



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „BINDELHECKE“

A) PLANTEIL

Planbereiche 1 (Planzeichnung)
und 2 bis 4 (Ausgleich, CEF-Maßnahme)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 25.06.2026

E) FACHGUTACHTEN

- schalltechnische Untersuchung
- Baugrundgutachten

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE 1-1 Gewerbegebiete mit Nummer
(§ 8 BauNVO)

SO GEH großflächige Einzelhandelsbetriebe
(§ 11(3) Nr. 2 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
(2.5 PlanZV)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

BAUGRENZEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

GBH=20,0m maximale Wandhöhe

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(6.3 PlanZV)
Zweckbestimmung: "Straßenverkehrsflächen"

Straßenbegrenzungslinie
(6.2 PlanZV)

S Zweckbestimmung: "Wirtschaftsweg"

S Zweckbestimmung: "Rad- und Gehweg"

S Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün"

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

Grünfläche, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

GFLR mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Fläche

RRB= Regenrückhaltebecken

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

3 6,5 3 Vermaßungslinie in Meter

zu verlegende Leitung
dargestellter Schutzstreifen ist einzuhalten,
so lange die Leitung nicht verlegt wurde

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung | Bauweise

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

maximale Gebäude-, Gesamthöhe

Lärmkontingentierung

und Angabe tagsüber/nachts

GE 1-1 a
GRZ 0,8 | GFZ 2,0
GBH=20,0m
59/44 dB(A)/m²

Umgrenzung der Emissionsflächen

Sichtdreieck von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen
und Aufwuchs ab 0,8 bis 2,5 m freizuhaltende Fläche.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1574 Bestehende Flurstücke
mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Vorschlag Grundstückseinteilung

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Geländemodell

Höhenlinien in Meter über
Normalhöhen-Null (NN)

© Eib Ingenieur GmbH, Donauwörth

- Bestandsvermessung (12/2024)

40m Anbaubeschränkung zur B466

20m Anbauverbot zur B466

Archäologisches Denkmal

Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz
Bay. Landesamt f. Denkmalpflege

Baudenkmal

Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

Biotop

laut amtlicher Biotopkartierung
Bayern mit Nummer

Geschütztes Biotop

nach § 30 BNatSchG i.V.m.
Art 22 BayNatSchG

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der
Bebauungsplan Nr. 16 „Sauereck“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

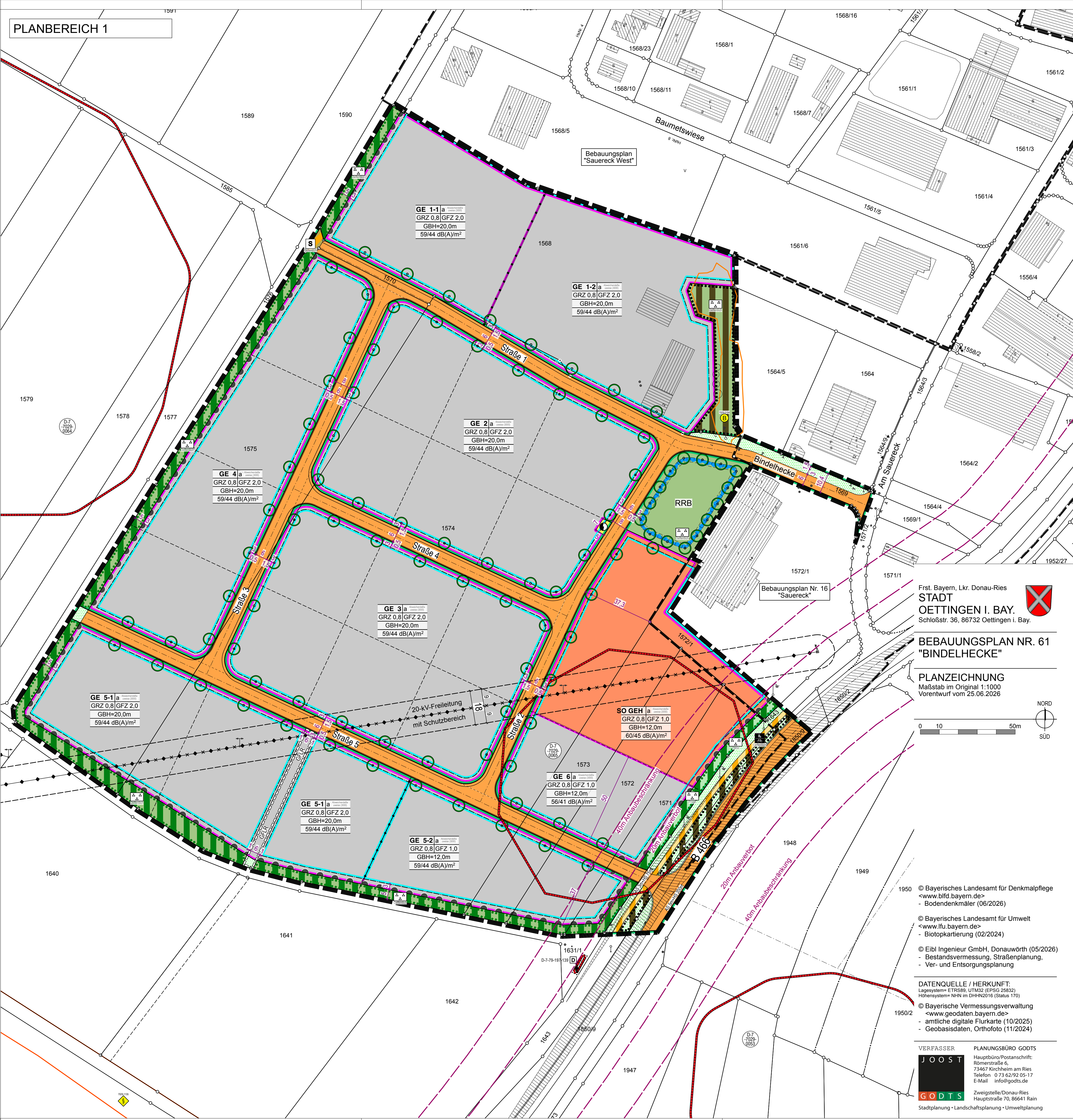
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten
Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit
diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Oettingen i. Bay. zur Einsicht
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oettingen i. Bay., den

Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

PLANBEREICH 1



Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries
**STADT
OETTINGEN I. BAY.**
Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 61
"BINDELHECKE"**

PLANZEICHNUNG
Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 25.06.2026

0 10 50m
NORD
SÜD

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
<www.bldf.bayern.de>
- Bodendenkmäler (06/2026)

© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>
- Biotopkartierung (02/2024)

© Eibi Ingenieur GmbH, Donauwörth (05/2026)
- Bestandsvermessung, Straßenplanung,
- Ver- und Entsorgungsplanung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
Höhensystem= NNH im DHHN2016 (Status 170)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (11/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

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



BEBAUUNGSPLAN Nr. 61 "BINDELHECKE"

PLANBEREICH 2 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 25.06.2026



NORD



6 Planbereich 2: Teilfläche der
Flnr. 2087 Gemarkung Oettingen i. Bay.

A/E Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1 anderen Vorhaben zugeordnet
1377,0m²

6 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

S Geschütztes Biotop
nach §30 BNatSchG i.V.m
Art 23 BayNatSchG

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN Nr. 61 "BINDELHECKE"

PLANBEREICH 3 AUSGLEICH

Maßstab im Original 1:1000
Stand 25.06.2026

NORD



0 10 50m

1 Planbereich 3: Teilfläche der
Flnr. 1839 Gemarkung Oettingen i. Bay.

A/E Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

7029-1135
S Geschütztes Biotop
nach §30 BNatSchG i.V.m
Art 23 BayNatSchG

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

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

Planbereich 4:
Flnr. 541 Gemarkung Nittingen

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

 Bereich für CEF-Maßnahmen
(Offenlandarten)

 Blüh- und/oder Brachebereich, Lage innerhalb
CEF-Fläche variierbar, Größe siehe textl.
Festsetzungen

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

 Vermaßungslinie in m

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT
OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.

