwurf vom 20.11.2025
M 1:500

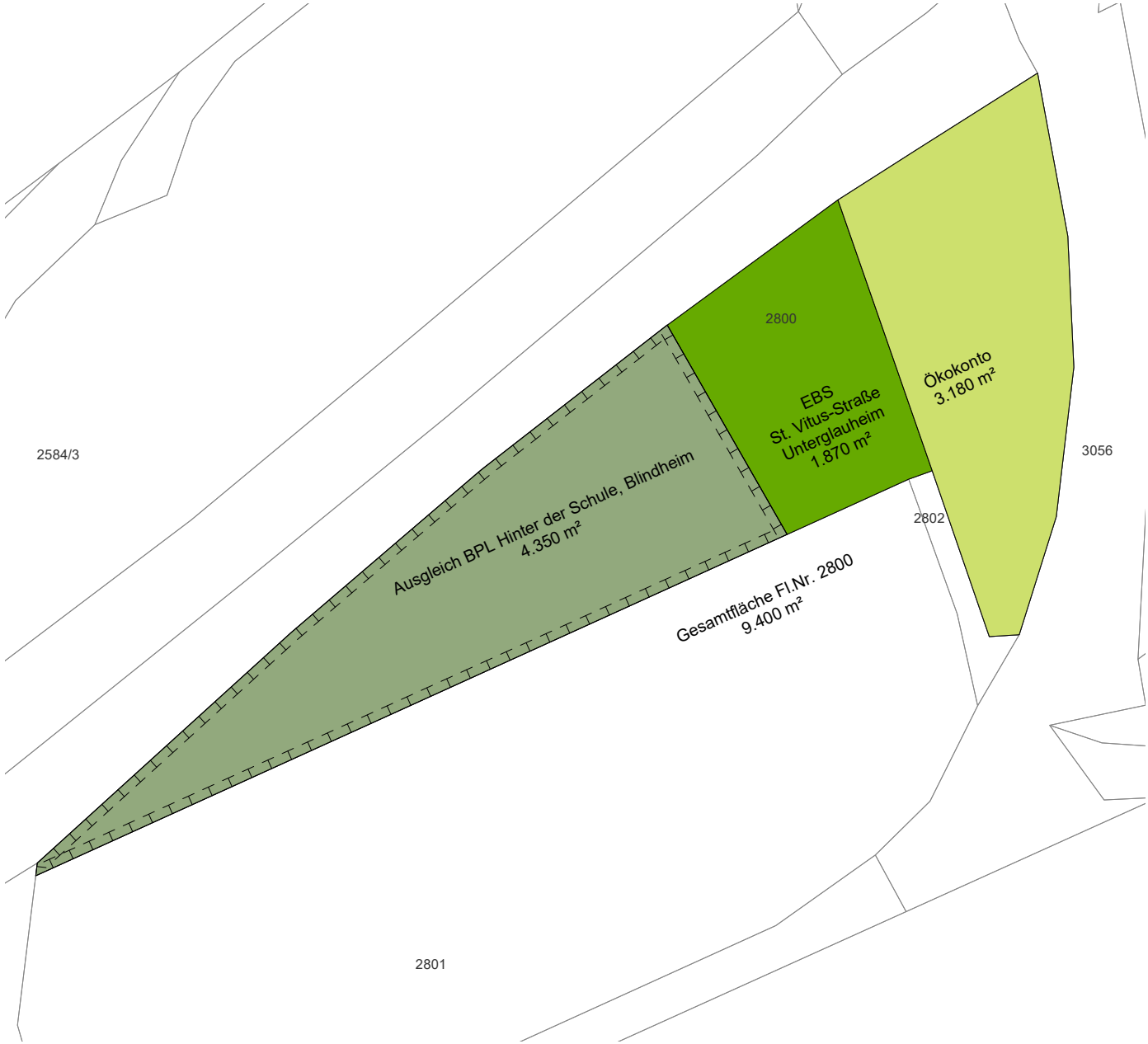
herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Gemeinde Blindheim
Blindheim, den

Jürgen Frank, 1. Bürgermeister



Ausgleichsfläche M 1:1.250



Eingriffs- / Ausgleichsberechnung

Bilanzierung	
Biotoptyp Bestand	
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker	
Eingriffsfläche Wohngebiet	23.977 m²
Beeinträchtigungsfaktor*	0,40
Eingriffsfläche Mischgebiet	5.737 m²
Beeinträchtigungsfaktor*	0,60
Wertpunkte Biotopwertliste	2 WP
Kompensationsbedarf *²	26.066 WP

Ausgleichsbedarf	
Wohngebiet	
Zielzustand G212 Extensivgrünland	8 WP
Wertpunkte Biotopwertliste	2 WP
Aufwertung	6 WP
Ausgleich in WP	18.900 WP
Ausgleich in Fläche	3.150 m²
Mischgebiet	
Zielzustand G212 Extensivgrünland	8 WP
Wertpunkte Biotopwertliste	2 WP
Aufwertung	6 WP
Ausgleich in WP	7.200 WP
Ausgleich in Fläche	1.200 m²
Ausgleich in WP gesamt	26.100 WP
Ausgleich in m² gesamt	4.350 m²

mit einer geringen Wertigkeit handelt
*² Berechnung Kompensationsbedarf Beeinträchtigungsfaktor;
=Wertpunkte laut Biotopwertliste x Eingriffsfläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor
Berechnung erfolgt nach BayKompV

Lage im Luftbild o. M.



Der Ausgleich findet auf der Flurnummer 2800 der Gemarkung Blindheim statt. Es handelt sich um einen Intensiv bewirtschafteten Acker, der zu Extensivgrünland etabliert wird. Die restliche Fläche dient als Ausgleichsfläche für die Einbeziehungssatzung "St.-Vitus-Straße" und als Ökokonto-Fläche.

Extensives Grünland
Ausbringung regionales, autochthones Saatgut oder Mähgutübertrag

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: Staffelung der Mahd, Schnitt Mitte Juni und Herbstmahd (Mitte September - Mitte Oktober), grundsätzlich Heubereitung bevorzugt mit Abtransport von Mähgut 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.

Projekt/ Planbezeichnung Bebauungsplan Blindheim - Hinter der Schule Planteil B - Ausgleichsbilanzierung	Projektnummer 2024 028
	Plannummer 01
Auftraggeber Gemeinde Blindheim Weiherbrunnenstraße 9 89434 Blindheim	Gez. fb
	Datum gez. 20.11.2025
Planverfasser	Datum Druck 20.11.2025
	Maßstab siehe Angabe
herb und partner Stadtplanung + Landschaftsarchitektur Herbertstraße 28 · 89434 Unterglauheim Telefon 09382 74 31 03 7000 · Fax 09382 74 31 03 7118 info@herb-partner.de · www.herb-partner.de	Planformat Din A3 (297x420mm)
	Unterschrift/ Stempel

BEBAUUNGSPLAN „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



TEIL B SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Blindheim erlässt aufgrund §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art.6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art.4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan „Hinter der Schule“ als Satzung.

A) PLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Für das Baugebiet „Hinter der Schule“ in der Gemeinde Blindheim gilt die vom Planungsbüro herb und partner PartGmbH stadtplaner + landschaftsarchitekten, Herrenberg 28, 86647 Buttenwiesen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom xx.xx.xxxx, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Sinne des §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Ausnahmen des §4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes des allgemeinen Wohngebiets.

Mischgebiet § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Ein Mischgebiet dient der Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe. Eine der beiden Nutzungsarten darf nicht insgesamt überwiegen.

In Mischgebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu ist die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beachten.

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet nicht zulässig:

- Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Wohngebiet:

I+D / II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, davon entweder 1 Vollgeschoss bis zur Traufe, 2 Vollgeschosse bis zur Traufe oder 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).

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

Mischgebiet:

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

0,6 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).

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

4. Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß §22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D), Mehrfamilienhäuser (MFH) und Reihenhäuser (RH) als Wohngebäude zulässig.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Gebäudehöhen

Folgende Höhen sind zulässig, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (siehe Nutzungsschablonen):

Firsthöhe max. 9,00 m (WA)

Firsthöhe max. 9,00 m (MI)

Wandhöhe max. 6,50 m (WA)

Wandhöhe max. 7,50 m (MI)

Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 7,5 m an der niedrigen Gebäudeseite, an der höheren Gebäudeseite max. 9 m (= max. zulässige Gebäudehöhe) im Mischgebiet.

Die Fußboden-Oberkante des Erdgeschosses (OK FFB) darf maximal +0,30 m über der Oberkante der dem Haupteingang zugewandten Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der Grundstücksgrenze, liegen.

5.2 Dachneigung und Dachform

Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 16° bis 52° auszubilden. Im Mischgebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 52° zulässig. Es sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach und Zelt-dach zulässig. Im Mischgebiet sind zusätzlich Pultdächer zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen sind Flach-dächer vorzugsweise mit Dachbegrünung zulässig. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachung sind andere Dachformen und Dachneigung zulässig.

5.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand darf an der Traufe höchstens 0,80 m betragen und am Ortgang höchstens 0,50 m, gemessen von Außenkante Außenwand bis Außenkante Sparren (ohne Berücksichtigung Dachrinne). Ausgenommen hiervon sind Gebäuderücksprünge und Terrassen.

5.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder entsprechende Dachsteine zu verwenden. Im Mischgebiet sind zusätzlich Blecheindeckung zulässig. Bei Dach- und Wandflächen von Wintergärten und kleinere Anbauten wie z.B. Hauseingangsüberdachungen oder Terrassenüberdachungen sind andere Eindeckungen zulässig. Dachbegrünungen und PV-Anlagen sind zulässig, soweit sie den Vorgaben der BayBO entsprechen. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachung sind weitere Eindeckungen zulässig.

5.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind ab 40° Dachneigung des Hauptdaches zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf zwei Drittel der Gesamttrauflänge der Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

5.6 Fassade

Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben und Materialien ist unzulässig. Holzfassaden sind zulässig.

5.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Für Grenzgaragen gilt Art. 6 BayBO. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen – nicht jedoch innerhalb der Anbauverbotszone – zulässig. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen.

Es 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. Es sind 0,50 m Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten, um das Anwenderecht von Landwirten zu gewährleisten. Im Mischgebiet sind Einfriedungen mit maximal 2,00 m Höhe zulässig, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

7. Sichtdreiecke

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen wie z.B. Thujahecken, 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. Grünordnerische Maßnahmen

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. „Einheimische“ Gehölzarten sind unter anderem: Esche, Erle, Ulme, Stieleiche, Birke, Hainbuche, Hasel, Weide, 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.

Sollten Gehölze (in Gärten oder im Bereich der Eingrünung) 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.

Festgesetzte Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

An der Westgrenze des Bebauungsplans ist auf der Grünfläche eine dreireihige Hecke mit verschiedenen mit standortgerechten und gebietsheimischen (autochthonen) Gehölzen auf einer privaten Grünfläche herzustellen. Die Erstanpflanzung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde führt regelmäßige Kontrollen zum fachgerechten Erhalt der Eingrünung durch. Die Gehölze sind durch die privaten Eigentümer langfristig zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzqualität der Sträucher ist mindestens v.Str. 4-5 Triebe, 80-100 und der Pflanzabstand 2,0 x 1,0 m. Zur Auswahl stehen die Gehölze der folgenden Pflanzliste. Die Pflanzmischung der Hecke muss aus mindestens 10 verschiedenen Arten bestehen:

Für den Wall zwischen Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet wird ebenfalls eine dreireihige Hecke mit einer Pflanzqualität von mindestens v.Str. 4-5 Triebe, 80-100 und der Pflanzabstand 2,0 x 1,0 m angelegt. Zur Auswahl stehen die Gehölze der folgenden Pflanzliste. Die Pflanzmischung der Hecke muss aus mindestens 10 verschiedenen Arten bestehen. Zur landwirtschaftlichen Flur sind in einem Abstand von 4 m ausschließlich Gehölze bis 2 m zu pflanzen:

Gehölze > 2 m

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Gewöhnlicher Sanddorn
Ilex aquifolium	-	Gewöhnliche Hülse
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder

Gehölze bis 2 m (tw. Schnitt erforderlich)

Amelanchier ovalis	-	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Genista tinctoria	-	Färber-Ginster
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Rubus idaeus	-	Echte Himbeere
Rubus caesius	-	Blaue Brombeere
Ulex europaeus	-	Stechginster
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflege hat durch fachgerechte Schnitte zu erfolgen. Formschnitte entgegen der natürlichen Wuchsform sind nicht zugelassen. In den ersten 2 Jahren nach Pflanzung ist die Wasserversorgung sicherzustellen und die Pflanzung gegen Wildverbiss zu schützen. Neophyten und starker Unterwuchs sind zu entfernen.

Vor Pflanzungen sind Leitungspläne einzuholen. Zu Wasserleitungen ist ein Abstand von 3m mit der Bepflanzung einzuhalten.

9. Wasserrechtliche Festsetzungen zum Bau von Gebäuden

Sollte im Rahmen von Bauvorhaben eine temporäre Absenkung des Grundwassers (Bauwasserhaltung) nötig sein, wird hierfür eine Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz benötigt. Sollten Bauteile dauerhaft ins Grundwasser eingebunden werden, ist für diese Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz nötig.

Die 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.

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

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zugänglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Um Schäden durch Starkregen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von 30 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen, siehe Festsetzungen zu Gebäudehöhen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

10. Niederschlagswasser

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.

Auf dem Grundstück anfallendes, geringverschmutztes Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß auf privatem Grund zu versickern. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende nicht- oder geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, sind Zisternen zum Regenrückhalt vorzusehen.

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 Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen.

Das von den Planstraßen anfallende gering / mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen oder unterirdische Anlagen zu versickern, soweit möglich.

11. Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG).

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls 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.

Sollte im Rahmen von Bauvorhaben eine temporäre Absenkung des Grundwassers (Bauwasserhaltung) nötig sein, wird hierfür eine Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz benötigt. Sollten Bauteile dauerhaft ins Grundwasser eingebunden werden, ist für diese Gewässerbenutzung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz nötig. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

12. Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zur der sich unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen ergebenden Höhenlage der Geschosse zulässig.

Stützmauern sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

Bei Garagenzufahrten sind Stützmauern und Geländeänderungen auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind, dabei ist ein Eingriff in das Nachbargrundstück nicht zulässig.

13. Luftwärmepumpen

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 Schalleistungspegel haben. Ein Schalleistungspegel 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 sollen keine Einzeltöne (Brummen, Pfeifen) hervortreten.
- Ausreichend dimensionierte Pufferspeicher können Anschaltvorgänge und Betriebszeiten zur Nachtzeit verringern.

14. Sonstige Festsetzungen

Auf Dächern können Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO. Aufgeständerte oder nachgeführte Anlagen sind nicht zulässig. Balkonkraftwerke sind ebenfalls zulässig.