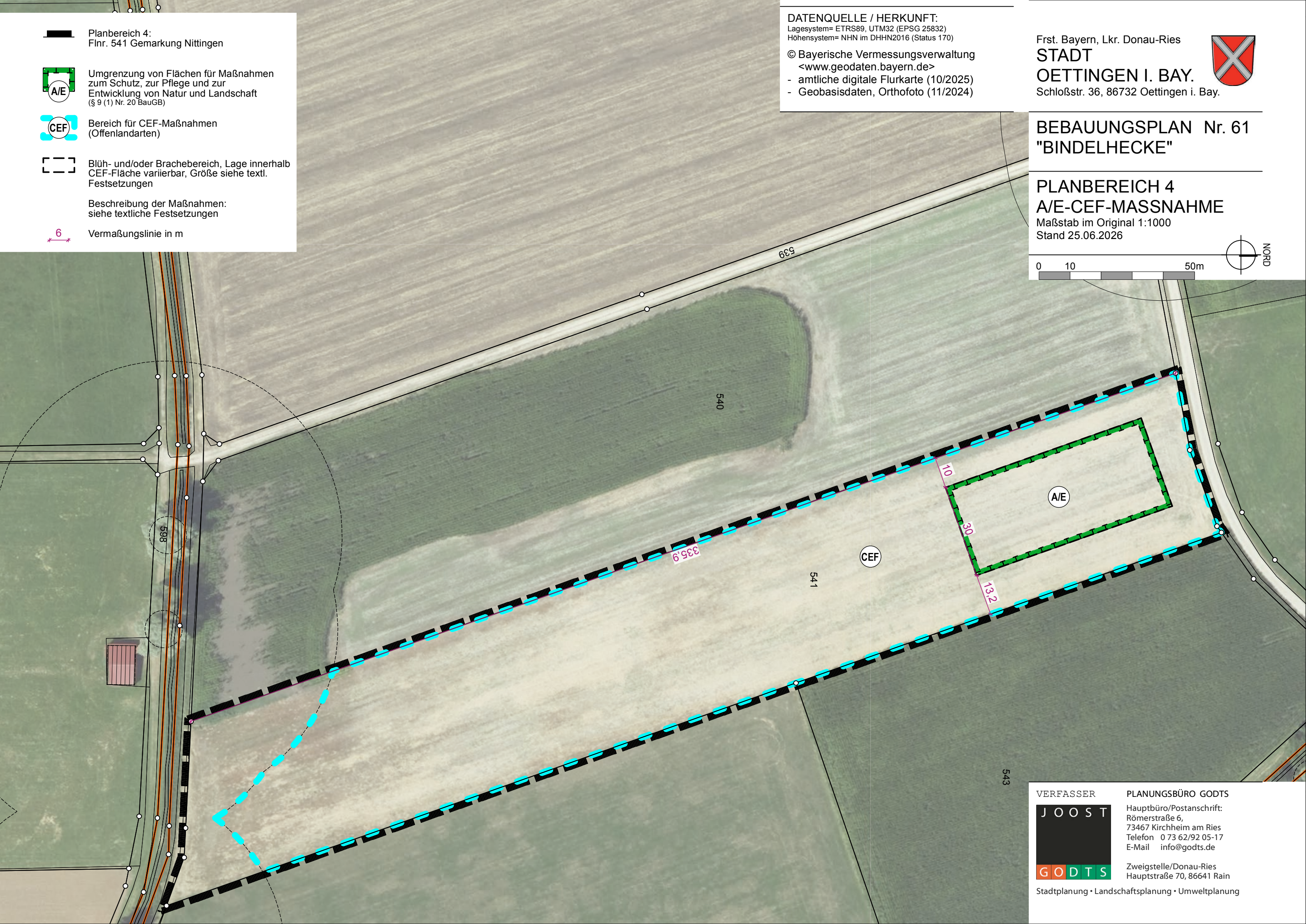
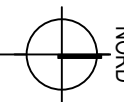


BEBAUUNGSPLAN Nr. 61
"BINDELHECKE"

PLANBEREICH 4
A/E-CEF-MASSNAHME

Maßstab im Original 1:1000
Stand 25.06.2026

0 10 50m



VERFASSER

J O O S T

G O D T S

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „BINDELHECKE“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 25.06.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)	5
2.2	§ 11 BauNVO – sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO GEH)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Höhe der baulichen Anlagen	6
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	6
4	Bauweise	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen	6
6	Sichtfelder mit Maßzahlen	6
7	Wasserwirtschaftliche Belange	7
8	Immissionsschutz	7
8.1	Schall	7
9	Grünordnung	8
9.1	Allgemein	8
9.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
9.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
9.4	Grünordnung im Bereich der Bauflächen	8
9.5	Artenliste	9
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	9
10.1	Flurnummer 2087 Gemarkung Oettingen i. Bay.	9
10.2	Flurnummer 1839 Gemarkung Oettingen i. Bay.	10
10.3	Flurnummer 541 Gemarkung Nittingen	11
11	Artenschutzmaßnahmen	11
11.1	Vermeidungsmaßnahmen	11
11.2	CEF-Maßnahmen	12
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	14
1	Abstandsflächen	14
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	14
2.1	Gestaltung der Dächer	14
2.2	Gestaltung der Gebäude	14
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	14
3	Erneuerbare Energien	14
4	Werbeanlagen und Beleuchtung	14
5	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	15
6	Einfriedungen	15

D	HINWEISE	16
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	16
2	Bodenschutz	16
3	Denkmalschutz	17
4	Brandschutz	17
5	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.1	Drainagen	17
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	17
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	18
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	19
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen	19
6	Immissionen	19
7	Versorgungsleitungen	20
8	Grünordnung	20
9	Geländeveränderungen	20
E	VERFAHRENSVERMERKE	21
1	Aufstellungsbeschluss	21
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	21
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	21
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	21
5	Satzungsbeschluss	21
6	Aufgestellt / Ausgefertigt	22
7	In-Kraft-Treten	22

A PRÄAMBEL

Die Stadt Oettingen i. Bay. erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den Bebauungsplan Nr. 61 „Bindelhecke“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Bindelhecke“ in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** besteht aus

A) Planteil

- Planbereich 1, Planzeichnung
- Planbereich 2, Ausgleich
- Planbereich 3, Ausgleich
- Planbereich 4, CEF-Maßnahme

B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

sowie

- schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH, Stand 25.06.2026, Berichts-Nr. C240023
- Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung der Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Stand 31.03.2026, Az.: 25547 (RL)

2 Rechtsgrundlagen

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

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

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

3 In-Kraft-Treten

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

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1572/1 (TF), 1573, 1574, 1575, 1643 (TF), 1839 (TF), 1850/9 (TF), 2087 (TF) Gemarkung Oettingen i. Bay. und 541 Gemarkung Nittingen. (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)

Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - o Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und des Innenstadtbedarfs gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind unzulässig
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sowie Betriebsleiterwohnungen oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nicht zugelassen.

2.2 § 11 BauNVO – sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO GEH)

In dem in der Planzeichnung mit „SO GEH“ bezeichneten Bereich wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, wenn mit der Einreichung des Bauantrags mittels eines Gutachtens nachgewiesen wird, dass diese die höchstzulässige Kaufkraftabschöpfungsquote 25 % im maßgeblichen Bezugsraum nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs und des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0 im GE 5-2, GE 6 und SO GEH, bzw. 2,0 im GE 1-1, GE 1-2, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5-1.

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

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden, gemessen vom unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf

- im GE 5-2, GE 6 und SO GEH maximal 12,0 m betragen
- im GE 1-1, GE 1-2, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5-1 maximal 20,0 m betragen

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 3 m zusätzlich zur erlaubten Gesamthöhe von Gebäuden zulässig.

3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 1 m über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 1 m über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Hapterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

Die Stadt Oettingen i. Bay. veranlasst hierzu die erforderliche Vermessung und stellt diese den künftigen Bauherrschaften zur Berücksichtigung im Bauantrag zur Verfügung.

4 Bauweise

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

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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

7 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

Unverschmutztes Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

8 Immissionsschutz

8.1 Schall

Auf den Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Plangebiets sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m ²
GE 1-1	59	44
GE 1-2	55	40
GE 2	55	40
GE 3	56	41
GE 4	59	44
GE 5-1	60	45
GE 5-2	59	44
GE 6	56	41
SO GEH	60	45

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der schutzbedürftigen Bebauung in der Umgebung der gewerblichen Nutzflächen „Bindelhecke“ sowie der Bebauungsplanflächen „Sauereck“ und „Sauereck West“ (Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 und A.1.3 der TA Lärm) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten L_{EK} der jeweiligen Teilfläche. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne öffentliche Verkehrsflächen und ohne Grünflächen maßgebend.

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

9 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Allgemein

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

Formschnitte an Hecken im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unzulässig.

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

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahmen wirksam vor direkten (z.B. Astbruch) oder indirekten (z.B.

Bodenverdichtungen) Beschädigungen zu schützen. Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung gemäß der nachfolgenden Artenliste innerhalb eines Jahres zu auszugleichen.

9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung anzulegen, welche mindestens 2-reihig auszuführen ist.

Es sind mindestens fünf Arten aus der Artenliste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu setzen.