Die im Geltungsbereich befindlichen Teilabschnitte der öffentlichen Feld- und Waldwege Fl.-Nrn. 309 und 435 der Gemarkung Blindheim werden zu den jeweiligen Ortsstraßen Krautgartenweg (Fl.-Nr. 173/13) und Oberfeldweg (Fl.-Nr. 309/1) hinzugewidmet. Somit kann das Baugebiet im Norden über den Krautgartenweg und im Süden über den Oberfeldweg erschlossen werden. Die Widmung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der notwendige Ausbau erfolgt im Rahmen der Erschließung.

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Entsorgungsfahrzeuge

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

Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich die Bodendenkmäler D-7-7329-0012 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit.“ und D-7-7329-0455 „Siedlung des Mittelalters und der frühen Neuzeit.“, welche gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB unter besonderen Schutzbestimmung stehen.

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.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Altlasten

Im Gebiet sind keine vorhandenen Altlasten oder dergleichen bekannt.

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 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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.

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.

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft des Schulgeländes sind die entsprechenden Lärmimmissionen aus den verschiedenen Sportaktivitäten zu dulden. Lärmimmissionen vor und nach Schulbeginn sowie während den Pausenzeiten sind zu dulden.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Legehennenhaltung sowie einer Schlachthanlage für Geflügel. Der Betrieb sowohl der Stallung als auch der Schlachthanlage ist mit Geruchsemissionen verbunden, welche entschädigungslos zu dulden sind.

Naturschutz

Stellplätze und Hofflächen sollten soweit möglich mit wasserdurchlässigen Materialien (bspw. Rasengitterstein, Pflasterung mit breiten Fugen, Schotter) befestigt werden. Versiegelungen sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.

Es wird empfohlen, freie Fassadenflächen mit rankenden, heimischen Pflanzen zu begrünen. Dies schafft Lebensräume (Artenvielfalt), minimiert Einflüsse auf das Landschaftsbild und wirkt zudem ausgleichend (Temperatur und Luftfeuchtigkeit).

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.

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 Landesamt für Umwelt bietet hierzu hilfreiche Informationen.

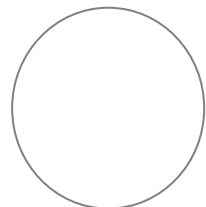
Freie Grünflächen sollten, wo immer möglich, extensiv bewirtschaftet werden. Auf Dünge- oder Spritzmittel sollte verzichtet werden. Im eigenen Garten kann zudem mit einfachen Mitteln viel für die Förderung der Artenvielfalt getan werden. Bei der Gartengestaltung sollte möglichst auf heimische, standortgerechte und vielfältige Bepflanzung geachtet werden. Ein Blütenangebot über die gesamte Vegetationsperiode hinweg bildet eine gute Nahrungsgrundlage für Wildbienen und andere Insekten.

C) INKRAFTTRETEN

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt
Blindheim, den

.....
Jürgen Frank, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Blindheim hat in der Sitzung vom 04.06.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 hat in der Zeit vom 10.06.2025 bis 14.07.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 hat in der Zeit vom 10.06.2025 bis 14.07.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxx 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 Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.xxxx 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 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister
Ausgefertigt

7.

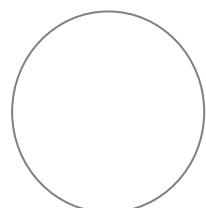
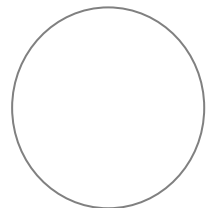
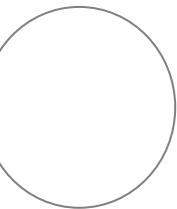
....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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)

.....
Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 – Allgemein

Abschnitt 2 – Eingriffsregelung

Abschnitt 3 – Umweltbericht

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

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

04.06.2025
20.11.2025

Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele.....	3
1.2	Derzeitige Nutzung	5
1.3	Bestandsbeschreibung	6
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
3.	Verfahren	8
4.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	8
5.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt	9

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayerns werden die grundsätzlichen Ziele beschrieben, wie mit dem demographischen Wandel, der fortschreitenden Globalisierung, dem Klimawandel und dem Umbau der Energieversorgung umgegangen wird.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Blindheim gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Blindheim liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, das nächstgelegene Unterzentren sind Höchstädt a.d. Donau.

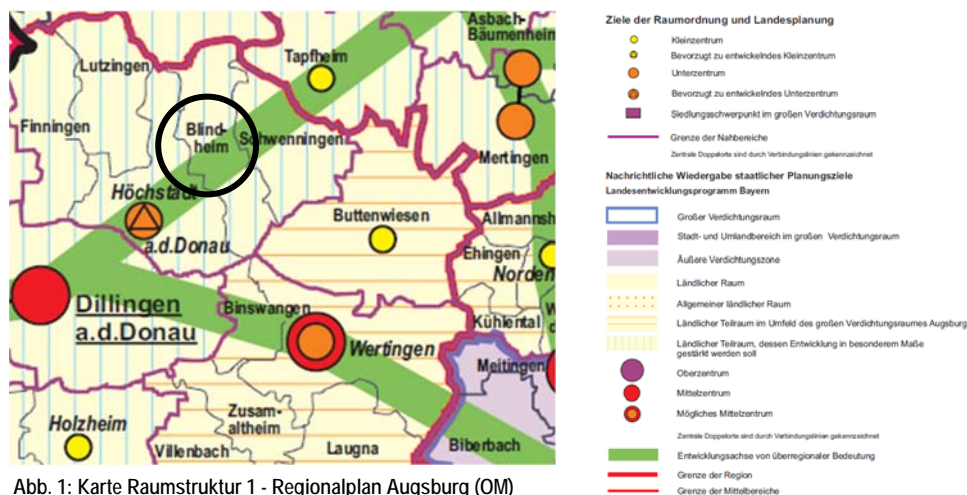


Abb. 1: Karte Raumstruktur 1 - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

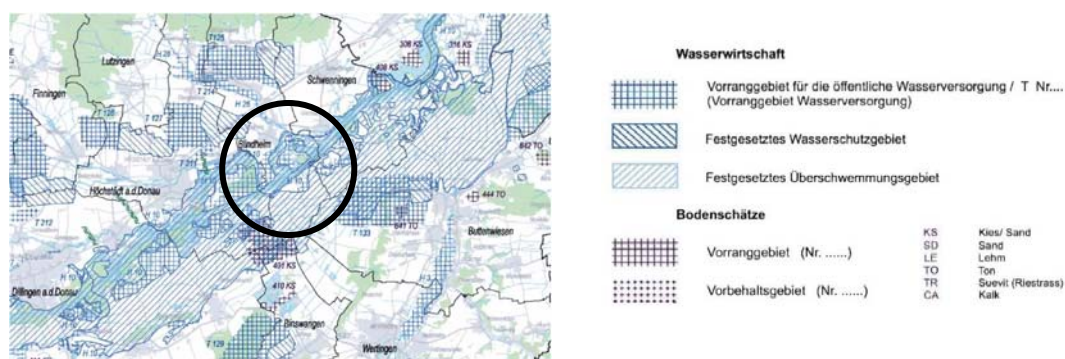


Abb. 2: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)

Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

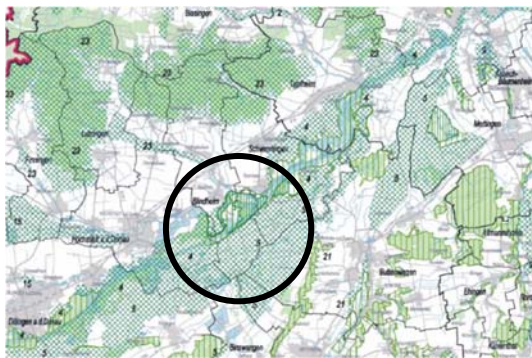


Abb. 3: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Blindheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Rundum grenzen Dorfgebiete bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