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

9.4 Grünordnung im Bereich der Bauflächen

Die aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl oder Baugrenze **freizuhaltenen Flächen** der Baugrundstücke sind **unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs** zu belassen.

Je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken (jedoch nicht im Bereich von Leitungen und deren Schutzstreifen) ein mittelkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste und in genannter Qualität zu pflanzen. Die Bäume sind möglichst zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie anzuordnen, soweit dies nicht im Konflikt mit der Andienung des Grundstückes steht. Die exemplarische Lage ist in der Planzeichnung dargestellt.

9.5 Artenliste

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten	

Stadtklimaverträgliche Sorten der genannten Arten sind zulässig.

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

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

Stadtklimaverträgliche Sorten der vorgenannten Arten sind zulässig.

Darüber hinaus sind weitere Arten (Bäume oder Sträucher) nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

10.1 Flurnummer 2087 Gemarkung Oettingen i. Bay.

Die Flurnummer 2087 (TF) Gemarkung Oettingen i. Bay., welche sich im städtischen Ökokonto befindet, wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Die Umsetzung der Maßnahmen hat bereits mit der Einzahlung ins Ökokonto begonnen.

Bestand:

Intensiv genutzte Wiesengrundstücke

Entwicklungsziel:

arten- und strukturreiches, extensives Dauergrünland

Maßnahmen:

Nutzungsreduzierung, sofortiger Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und jegliche Düngung, Aushagerung der Fläche durch 2-schürige Mahd in den ersten 2 Jahren frühestens ab 15.07. mit anschließender Mahdgutberäumung, weitergehende Pflege über eine 1-schürige Mahd frühestens ab 15.07. mit anschließender Mahdgutberäumung

10.2 Flurnummer 1839 Gemarkung Oettingen i. Bay.

Eine Teilfläche der Flurnummer 1839 Gemarkung Oettingen i. Bay. wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 3 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert	Wertpunkte	(m ²)	gesamt ²⁾
Intensivgrünland	G11	3	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	8	14.696	117.568
Summe								117.568

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP aufgrund des sogenannten Timelags

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und jegliche Düngung
- Bodenvorbereitung im Frühjahr durch fräsen oder grubbern (kein Grünlandumbruch!). Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5-7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen.
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - Alternativ: Einsaat im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland) und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpschnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15 bis 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- bei der Pflege sind stets bis zu 10% der Fläche als Altgrasstreifen zu belassen, um die Strukturvielfalt in der Fläche zu erhöhen und einen Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere zu erhalten
- der Altgrasstreifen ist mit dem 1. Schnitt des Folgejahres zu mähen und sollte in der Lage spätestens jedes zweite Jahr variieren, um eine Verbuschung zu vermeiden
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet, nicht als Pferchfläche, zu Lagerzwecken oder anderweitig dem Zweck der Ausgleichsmaßnahme zuwiderlaufend genutzt werden.

Mit der **Umsetzung** der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu beginnen.

10.3 Flurnummer 541 Gemarkung Nittingen

Eine Teilfläche der Flurnummer 541 Gemarkung Nittingen wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 4 „CEF-Maßnahme“ ist die externe Maßnahmenflächen dargestellt.

Die Maßnahme ist unter Punkt B 11.2 beschreiben, da diese gleichzeitig Bestandteil des Konzeptes der CEF-Maßnahme ist, wobei die Lage der der Blüh- und/oder Brachebereiche innerhalb des genannten Flurstücks wechseln darf, die Flächengröße von mindestens 0,5 ha jedoch zwingend beibehalten werden muss.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m ²)	Aufwertung gesamt ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Acker	A11	2	Ackerbrache	A2	5	3	5.000	15.000
Summe								15.000

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

11 Artenschutzmaßnahmen

11.1 Vermeidungsmaßnahmen

11.1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

11.1.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Januar/Februar) sind ca. 2 m bis 3 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Eingriffsbereich zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20 m bis 25 m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.

11.1.3 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze darf erst erfolgen, wenn die Maßnahme „Erhalt oder Ersatz von Lebensraumstrukturen“ umgesetzt wurde. Ferner hat die Gehölzentfernung zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu erfolgen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

11.1.4 Untersuchung des Gebäudebestands auf Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay.

Durch die Bauherrschaft ist vor Abriss im Rahmen des Abbruchartrages nach Art. 57 Abs. 5 BayBO zu veranlassen, dass die Gebäude im Vorfeld durch eine Fachperson auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen sind, soweit die Bausubstanz dies zulässt, ohne die Sicherheit des Gutachters zu gefährden. Bei Erfordernis sind den Untersuchungsergebnissen entsprechende, geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fledermäuse (Ersatzquartiere, Gebäudeerhalt o.ä.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

11.2 CEF-Maßnahmen

11.2.1 Erhalt oder Ersatz von Lebensraumstrukturen

Die im Bereich von Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay. vorgefundenen Lebensstätten (2 Taubennester, 10 Nistkästen) sind entweder nach Möglichkeit auf einen durch die Planung nicht betroffenen, geeigneten Baum umzusetzen, um die Lebensstätte zu erhalten oder zu entfernen und durch eine geeignete künstliche Lebensstätte im Umfeld der Planung zu ersetzen.

Im Falle eines Ersatzes durch künstliche Strukturen ist dieser vorzunehmen, bevor die Gebäude und/oder Gehölze entfernt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um

- **2 Nistkörbe** aus Weidengeflecht mit 40 cm
- Die vorhandenen **10 Vogelnistkästen** sind zu demontieren und an einem geeigneten Baum oder Gebäude anzubringen oder durch geeignete andere Nistkästen (z.B. für Kohlmeisen oder Stare) aus Holzbeton in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Die Anbringung der künstlichen Strukturen bzw. das Verlegen der bestehenden Lebensstätten hat in einem Umkreis von bis zu 500 m zum Eingriffsort in 4-6m Höhe und in einem möglichst störungsarmen Bereich zu erfolgen.

Sämtliche Strukturen müssen so angebracht sein, dass ein freier Anflug/Zugang durch die Tiere möglich ist (d.h. keine Äste vor der Einflugöffnung).

11.2.2 Anlage eines Ausweichlebensraums für die Feldlerche

Für das von der Planung betroffene Revier der Feldlerche ist ein Ausweichlebensraum im räumlich-funktionalen Zusammenhang herzustellen.

Die Umsetzung erfolgt auf Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen.

Die Fläche ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 4 ist die Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Plans.

Die CEF-Maßnahme muss vor Beginn der auf den Baubeginn oder die Vergrämung folgenden artspezifischen Fortpflanzungs- und Brutperiode (spätestens 15.03.) hergestellt und wirksam sein. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Grundsätzliches

- Für das betroffene Revier sind 0,5 ha Bunt- und/oder Schwarzbrache fläche anzulegen.
- Die Brachformen können kombiniert im Verhältnis 50:50 angelegt werden.
- Eine Aufteilung in Teilflächen ist möglich (Mindestgröße: 0,2 ha; Mindestbreite 10 m)
- Für die Dauer der Brache bleibt die Fläche i.d.R. ohne Bewirtschaftung. Pflegemaßnahmen (wie Abmähen, Mulchen, Umpflügen, Düngen, Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln etc.) sind während der Zeit der Brache grundsätzlich nicht durchzuführen.
Im Falle der Verbreitung von Unkräutern, die die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Flächen erheblich beeinträchtigen können, sind Pflegemaßnahmen nur in Ausnahmefällen nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Umbruch und Neueinsaat sollten nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. und spätestens dann erfolgen, wenn Ende März erkennbar ist, dass der Anteil offener Bodenstellen unter 30% liegt und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation bei mehr als 50 cm liegt
- Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist im Bereich der Brache unzulässig.

Vorgehensweise Buntbrache

- Einsaat einer standortspezifischen Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil, Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland)
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand belassen; Streckung mit Sand, Sägemehl oder Sojaschrot auf 5-10 g/m² ist zulässig
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Offenland-Habitat mehr
- bei einem Wechsel der Lage der Maßnahme ist die bisherige Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu belassen, um eine Winterdeckung zu gewährleisten

Vorgehensweise Schwarzbrache

- von der Einsaat auszunehmende Fläche im Acker, die der Selbstbegrünung unterliegt
- flache Bodenbearbeitung im Zeitraum von Ende September bis Ende März
- verhindern eines zu dichten Pflanzenbestands im gleichen Zeitraum um ausreichend Freiräume zum Brüten zu erhalten

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5 m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt. Maximaler Dachüberstand 2 m zuzüglich Dachrinne

2.2 Gestaltung der Gebäude

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

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist.

3 Erneuerbare Energien

(Art. 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, oder ab dem 1. Juli 2023 für sonstige Nichtwohngebäude ab einer Dachfläche von 50 m², eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dach- bzw. Wandfläche angebracht werden. Zur Vermeidung einer Blendung des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf der Bahnstrecke dürfen nur reflektionsarme Module verwendet werden.

4 Werbeanlagen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen inklusive Pylone dürfen an ihrem höchsten Punkt die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig

Werbeanlagen dürfen nicht innerhalb der Anbauverbotszone (20 m) errichtet werden.

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

Von der Beleuchtung oder beleuchteten Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum und die Bundesstraße ausgehen.

5 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

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

Die Stellplätze sind im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren darzustellen und zu bemaßen.

6 Einfriedungen

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

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,5m Höhe (inkl. Sockel bis 20cm Gesamthöhe) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Grundstückseinfriedungen, die zur freien Landschaft orientiert sind, sind hinter der Eingrünung anzuordnen.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

2 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

3 Denkmalschutz

Teilweise im Geltungsbereich sowie in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich die folgenden Bodendenkmale:

- D-7-7029-0053 „Siedlung des Neolithikums und der Bronzezeit“
- D-7-7029-0064 „Siedlung des Neolithikums, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit“
- D-7-7029-0065 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“

Bodendenkmale sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Rahmen der vorgelegten Planung einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich zudem das **Baudenkmal** Nr. D-7-79-197-139 (Kalvarienberg).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder sein Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.1 Drainagen

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

5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

Es wird den Bauherrschaften empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

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.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

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

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Rückstausicherung:

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

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Durch die Eibl Ingenieur GmbH wurde vorab eine kurze Sturzflutbetrachtung vorgenommen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Im Ergebnis ist eine detaillierte Sturzflutbetrachtung aufgrund der Kuppenlage des Baugebietes nicht erforderlich.¹

Grundsätzlich wird dennoch darauf hingewiesen, dass infolge von Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser mitunter zu Beeinträchtigungen führen kann. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Entsprechend den Angaben im BayernAtlas, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). In einem kleinen Teilbereich im Süden des Geltungsbereichs ist der Bau hingegen möglich.

Es wird empfohlen die Eignung im Einzelfall nochmals gesondert zu prüfen.

6 Immissionen

Landwirtschaft

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind ortsüblich und von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

Verkehr

Aufgrund der Lage angrenzend zur B466 kann es durch das tägliche Verkehrsaufkommen zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Plangebiet kommen. Hierfür können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen erhoben werden. Dies gilt auch für Immissionen infolge von Instandhaltungsmaßnahmen. Die Immissionen sind zu dulden.

¹ Eibl Ingenieur GmbH, schriftliche Mitteilung vom 16.06.2026

7 Versorgungseleitungen

Im Bereich von Versorgungseleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungseleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

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

8 Grünordnung

Das Nachbarrecht des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – AGBGB ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

9 Geländeänderungen

Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Oettingen i. Bay. hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Stadt Oettingen i. Bay. hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **25.06.2026** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Oettingen i. Bay. hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

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

5 Satzungsbeschluss

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

Oettingen i. Bay., den

.....
Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Oettingen i. Bay., den

.....

Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 16 „Sauereck“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Oettingen i. Bay. zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oettingen i. Bay., den

.....

Thomas Heydecker, 1. Bürgermeister

(Siegel)



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „BINDELHECKE“

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 25.06.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	6
2.3	Strukturdaten.....	7
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs	11
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4	Umweltprüfung	11
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	12
1	Lage	12
2	Größe	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	13
1	Art der baulichen Nutzung	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4	Planstatistik.....	14
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	14
1	Einleitung	14
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	15
3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen	15
4	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	16
4.1	Ökokontoflächen	16
4.2	Externe Ausgleichsflächen	17
4.3	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	17
E	IMMISSIONSSCHUTZ	18
F	KLIMASCHUTZ	19
G	ERSCHLIESSUNG	19
1	Fließender Verkehr	19
2	Ruhender Verkehr.....	19
3	Ver- und Entsorgung.....	19
H	PLÄNE	20
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme	20
2	Grünordnungsplan Eingriff / Konflikte	21
3	Grünordnungsplan Maßnahmen	22
4	Angrenzende Bebauungspläne	23

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

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

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

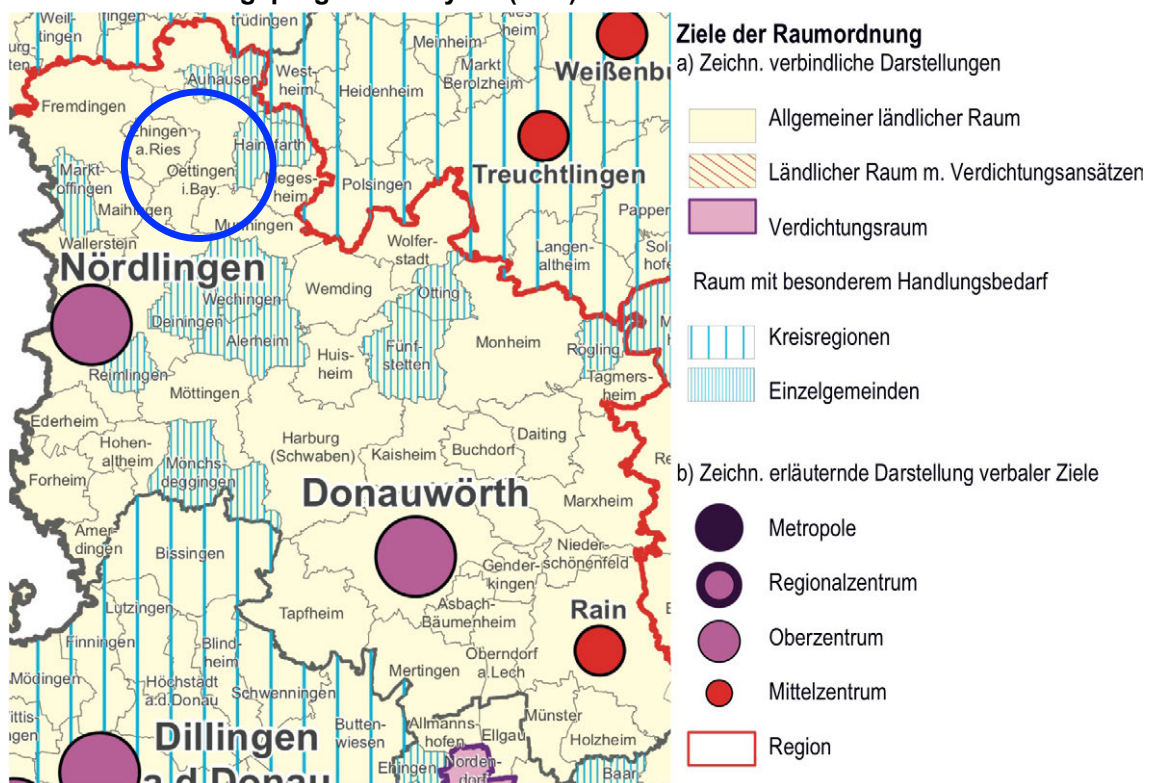
Der Stadt liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Stadt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für weitere Entwicklungen zu erhalten.

Des Weiteren soll in einem Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen werden, da seitens vorhandener Einzelhandelsbetriebe ebenfalls Erweiterungsabsichten bestehen/gegenüber der Stadt vorgetragen wurden.

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

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt Oettingen i. Bay. im allgemeinen ländlichen Raum. Planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

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

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

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, [...] werden.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, ortansässigen Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Anreize zur Ansiedlung weiterer Betriebe zu setzen und damit die Betriebe in ihrer Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Oettingen i. Bay. auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Durch die sich ansiedelnden oder erweiternden Betriebe wird zudem das Angebot an dauerhaften, qualifizierten Arbeitsplätzen erweitert (1.2.2 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung befasst (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung vermieden (LEP 3.3 Z & G). Die beabsichtigte Bebauung bringt unweigerlich auch einen Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Fläche mit sich. Der Erhalt landwirtschaftlich genutzter Fläche stellt ein wichtiges öffentliches Interesse dar (LEP 5.4.1 G). Gleichzeitig besteht jedoch ein erhebliches städtebauliches Bedürfnis, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Diese Flächen sind für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt von zentraler Bedeutung, da sie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung der lokalen Wertschöpfung beitragen. Im Rahmen der Abwägung der für- und widerstreitenden Belange wurde daher geprüft, inwieweit die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche möglichst geringgehalten werden kann. Da jedoch spezifische Standortanforderungen (Flächengröße, Immissionsschutz, Erschließung etc.) an Gewerbebetriebe zu stellen sind und die Standortalternativen aufgrund dessen begrenzt sind, erweist sich die ausgewählte Fläche als besonders geeignet. Unter Berücksichtigung aller Belange überwiegt daher das Interesse an der Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen. Die Belange der Landwirtschaft bleiben von wesentlicher Bedeutung, müssen jedoch im konkreten Fall zu Gunsten der wirtschaftlichen Entwicklung zurücktreten.