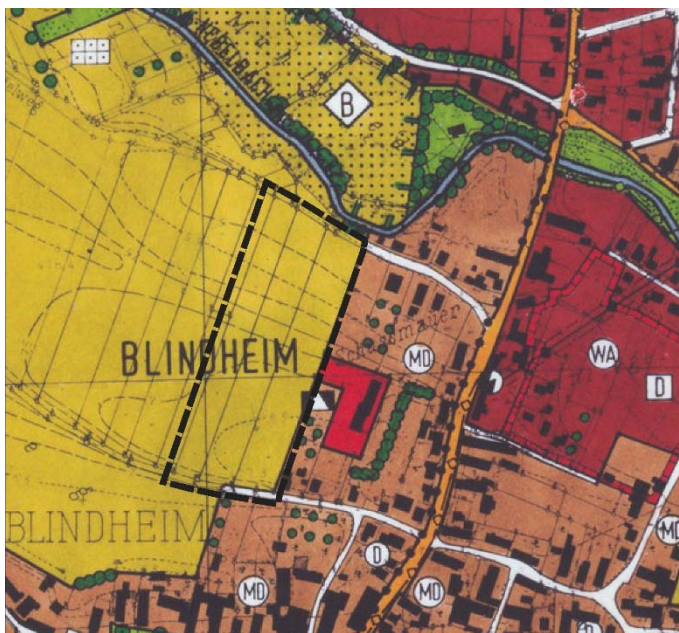


Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Blindheim. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Planungsgebiet liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder amtliche Biotop. Nordöstlich des Plangebiets liegen ca. 7 m entfernt das FFH-Gebiet „Nebel-, Kloster- und Brunnenbach“, das Vogelschutzgebiet „Donauauen“ sowie das Biotop 7329-0059 „Gewässerbegleitgehölze und Röhrichte nordwestlich Blindheim“.

Das FFH-Gebiet wird durch einen 10m breiten baufreien Bereich geschützt. Der Puffer setzt sich aus dem Krautgartenweg und einer öffentlichen Grünfläche zusammen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter oder Denkmale. Im Umfeld des Planungsgebietes gab es bereits archäologische Funde. Es ist dadurch nicht völlig auszuschließen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz befindet. Die Gemeinde führt im Rahmen der Erschließung des Baugebietes archäologische Untersuchungen durch, um mögliche Funde aufzudecken und die Risiken für Bauwerber zu reduzieren.

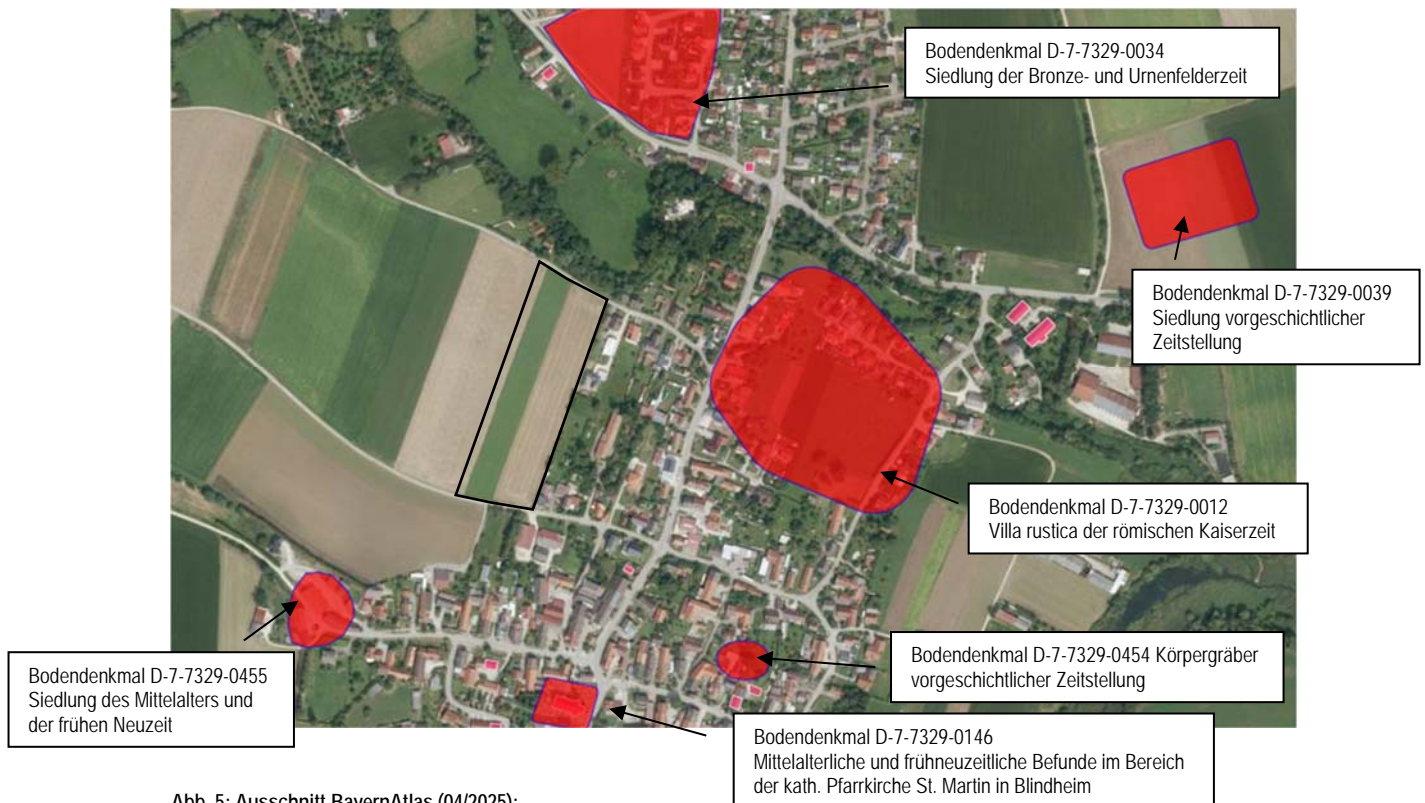


Abb. 5: Ausschnitt BayernAtlas (04/2025);
Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Riedellandschaft der Donau-Iller-Lechplatten. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Rundum grenzen Siedlungsflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich grenzt das Gelände der Grundschule an. Südlich der Baugebietsausweisung liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Hühnerhaltung und Schlachthanlage. Auf die zu dulddenden Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft, der Viehhaltung und der Schule wird in den Festsetzungen hingewiesen.



Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (04/2025); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage:

Das Plangebiet bildet den westlichen Ortsrand von Blindheim.

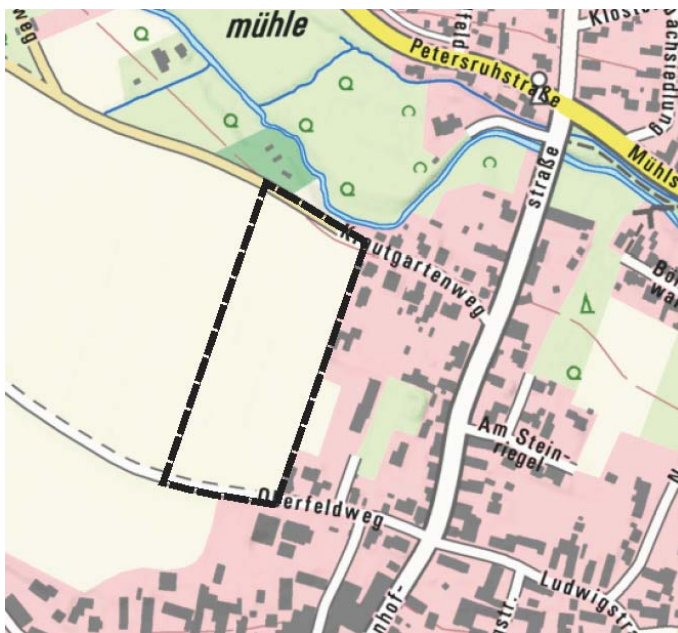


Abb. 7: Kartenausschnitt BayernAtlas (05/2025);
Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Donau-Iller-Lechplatten zugeordnet. Als vorherrschende Bodentypen werden, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), 4a überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton über Carbonatschluff.

Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Nördlich des Plangebiets verläuft der Nebelbach. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines wassersensiblen Bereichs. Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem grenzen im Norden an den Geltungsbereich an, liegen jedoch außerhalb. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Gemeinde erstellt momentan ein Sturzflutmanagement, die Ergebnisse liegen Anfang 2026 vor und werden bei Notwendigkeit in der Erschließungsplanung aufgegriffen.

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ bzw. „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“.

Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im näheren Umfeld ist folgendes Biotop kartiert:



Abb. 8: Luftbild BayernAtlas (04/2025); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (Landwirtschaftliche Fläche) kann davon ausgegangen werden, dass keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen vorhanden sind.

Auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Detail im Umweltbericht eingegangen.

Topographie und Landschaftsbild

Wie oben beschrieben befindet sich der Planungsumgriff in den Donau-Iller-Lechplatten.

Das direkte Umfeld des Planungsgebiets ist vor allem von der landwirtschaftlichen Nutzung (fast ausschließlich Ackerflächen, nur wenige Grünland- und Waldflächen) dominiert. Im Osten grenzt das Siedlungsgebiet von Blindheim an.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Blindheim möchte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen.

Der Geltungsbereich schließt im Westen unmittelbar an die Ortschaft Blindheim an. Bei den derzeitigen Nutzungen der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Der Standort ist daher bezüglich der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) als geringwertig einzustufen. Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden, dies entspricht dem Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung des LEP.

Der Bebauungsplan teilt sich in ein Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA), was dem der Gemeinde bekannten Bedarf entspricht und der Lage am alten Ortskern entspricht. Die Größe des Baugebietes soll den Bedarf der Gemeinde auf mehrere Jahre decken, es wird in Bauabschnitten erschlossen.

Die Erhebung im Rahmen des Vitalitätschecks 2023 im Ortsteil Blindheim hat ergeben, dass 26 Baulücken, 21 gering bebaute Grundstücke, 2 leerstehende Wohngebäude und 10 leerstehende oder restgenutzte Hofstellen vorhanden sind. Daraufhin erfolgte eine schriftliche Eigentümeransprache, kein Eigentümer ist verkaufsbereit. Es sind also innerörtliche Potentialflächen bekannt, aber nicht nutzbar. Der prognostizierte Wohnbaulandbedarf aus der Berechnungsmatrix der Flächenmanagementdatenbank des LfU beträgt -1,8 ha bis 2036. Der negative Wert ergibt sich aus der Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung, die mit -2% angegeben ist. Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde im letzten Jahrzehnt, ist die Bevölkerung aber im Durchschnitt leicht angestiegen. Von einem anhaltenden leichten Anstieg geht auch die Gemeindeverwaltung aus und somit von einem vorhandenen Baulandbedarf, was auch die Baulandausweisungen der letzten Jahre belegen. Für die neu zu schaffenden Bauflächen liegen der Gemeinde bereits Interessensbekundungen vor.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Im gesamten Geltungsbereich entsteht ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die im Geltungsbereich befindlichen Teilabschnitte der öffentlichen Feld- und Waldwege Fl.-Nr. 309 und 435 der Gemarkung Blindheim werden zu den jeweiligen Ortsstraßen Krautgartenweg (Fl.-Nr. 173/13) und Oberfeldweg (Fl.-Nr. 309/1) hinzugewidmet. Somit kann das Baugebiet im Norden über den Krautgartenweg und im Süden über den Oberfeldweg erschlossen werden. Die Widmung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Der notwendige Ausbau erfolgt im Rahmen der Erschließung.

Die Ostgrenze des neuen Baugebietes schließt an das Gelände der Schule an. Um die Erschließung des großen Schulgeländes und der angrenzenden Gärten im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu einem späteren Zeitpunkt gewährleisten zu können,

werden zwei Abzweigungen vorgesehen, die momentan als Sackgasse an der Ostgrenze des Baugebietes enden. Ein Fußweg vom Ende der Sackgasse zur Schule kann ebenfalls realisiert werden.

5. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Um der Ortsrandlage Rechnung zu tragen, wird an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen.

Das FFH-Gebiet im Norden wird durch einen 10m breiten baufreien Bereich gemäß der Abwägung geschützt. Der Puffer setzt sich aus dem Krautgartenweg und einer öffentlichen Grünfläche zusammen.

Der Ausgleich erfolgt in Form der Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Acker zu Extensivgrünland auf der Fl.Nr. 2800 der Gemarkung Blindheim. Die dort geplanten Maßnahmen werden in Abschnitt 2 – Eingriffsregelung detailliert behandelt.

BEBAUUNGSPLAN „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 – Allgemein
[Abschnitt 2 – Eingriffsregelung](#)
Abschnitt 3 – Umweltbericht

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

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

04.06.2025
20.11.2025

Inhalt

1.	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	3
1.1	Konfliktminimierung und Vermeidung	3
1.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang).....	4
1.2.1	Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)	4
1.2.2	Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs	4
1.3	Ausgleichskonzept	5
1.3.1	Ziele und Herstellungsmaßnahmen	5
1.3.2	Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen	5
1.3.3	Herstellung und Pflege.....	6

1. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung, Stand Dezember 2021) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Anlage 2, Tabelle 2.1)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Schaffung von dauerhaften Grünstrukturen + Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen) + Verbesserung des Biotopverbunds durch Pflanzung heimischer Sträucher
Boden	Bodenversiegelung	+ Verzicht auf größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenform + Vermeidung von Bodenkontamination, Nährstoffeinträgen und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
Wasser	Flächenversiegelung	+ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge + Vermeidung Oberflächenbehandlung
Klima und Luft	Überbauung	+ Verbesserung des Luftaustausches durch Randeingrünung
Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z. B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)

1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang) (Leitfaden: Abb. 8)

1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz



Gesamtfläche Geltungsbereich	29.712 m²
Ausgleichspflichtige Fläche	29.712 m²

1.2.2 Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Ausgleichsflächenbedarf

Durch die Größe der ausgleichspflichtigen Fläche, die Wertpunkte des bestehenden Biotoptyps nach Leitfaden und den Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ausgleichspflichtige Fläche WA	23.977 m²
Biotoptyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden A 11, Intensiv bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung (BA I)	2 WP
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ Planung	0,4
Ausgleichspflichtige Fläche MI	5.737 m²
Biotoptyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden A11, Intensiv bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung (BA MI)	2 WP
Beeinträchtigungsfaktor =GRZ Planung	0,6
Ausgleichsbedarf gesamt = Fläche in m² * Wertpunkte Biotoptyp Bestand * Beeinträchtigungsfaktor	26.066 WP

1.3 Ausgleichskonzept

1.3.1 Ziele und Herstellungsmaßnahmen

Ausgleichsfläche / Ortsrandeingrünung	- Bepflanzung westliche Grundstücksgrenze mit standorttypischen Gehölzen (in Anlehnung an Bestand)
	- Umwandlung von intensiv bewirtschaftetem Acker zu Extensivgrünland

1.3.2 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 2800, Gemarkung Blindheim, durch die Etablierung einer extensiv genutzten Wiese.