Bezüglich der Ausweisung des sonstigen Sondergebiets für die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird eine Vereinbarkeit mit den LEP-Zielen 5.3.1 und 5.3.2 als gegeben erachtet. So ist bezüglich den einzelnen Anforderungen folgendes festzustellen:

Lage im Raum:

Die Stadt Oettingen i. Bay. ist im Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) zum Unterzentrum bestimmt worden und stellt somit einen grundsätzlich geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten dar.

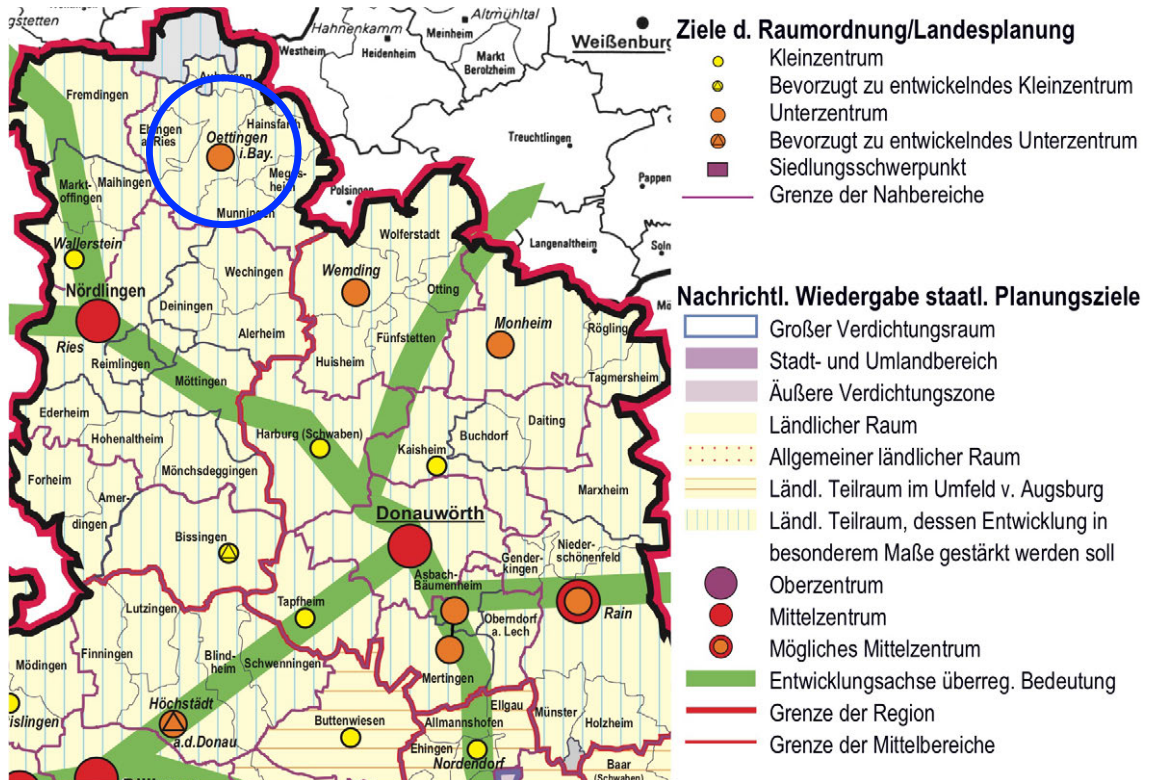
Lage in der Gemeinde:

Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die angemessen fußläufig erreichbar ist, unmittelbar an den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang angrenzt und etwa 500 m von der nächsten ÖPNV-Haltestelle entfernt ist. Insgesamt kann der geplante Standort daher die Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage erfüllen.

Zulässige Verkaufsflächen:

Durch die Festsetzung, dass mit der Einreichung des Bauantrags ein Nachweis zu erbringen ist, dass die zulässige Kaufkraftabschöpfung nicht überschritten wird, soll eine angemessene Verkaufsflächengröße gewährleistet und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Stadt Oettingen i. Bay. im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und ist als Unterzentrum eingestuft.

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

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

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der gesamten Region

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

2.2 Ländlicher Raum

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

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

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

2.3 Strukturdaten

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

2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Stadt Oettingen i. Bay. liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Oettingen i. Bay. im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und ist als Unterzentrum eingestuft.

2.3.2 Einwohnerzahl

In Oettingen i. Bay. wohnen und leben derzeit 5.189 Einwohner (Stand: 31.12.2025 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Stadt Oettingen bewegte in den vergangenen Jahren auf einem weitgehend einheitlichen Niveau, wie der Datenabruf der GENESIS-Online Datenbank zeigt: Einwohnerzahl in Oettingen i. Bay. in den letzten 10 Jahren

- 2016: 5.107 Einwohner
- 2017: 5.136 Einwohner
- 2018: 5.142 Einwohner
- 2019: 5.151 Einwohner
- 2020: 5.205 Einwohner
- 2021: 5.284 Einwohner
- 2022: 5.157 Einwohner
- 2023: 5.094 Einwohner
- 2024: 5.196 Einwohner
- 2025: 5.189 Einwohner

Aufgrund jüngster Baugebietsausweisungen kann jedoch künftig von einer weiteren Bevölkerungszunahme ausgegangen werden.

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Stadt Oettingen i. Bay.¹ für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.

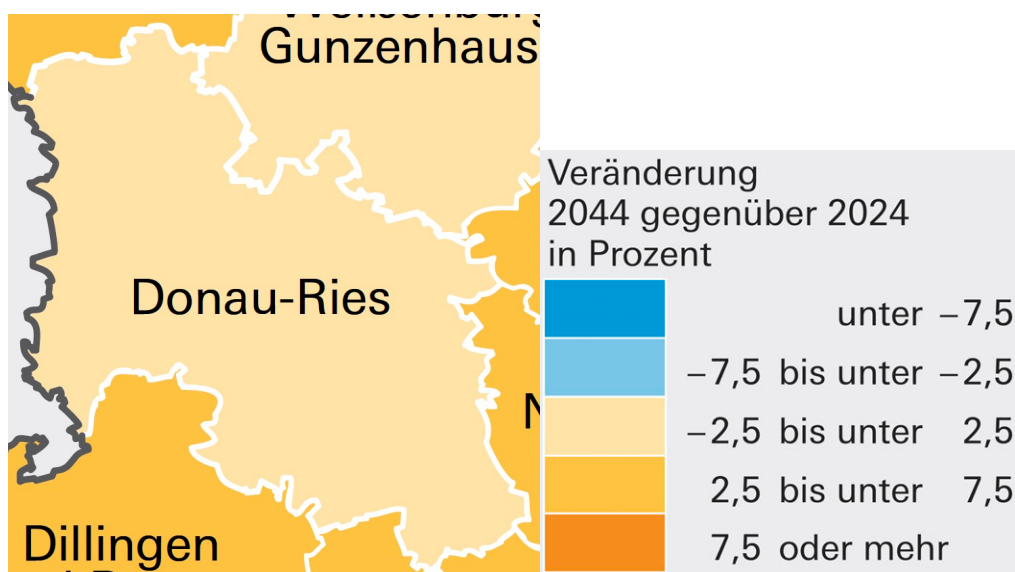


Abbildung 1: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern

¹ Bay. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Oettingen i. Bay., Berechnungen bis 2044, hrsg. 04/2026

Für Oettingen i. Bay. konkret wird anhand der Karte ein stärkerer Anstieg von 2,5 % bis zu 7,5 % prognostiziert.

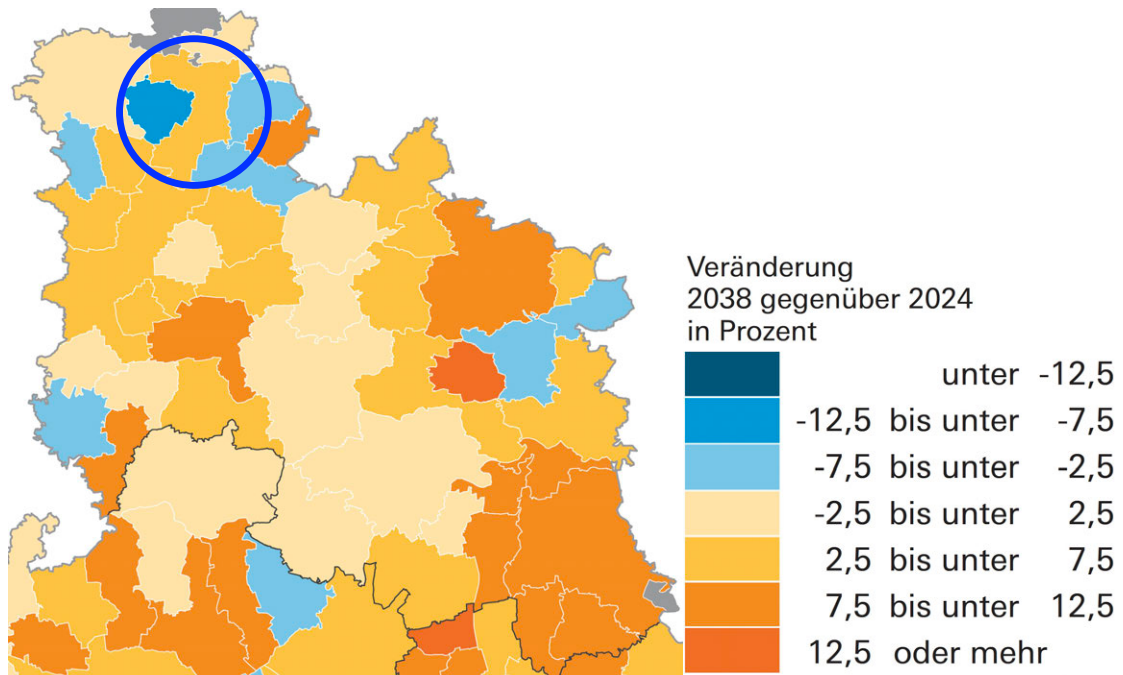


Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

Datenblatt **09779197 Oettingen i. Bay.**

Bevölkerungs- stand am 31.12. des Jahres ...	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren in 1 000 Personen		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2024	5,2	0,9	3,1	1,2
2025	5,2	0,9	3,1	1,2
2026	5,3	1,0	3,0	1,3
2027	5,3	1,0	3,0	1,3
2028	5,3	1,0	3,0	1,4
2029	5,4	1,0	3,0	1,4
2030	5,4	1,0	3,0	1,4
2031	5,4	1,0	2,9	1,5
2032	5,4	1,0	2,9	1,5
2033	5,5	1,0	2,9	1,5
2034	5,5	1,0	2,9	1,6
2035	5,5	1,0	2,9	1,6
2036	5,5	1,0	2,9	1,6
2037	5,6	1,0	2,9	1,7
2038	5,6	1,0	2,9	1,7
2039	5,6	1,0	2,9	1,7
2040	5,6	1,0	2,9	1,7
2041	5,6	1,0	2,9	1,7
2042	5,6	1,0	2,9	1,7
2043	5,7	1,0	3,0	1,7
2044	5,7	1,0	3,0	1,7

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Oettingen i. Bay. gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen Anstieg der Einwohnerzahlen für die nächsten Jahre.

Ein Zuwachs von Einwohnern bringt auch immer einen entsprechenden Arbeitsplatzbedarf mit sich. Auch die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben führt wiederum zu einem Bedarf an Arbeitskräften/Mitarbeitenden, sodass bedingt dadurch auch eine Bevölkerungszunahme begünstigt werden kann. Beide Entwicklungen greifen somit ineinander. Um einem solchen Trend Rechnung tragen zu können und auch die Zukunftsfähigkeit der Stadt und ihrer Unternehmen zu sichern, bedarf es der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

2.3.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Kommune, des Landkreises und der Region

Sowohl Oettingen i. Bay. als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre wirtschaftlich gute, stabile Verhältnisse (Stand: 03.06.2026 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank).

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Oettingen i.Bay., S				Gewerbsteuerstatistik Kreise: Donau-Ries (Lkr)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen			Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten				Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag		Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	€		Anzahl	Anzahl	€
2011	284	157	638 733	2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	304	161	934 899	2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	303	162	793 326	2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	311	162	1 155 415	2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	320	168	917 826	2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	313	173	842 854	2016	7 012	3 491	27 822 528
2017	318	173	885 939	2017	7 213	3 584	31 806 137
2018	318	179	899 475	2018	7 414	3 716	30 042 856
2019	336	177	1 020 729	2019	7 686	3 851	29 010 942
2020	353	182	1 355 071	2020	7 844	3 839	34 530 745
2021	342	175	1 388 488	2021	8 066	3 897	35 410 018

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	€
2011	89 822	42 974	202 207 445
2012	93 769	44 224	212 104 488
2013	97 875	45 100	224 938 500
2014	101 112	46 185	248 841 069
2015	104 798	48 015	268 153 771
2016	108 207	49 388	280 402 722
2017	111 816	50 193	298 927 865
2018	115 396	51 828	318 342 895
2019	118 133	52 853	304 207 999
2020	119 042	52 568	331 521 637
2021	122 213	53 860	366 910 846

Eine gut aufgestellte finanzielle und wirtschaftliche Lage bringt auch immer einen entsprechenden Bedarf an entsprechender Entwicklungsfläche für bestehende und sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Stadt als erforderlich an, hierfür ausreichend gewerbliche Baufläche (hier: Gewerbegebiet, sonstiges Sondergebiet) bereitzustellen. Damit möchte Oettingen i. Bay. auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

2.3.6 Verkehrsanbindung

Die Stadt Oettingen i. Bay. liegt unmittelbar an der B466. Weiterhin verlaufen die Staatsstraße St2214 und St2221 sowie die Kreisstraßen DON 4 und DON 14 durch das Stadtgebiet. Eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung ist somit gegeben.

2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

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

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

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

Die Stadt Oettingen i. Bay. befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten wertvoller oder prägender innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Überprüfung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand in Oettingen i. Bay. im Hinblick auf die Kriterien Immissionsschutz, ausreichende Flächengröße, verkehrliche Anbindung und naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Belange

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

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Stadtgebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen analog den bereits durchgeführten o.g. Maßnahmen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Stadtrat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Stadt im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Potenziale zu sichern.

Fazit:

Innerörtliche Potenzialflächen sind nicht in ausreichendem Maß gegeben. Bei den noch vorhandenen freien Baugrundstücken handelt es sich um Gewerbegebietsflächen, die nicht mehr im Eigentum der Stadt stehen. Diese Flächen dienen der Erweiterung bestehender Betriebe. Eine Veräußerungsbereitschaft besteht hier nicht im erforderlichen Maße. In Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Stadt hier von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignung Abstand.

Zusätzlich zum Belang der Innenentwicklung ist zudem zu beachten, dass bei einer Nachverdichtung keine Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen entstehen. So ist es in aller Regel im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Aspekte nicht möglich, Gewerbegebietsnutzungen im Innenbereich umzusetzen, da dies Konflikte mit schutzwürdigen Nutzungen hervorruft oder umgekehrt zu einer erheblichen Einschränkung der Gewerbebetriebe (z.B. bezüglich des Lärmverhaltens) führen, die dem beabsichtigten Betriebsgeschehen entgegen stehen würden. Auch eine entsprechende verkehrliche Anbindung insb. für Lkw ist erforderlich, die in gewachsenen, innerörtlichen Situationen zumeist nicht oder nur sehr eingeschränkt gegeben ist und ebenfalls zu Konflikten führen kann (Verkehrssicherheit, Verkehrslärm).

Somit sind entsprechende Anforderungen an einen geeigneten Gewerbegebiets-Standort zu stellen, die mit innerörtlichen Lagen in aller Regel nicht vereinbar sind.