Aktuell wird diese Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Bereich wäre „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“.



Abb. 1 Lage Ausgleich, topografische Karte, Geltungsbereich schwarz umrandet, Ausgleichsfläche grün umrandet (Quelle Bayern-Atlas 06/2025)

1.3.3 Herstellung und Pflege

Herstellung Extensivgrünland:

- Ausbringung regionales, autochthones Saatgut, z.B. Blumenwiese, Mischung der Firma Rieger-Hofmann (Blumen 50 % / Gräser 50 %), Ursprungsgebiet 12 oder Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen.

Anlage und Pflege Extensivgrünland:

- Ausmagerung: Zeitraum 2 Jahre, Einsaat stark nährstoffzehrender Feldfrüchte wie Hafer oder Mais
- Einsaat: Saatgut einsäen, erster Schröfsschnitt bei Bestandshöhe von 15 cm auf 10 cm am 01.06., nächster Schnitt am 15.06.
- Entwicklungspflege: Staffelung der Mahd, Schnitt Mitte Juni und Herbstmahd (Mitte September-Mitte Oktober), grundsätzlich Heubereitung bevorzugt mit Abtransport von Mähgut nach 1-3 Tagen,
- 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).
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Weitere Angaben zur Ausgleichsfläche und den mittel- und langfristigen Pflegemaßnahmen sind dem Planteil B - Konzept Ausgleichsfläche zu entnehmen.

BEBAUUNGSPLAN „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



TEIL C BEGRÜNDUNG

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
Abschnitt 3 – Umweltbericht

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

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

04.06.2025
20.11.2025

1. Beschreibung und Anlass der Planung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Blindheim möchte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen.

Die Gemeinde Blindheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist Fläche für die Landwirtschaft. Rundum grenzen Flächen für Dorfgebiete und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 2,9 ha.

Im gewählten Umgriff des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden. Dies entspricht dem Ziel 3.3 der Vermeidung von Zersiedelung aus dem LEP 2023. Alternative Standorte sind nach Prüfung nicht vorhanden.

Nach Energieatlas Bayern handelt es sich um ein benachteiligtes Gebiet im Sinne des EEG als potenzielle PV-Förderfläche.

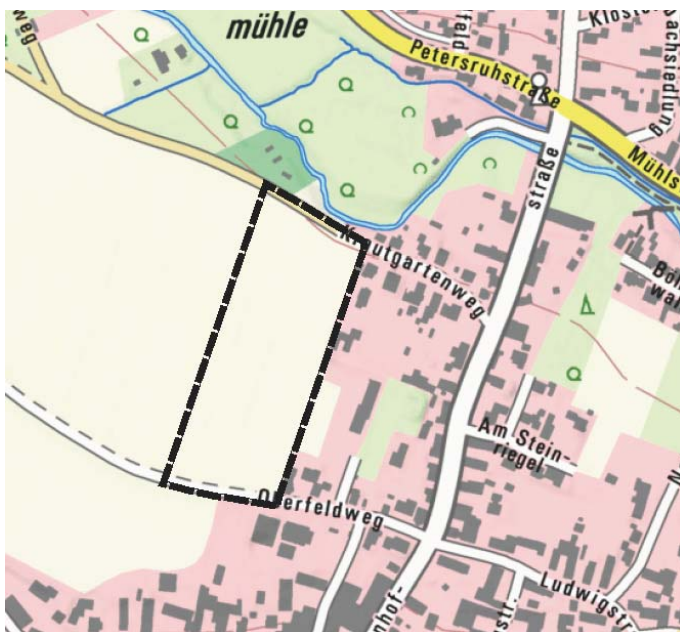


Abb. 1: Lage zum Ort, Kartenausschnitt BayernAtlas (04/2025);
Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).



Abb. 2: Luftbild BayernAtlas (04/2025); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

2. Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Blindheim gehört zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Blindheim liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, das nächstgelegene Unterzentrum ist Höchstädt a. d. Donau.

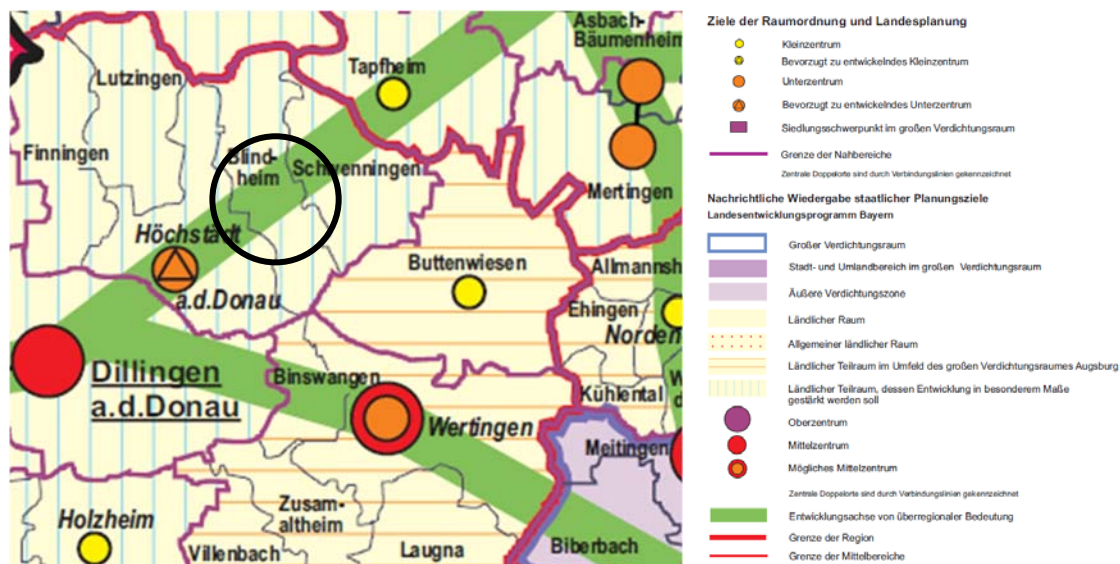


Abb. 3: Karte Raumstruktur – Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

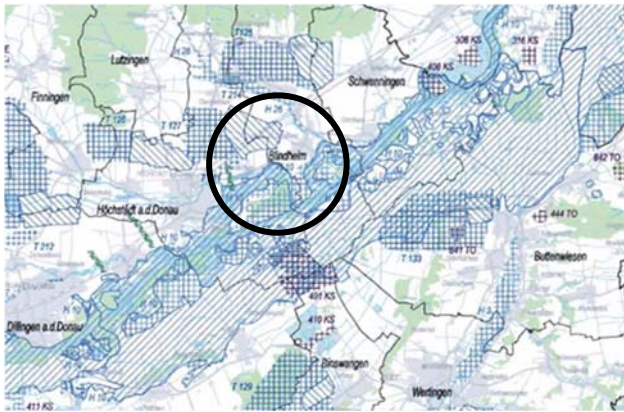
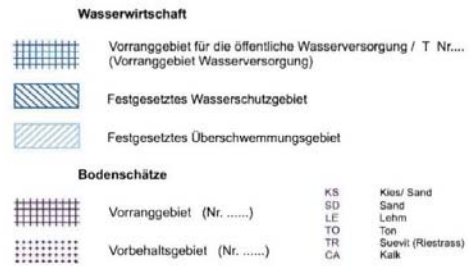


Abb. 4: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)



Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

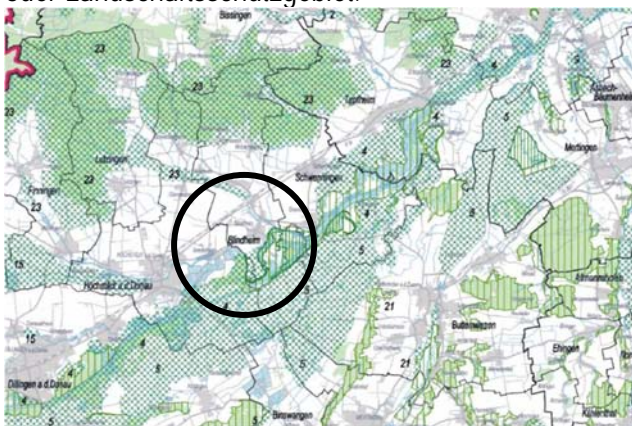


Abb. 5: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Flächennutzungsplan

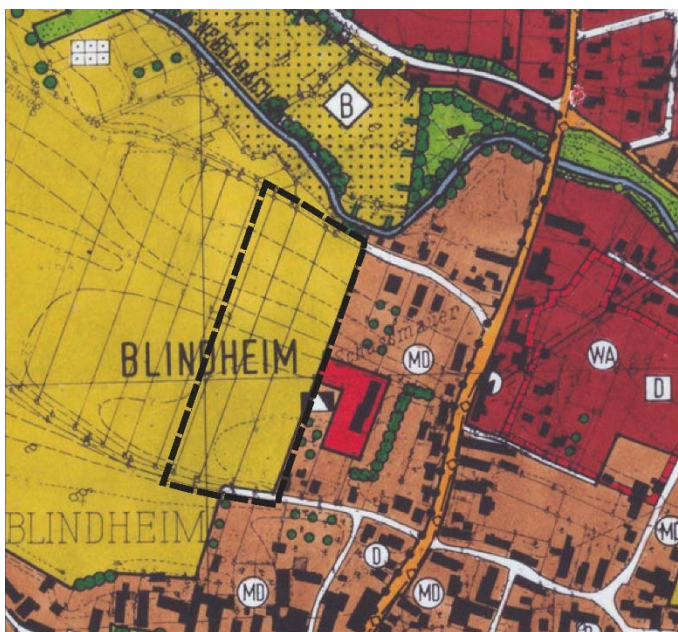


Abb. 6: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Blindheim. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Die Gemeinde Blindheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es wird eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Rundum grenzen Dorfgebiete und landwirtschaftliche Flächen an.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum „Donau-Iller-Lechplatten (D64)“.

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder amtliche Biotope. Nordöstlich des Plangebiets liegen ca. 7 m entfernt das FFH-Gebiet „Nebel-, Kloster- und Brunnenbach“, das Vogelschutzgebiet „Donauauen“ sowie das Biotop 7329-0059 „Gewässerbegleitgehölze und Röhrichte nordwestlich Blindheim“.

Im Planungsgebiet gibt es keine flächenhaften Nachweise der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Auf dem Flurstück besteht derzeit keine Planung.

Es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft. Bei einer Begehung am 12.04.2025 und am 07.05.2025 konnten durch einen Biologen keine Offenlandbrüter in den Flächen ausgemacht werden. Durch den nahen Ortsrand und Gehölzstrukturen im Norden kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Fläche attraktiv für Offenlandbrüter ist.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind einige Bodendenkmäler eingetragen.

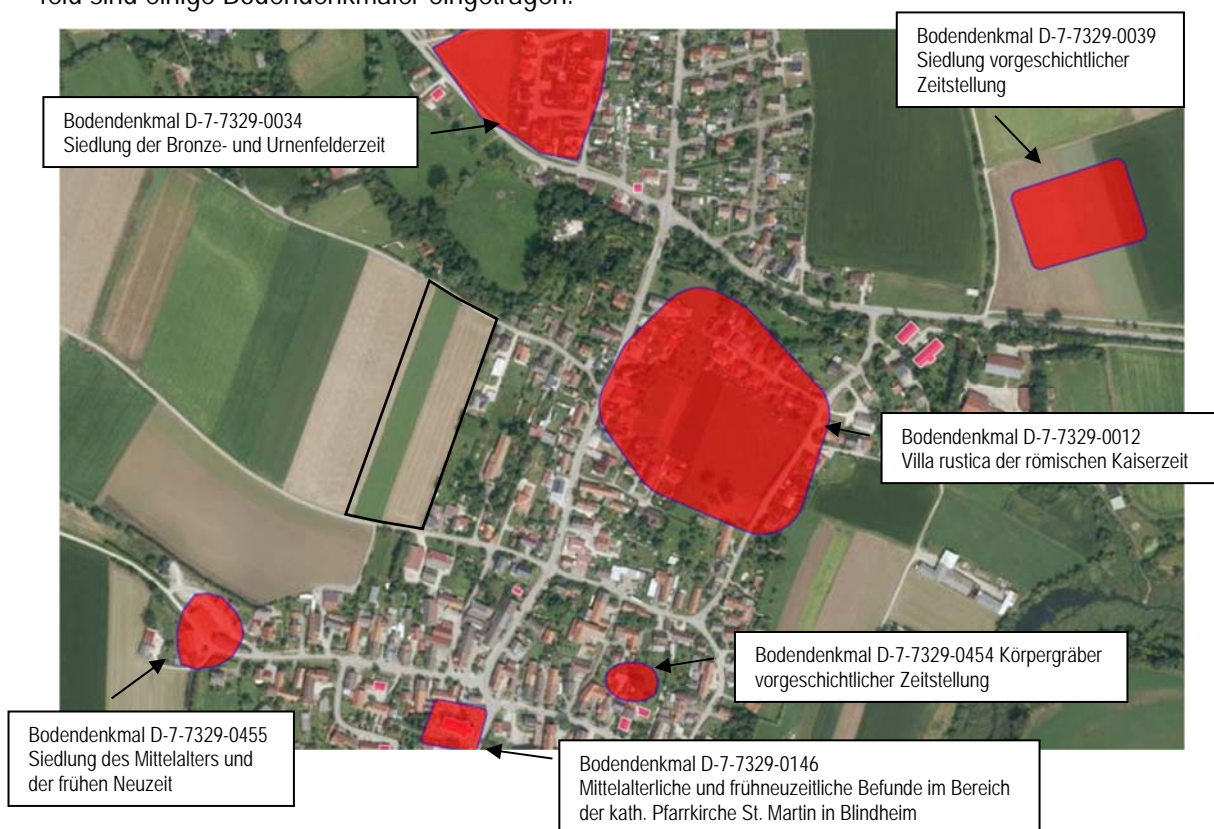


Abb. 7: Ausschnitt BayernAtlas (04/2025); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

3. Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands des Geltungsbereichs:

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung

Beschreibung: Die betrachtete Fläche ist eine Fläche für die Landwirtschaft und hat aufgrund dessen keine große Bedeutung für die Erholung. Während Erschließung und Bebauung im Baugebiet kann es zu erhöhtem Verkehrs- und Lärmaufkommen für die Anlieger kommen.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch erfährt keine dauerhafte Beeinträchtigung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ bzw. „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Es handelt sich dabei um Siedlungsflächen oder durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Flächen. Biotope und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch den Ackerbau und die vorhandene Bebauung stark anthropogen beeinflusst.

Bei einer Begehung am 12.04.2025 und am 07.05.2025 konnten durch einen Biologen keine Offenlandbrüter in den Flächen ausgemacht werden. Durch den nahen Ortsrand und Gehölzstrukturen im Norden kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Fläche attraktiv für Offenlandbrüter ist.

Bewertung: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Die Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verletzt.