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Es besteht bei der Gemeinde eine stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie nach Sondergebietsflächen zur Erweiterung/Wahrung der Entwicklungsfähigkeit vorhandener Einzelhandelsbetriebe, so auch aktuell. Nachdem der Flächennutzungsplan der Stadt keine baulichen Entwicklungsflächen für diese Nutzung vorsieht und sich darüber hinaus keine bestehenden Gewerbegebietsflächen in kommunaler Hand befinden, erachtet es die Stadt als unabdingbar, ein entsprechendes Angebot durch die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen zu schaffen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt im betreffenden Bereich Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

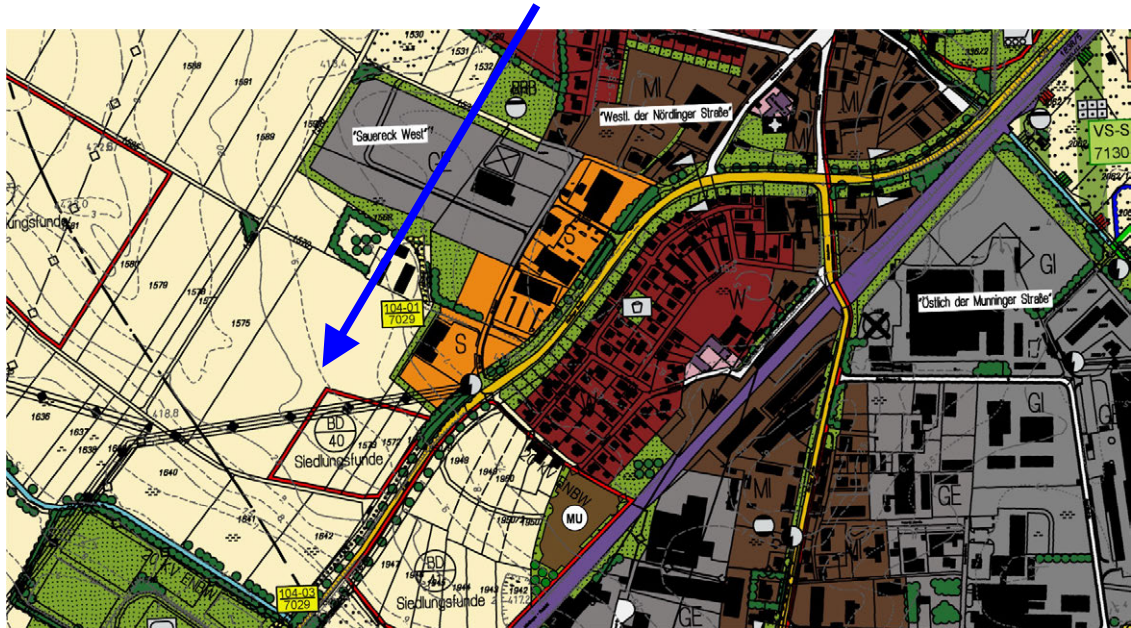


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

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

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO mit dazugehöriger öffentlicher Grünfläche ausgewiesen.

Weiterhin wird in einem Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen, um dem Bedarf an Erweiterungsflächen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu entsprechen und so deren Entwicklungsfähigkeit zu sichern.

Diese Grenze zur Großflächigkeit beginnt bei 800 m² Verkaufsfläche (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 – 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,0 bzw. 2,0 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

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

Die Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der Gebäude soll die Errichtung von Betriebsgebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

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

3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden.

Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

4 Planstatistik

Nettobauland	92.034 qm	81,3%
Gewerbegebiet	83.256 qm	90,5%
sonstiges Sondergebiet	8.778 qm	9,5%
Verkehrsflächen	13.459 qm	11,9%
Straßenverkehrsflächen	11.232 qm	83,5%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.227 qm	16,5%
- davon Rad- und Gehweg	345 qm	
- davon Verkehrsgrün	1.827 qm	
- davon Wirtschaftsweg	54 qm	
Grünflächen	7.765 qm	6,9%
Grünfläche, öffentlich / Regenrückhaltebecken	2.026 qm	26,1%
Grünfläche, privat	5.739 qm	73,9%
- davon Anpflanzung	4.573 qm	
- davon Gehölzerhalt	1.819 qm	
Gesamtfläche Planbereich 1	113.258 qm	100,0%

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021³ bewertet.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

³ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8. Für Verkehrsflächen wird aufgrund der höheren Intensität des Eingriffs der Faktor 1,0 angenommen. Für das Regenrückhaltebecken ist aufgrund seiner Ausführung als begrüntes Becken eine geringere Eingriffsintensität anzunehmen, sodass ein Faktor von 0,2 gewählt wird.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden. Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Acker	A11	2	0,2	2.026	810
Acker	A11	2	0,8	84.833	135.733
Acker	A11	2	1,0	8.945	17.890
Mesophiles Gebüsch/Hecke	B112	10	0,8	901	7.208
Einzelbäume/ Baumgruppe, heimisch, mittlere Ausprägung	B312	9	0,8	4.247	30.578
Einzelbäume/ Baumgruppe, heimisch, mittlere Ausprägung	B312	9	1,0	40	360
Tritt- und Parkrasen	G4	3	0,8	1.166	2.798
Tritt- und Parkrasen	G4	3	1,0	42	126
Verkehrsgrün	V51	3	0,8	28	67
Verkehrsgrün	V51	3	1,0	128	384
Rad-/Fuß-/Wirtschaftsweg, bewachsen	V332	3	1,0	329	987
Summe				102.685	196.942
Planungsfaktor					Anrechnung
---					---
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					196.942

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Zur Strukturierung/Durchgrünung des Plangebietes wird eine Bepflanzung mit Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt.

Zudem wird das Plangebiet in den Randbereichen mit heimischen Gehölzen eingegrünt.

Des Weiteren werden aufgrund der Kartierungsergebnisse Artenschutzmaßnahmen für Offenlandarten festgesetzt, die die Beeinträchtigung eines festgestellten Feldlerchenreviers im räumlich-funktionalen Zusammenhang ausgleichen.

Ebenso werden die auf Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay. vorgefundenen Lebensstätten (Nester, Nistkästen, potenzielle Fledermaus-Quartiere) durch entsprechende Festsetzungen erhalten oder –falls die nicht möglich ist– durch geeignete künstliche Strukturen im Umfeld der Planung ausgeglichen. Dies soll die Verfügbarkeit von geeigneten Lebensstätten weiterhin sicherstellen.

4 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

4.1 Ökokontoflächen

Ein Teil des ermittelten Kompensationsbedarfs wird extern auf einer Teilflächen der Flurnummer 2087 Gemarkung Oettingen i. Bay. umgesetzt. Die Fläche befindet sich im Ökokonto der Stadt. Die Verzinsung der Fläche wurde im Jahr 2016 begonnen.⁴

Die Bewertung und Einzahlung der Fläche erfolgte seinerzeit noch nach dem alten Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" aus dem Jahr 2003.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt⁵ können Ökokonten jedoch „grundsätzlich nur dann zur Deckung eines Ausgleichsbedarfs herangezogen werden, wenn sie mit derselben Methodik wie der Eingriff bewertet wurden. Wenn nicht, ist das Ökokonto in der richtigen Methodik neu zu bewerten.“

Da sich sowohl die Berechnung des Kompensationsbedarfs als auch die Bewertung baurechtlicher Ökokontomaßnahmen mittlerweile am aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, Stand Dez. 2021) orientiert und somit das Biotopwertverfahren nach BayKompV Anwendung findet (sprich die Zuweisung von konkreten Biotop- und Nutzungstypen mit entsprechenden Wertpunkten), wird vorliegend eine Neubewertung von Ausgangs- und Zielzustand der Ökokontofläche anhand der Biotopwertliste der BayKompV vorgenommen, in dem ein jeweils zutreffender Biotop- und Nutzungstyp zugewiesen wurde. So wurde damals der Ausgangszustand „Intensiv genutzte Wiesengrundstücke“ und der Zielzustand „arten- und strukturreiches, extensives Dauergrünland“ für die Fläche vermerkt / gemeldet. Die als zutreffend angesehenen Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV hierfür sind „G11 – Intensivgrünland“ und „G214 – Artenreiches Extensivgrünland“.

Abbuchungen von Ökokonten haben **stets flächenbezogen** zu erfolgen.^{6,7}

Der von der Ökokontofläche hierfür **zuzuordnende Flächenanteil** wird gemäß Berechnungsbeispiel/-vorgehensweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)⁸ ermittelt und abgegrenzt. Demnach ist der berechnete Kompensationsbedarf ins Verhältnis zu setzen mit der Gesamtaufwertung (= geplanter Wert der Fläche, also der Differenz zwischen Ausgangs- und Prognosezustand, **zuzüglich** der zum Zeitpunkt der Abbuchung aufgelaufenen Verzinsung der Fläche) multipliziert mit der verfügbaren Flächengröße.