Durch die Eingrünung und die Grünflächen erfährt die Fläche im Geltungsbereich als mögliches Habitat vieler Tierarten eine Aufwertung.

Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich liegen gem. Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 Überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) 4a vor. Oberflächengewässer bestehen im Planungsbereich nicht. Aufgrund der topografischen Lage ist nicht von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen, der Grundwasserstand ist aber nicht bekannt.

Das Risiko des Stoffeintrages in Boden und Grundwasser ist aufgrund der Durchlässigkeit und des Filtervermögens der vorherrschenden Böden mittel.

Die Versickerungsfähigkeit wird im Zuge der Bodenuntersuchungen zur Erschließungsplanung geprüft.

Bewertung der Bodenteilfunktionen aus den Karten im UmweltAtlas:

Die Wertklassen geben jeweils den Grad der Funktionserfüllung an:

1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Standortpotential für natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion):

Braunerde aus Lösslehm und beigemischtem Molassematerial

Standortpotential: Carbonatfreie Standorte mit geringem Wasserspeichervermögen

Bewertung gem. Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ II.1.1.b – Tabelle II/3 – Einstufung des Entwicklungspotentials für seltene und gefährdete Lebensräume:

Wertklasse: 2 (bayernweit potentiell häufig)

Bodenfunktionen (Bodenfunktionskarte 1:25.000, LfU)

Die Wertklassen geben jeweils den Grad der Funktionserfüllung an:

1 = sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

- Natürliche Ertragsfähigkeit: hoch
- Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen: hoch (4)
- Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe: hoch (4)

Gesamtbewertung der Bodenfunktionen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ - Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden:

Hoch

Durch die Umwandlung in Baugebiet und die dadurch ermöglichte stärkere Versiegelung der Grundstücke finden Eingriffe in den Bodenhaushalt statt. Allerdings liegt momentan eine Ackernutzung vor, wodurch der Boden stark anthropogen überprägt ist (geringer Humusgehalt, Verdichtungen, geringe Artendiversität). Zukünftig anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Bewertung: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Nebelbach. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines wassersensiblen Bereichs. Die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem grenzen im Norden an den Geltungsbereich an, liegen jedoch außerhalb. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die intensive Ackernutzung erfolgen Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Bei Bebauung finden Eingriffe in den Bodenhaushalt beim Fundamentbau statt. Der Boden der Ausgleichsfläche ist durch die Etablierung von Extensivgrünland dauerhaft bedeckt, es findet kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mehr statt.

Durch die dauerhafte Bodenbedeckung der Ausgleichsfläche ist das Grundwasser an dieser Stelle besser geschützt. Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden -und Wasserhaushalt entfällt. Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Im FNP ist die betrachtete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Rundum grenzen Dorfgebiete bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 867 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 9,6°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils deutlich über der Temperaturkurve des Klimadiagramms. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

Bewertung: Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung: Die Landschaft ist strukturarm und wird von landwirtschaftlichen Flächen dominiert. Das Vorhabensgebiet grenzt direkt an Blindheim an. Durch die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandeingrünung teilweise verbessert.

Bewertung: Das Landschaftsbild und Ortsbild erfahren eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Im Plangebiet befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter oder Denkmale. Mehrere Bodendenkmäler liegen allerdings im Umfeld des Plangebietes. Es ist dadurch nicht völlig auszuschließen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmalsubstanz befindet.

Die bebauten Flächen sind stark anthropogen beeinflusst. Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

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. Die Gemeinde führt im Zuge der Erschließung bauabschnittsweise archäologische Untersuchungen durch.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.

Es bestehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und ebenso nachrangig sind die Wechselwirkungen zwischen diesen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch – Erholung: Es ist von keiner Beeinträchtigung des Erholungswerts auszugehen.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm, Geruch): Die Lärmbelastung wird durch die geplante Bebauung nicht stärker als sie aktuell ist. Es kann zu Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Legehennenhaltung und Schlachthanlage für Geflügel und Schallimmissionen der angrenzenden Schul-Außenflächen kommen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Durch Minimierungsmaßnahmen (Neuschaffung von Grünstrukturen durch Eingrünung, Ausgleich) und die dauerhafte Bodenbedeckung durch Etablierung eines Extensivgrünlands auf der Ausgleichsfläche kann die Situation teilweise verbessert werden.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung durch Entfall der Offenlegung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut Wasser: Da keine Oberflächengewässer und Hochwasserüberschwendungsbereiche vorhanden sind, ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft: Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Durch die Ortsrandeingrünung werden das Landschaftsbild und die Ortsrandeingrünung aufgewertet. Das Landschaftsbild erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Allerdings sind auch keine Verbesserungen für die Schutzgüter zu erwarten, wie durch Entfall der Offenlegung, Ausgleichsfläche, Eingrünung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung geschaffen werden.

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus der Erhöhung der Grundflächenzahl und der damit einhergehenden stärkeren Versiegelung. Hierfür wird ein Ausgleich notwendig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs

Schutzgut Mensch

- a) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen)

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

- b) Etablierung Extensivgrünland auf der Ausgleichsfläche
- c) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen)

Schutzgut Boden

- d) Oberbodenschutz durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung
Begründung:
Baumaßnahmen erfordern Erdbewegungen und bewirken einen Eingriff in den Bodenhaushalt. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.
- e) Schutz des Bodens durch Bepflanzung (Ansaat)

Schutzgut Wasser

- f) Anfallendes Niederschlagswasser wird unverändert vor Ort versickert
- g) Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag durch dauerhaften Bewuchs

Schutzgut Klima / Luft

- h) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- i) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen)

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus der erhöhten Versiegelung.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt 2 der Begründung (Eingriffsregelung) beschrieben und werden im Planteil festgesetzt.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen sind nicht vorhanden. Die Gemeinde hat die Innenentwicklungspotentiale im Rahmen eines Vitalitätschecks erhoben, hat aber keinen Zugriff auf ausreichende Potentialflächen innerorts. Der gewählte Standort des Baugebietes rundet das Dorf ab und liegt nah am historischen Kern. Einer weiteren städtebaulichen Entwicklung nach Norden, weg vom Ortskern, soll entgegengewirkt werden.

Bei Betrachtung aller Schutzgüter sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)

Für die Umweltprüfung fanden § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2a Nr. 2 Satz 2 und Anlage 1 BauGB Anwendung. Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbal-argumentativ.

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach vier Jahren durchzuführen.

Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) Stand 02.06.2025

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (02.06.2025)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz
FIN-Web (02.06.2025)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/blindheim-168469/>
(02.06.2025)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft:
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:
Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten

BEBAUUNGSPLAN „Hinter der Schule“

FLUR-NR: FLNR.: 310; 311; 312; 435 (TF); 309 (TF)
GEMARKUNG BLINDHEIM, GEMEINDE BLINDHEIM



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

04.06.2025
20.11.2025

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Blindheim möchte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter der Schule“ die Voraussetzungen für eine moderne und flächensparende Bebauung schaffen.

Der Geltungsbereich schließt im Westen unmittelbar an die Ortschaft Blindheim an. Bei den derzeitigen Nutzungen der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche.

Ziel ist eine effektive Ausnutzung der Bauflächen sowie die Aufnahme einiger Festsetzungen, die modernere Bauformen zulassen. Die Belange des Umweltschutzes und erneuerbarer Energien werden ebenfalls berücksichtigt.

Der Bebauungsplan teilt sich in ein Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA).

Die Erhebung im Rahmen des Vitalitätschecks 2023 im Ortsteil Blindheim hat ergeben, dass Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind, die der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen.

Neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch die Etablierung des Baugebiets zu erwarten und werden entsprechend ausgeglichen.