4.1.1 Herleitung im Einzelnen

Auf der **aktuell verfügbaren** Ökokontofläche mit einer Größe von 6.777 m² wird durch das Maßnahmenkonzept eine Aufwertung von 54.216 Wertpunkten (WP) generiert.

geplanter Wert der Ökokontomaßnahme (bei Abbuchung)									
Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			WP- Abzug Timelag	Auf- wertung WP	verfü- bare Fläche (m ²)	geplanter Wert (WP gesamt) ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	WP	Kurzbezeichnung	Code	WP				
Intensivgrünland	G11	3	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12	1	8	6.777,0	54.216,0
Summe								6.777,0	54.216,0

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

⁴ Umsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Kelterfeld Nord"

⁵ https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/index.htm

⁶ vgl. https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/oekokonto_flaechen/index.htm: „Sobald **eine Fläche** aus dem Ökokonto **einem Eingriffsvorhaben zugeordnet wird** [...]“

⁷ schriftl. Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 05.01.2026: „sondern **muss immer flächenbezogen erfolgen**.“

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Berechnungsbeispiel Verzinsung/Abbuchung BayKompV-Ökokonto, Stand 2017 https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/doc/verzinsung_baykompv.pdf: „Um die **Flächengröße** zu ermitteln [...]“

Hinzu kommt eine Verzinsung von 3% dieser Wertpunkte pro Jahr ab Beginn des Verzinsungszeitraumes für die Dauer von maximal 10 Jahren. Die Verzinsung bemisst sich dabei am Flächenzustand zum Zeitpunkt der Abbuchung. Aktuell wurden 10.165,5 WP Zinsen generiert.

In Summe wurde somit zum Zeitpunkt der Abbuchung eine Gesamtaufwertung von 64.381,5 WP erzielt (= 54.216 WP geplante Aufwertung + 10.165,5 WP erreichte Verzinsung).

aktueller Wert der Ökokontomaßnahme (bei Abbuchung)						Verzinsung					
aktueller Zustand			aktuelle Aufwertung WP	verfügbare Fläche (m ²)	aktueller Wert (WP gesamt) ²⁾	Jahr der Einzahlung	Jahr der Abbuchung	Jahre Verzinsung (max. 10 Jahre)	Zinsen pro Jahr in %	aktuelle Verzinsung in WP	Gesamtaufwertung in WP
Kurzbezeichnung	Code	WP									
Artenarmes Extensivgrünland	G213	8	5	6.777,0	33.885,0	2016	2026	10	3%	10.165,5	64.381,5
Summe				6.777,0	33.885,0					10.165,5	64.381,5

roter Text = aktuell einzugebende Werte/Angaben

Abbuchung/Zuordnung der Flächenanteile:

Abbuchung / Zuordnung: Bebauungsplan Nr. 61 "Bindelhecke"									verbleibend	
Kurzbezeichnung	Code	WP	Aufwertung WP	WP-Abzug Timelag	zugeordnete/abgebuchte Fläche (m ²)	geplanter Wert (WP gesamt) ²⁾	aktuelle Verzinsung in WP	Gesamtaufwertung in WP	verbleibende Fläche	verbleibende WP
Artenreiches Extensivgrünland	G214	12	8	1	6.777,0	54.216,0	10.165,5	64.381,5	0,0	0,0
Summe					6.777,0	54.216,0	10.165,5	64.381,5	0,0	0,0

roter Text = aktuell einzugebende Werte/Angaben

Damit ist die Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 2087 Gemarkung Oettingen i. Bay. vollständig abgebucht.

4.2 Externe Ausgleichsflächen

Nachdem die vorstehende städtische Ökokontofläche den ermittelten Kompensationsbedarf nicht vollständig decken kann, werden zusätzlich externe Ausgleichsflächen ausgewiesen. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird daher zum einen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1839 Gemarkung Oettingen i. Bay. sowie auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen im Rahmen der CEF-Maßnahme erbracht.

Auf Fl.-Nr. 1839 (TF) Gemarkung Oettingen i. Bay. wird das vorhandene Intensivgrünland durch geeignete Maßnahmen in artenreiches Extensivgrünland überführt.

Auf Fl.-Nr. 541 (TF) Gemarkung Nittingen wird hingegen eine Ackerbrache angelegt.

4.3 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen sind in den Planbereichen 2 bis 4 dargestellt und in den textlichen Festsetzungen entsprechend beschrieben. Die Umsetzung der Maßnahme auf Fl.-Nr. 2087 Gemarkung Oettingen i. Bay. begann bereits mit der Einzahlung in das Ökokonto 2016.

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nr. 1839 Gemarkung Oettingen i. Bay. und 541 Gemarkung Nittingen im zeitlichen Zusammenhang mit dem Inkrafttreten bzw. der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Flächen im Eigentum der Kommune befinden.

E IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 25.06.2026 mit der Berichts-Nr. C240023 angefertigt. Darin wurden für die geplanten Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 6 sowie die Sondergebietsfläche SO GEH die Lärmimmissionen quantifiziert, die im Einwirkungsbereich der schützenswerten Bebauung in der Umgebung des ausgewiesenen Gebietes „Bindelhecke“ sowie der bestehenden, ebenfalls kontingentierten Gebiete „Sauereck“ und „Sauereck West“ maximal zulässig sind.

Durch die Geräuschkontingentierung ist die Voraussetzung dafür geschaffen, dass an den am nächsten bzw. kritischsten zu den Gewerbe und Sondergebietsflächen liegenden Immissionsorten unter Berücksichtigung deren Gebietseinstufungen und Schutzbedürftigkeiten - in der Summe der Gewerbelärmimmissionen sowohl zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) die maximal ausschöpfbaren Immissionswerte, insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, eingehalten werden.

Hierzu sind den Baufeldern GE 1 bis GE 6 und SO GEH für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente L_{IK} .

Ermächtigungsgrundlage für die Geräuschkontingentierung bildet das Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB).

Schutzbedürftige Wohnbebauung schließt sich südöstlich der bestehenden und nun hinzukommenden Gewerbeflächen gegenüber der Bundesstraße 466 in Form der Wohngebietsbebauung entlang des Straßenzugs „Am Weißen Kreuz“ an. Der Abstand der am nächsten zum Planungsvorhaben angeordneten Wohngebäude beträgt mehr als 100 m. Außerdem befinden sich nordöstlich der Bestandsflächen „Sauereck“ und „Sauereck West“ Wohn- und Mischgebiete in Entfernungen von mindestens 250 m. Dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 25.06.2026 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

An mehreren Immissionsorten werden zur Tagzeit und/oder zur Nachtzeit bereits durch die Geräuschkontingente des Gewerbebestands die schalltechnischen Orientierungswerte ausgeschöpft. Dahingehend war es im Hinblick auf die Kontingentierung der geplanten Flächen „Bindelhecke“ geboten, die Orientierungswerte maßgeblich um mindestens 10 dB zu unterschreiten. Dadurch tritt über die Orientierungswerte hinaus keine maßgebliche Erhöhung der Geräuschsituation ein. An den schutzbedürftigen Bebauungen, an denen die Orientierungswerte im Bestand noch nicht ausgeschöpft sind, dürfen die Planflächen höhere Geräuschbeiträge liefern. Wird der Orientierungswert beispielsweise durch die Vorbelastungen um 1 dB unterschritten, müssen die Zusatz-belastungen den Orientierungswert um mindestens 6 dB unterschreiten.

Letztlich sind die sich aus den festgelegten Geräuschkontingenten L_{EK} an den Immissionsorten ergebenden Immissionskontingente L_{IK} durch die Betriebsgeräusche des sich ansiedelnden Gewerbebetriebs unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten. Oder der Geräuschbeitrag des Einzelbauvorhabens muss an den Immissionsorten unterhalb der Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 liegen (Unterschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 um mindestens 15 dB).

Im Zuge der Planung oder Umplanung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung Kontakt mit einem schalltechnischen Beratungsbüro aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den kritischsten Immissionsorten anzustreben.

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

F KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der angedachten Nutzung als Gewerbegebiet, welches eine entsprechend hohe Nutzungsintensität beabsichtigt, sind die Möglichkeiten zur Ergreifung solcher Maßnahmen jedoch nur in begrenztem Maß möglich, da keine Einschränkung der angedachten Nutzung hervorgerufen werden soll.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange des Klimaschutzes dennoch im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden.

So wird zum einen eine Eingrünung mit heimischen Sträuchern und eine Grünordnung mit Bäumen vorgesehen, die eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion wahrnimmt (Schattenwurf und damit Minderung von Aufheizungseffekten, Filterung der Luft, Abfangen von Staub, Rückhaltung von Niederschlagswasser etc.).

Zudem wird in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Vorgaben des Art. 44a BayBO die Pflicht zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgegeben, um eine möglichst autarke und klimafreundliche Energieerzeugung für die sich ansiedelnden Betriebe sicherzustellen. Das soll den Einsatz fossiler Energieträger reduzieren und im Idealfall vermeiden und somit CO₂-Emissionen einsparen.

G ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die B466 und die Straße „Bindelhecke“ angebunden, welche im weiteren Verlauf im Osten in die Straße „Am Sauereck“ und anschließend ebenfalls in die B466 übergeht. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr sehr gut angebunden ist.

2 Ruhender Verkehr

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. (Art. 47 BayBO)

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.⁹

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die örtliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über das stadt eigene Netz.

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

Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

Allgemeine Hinweise

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

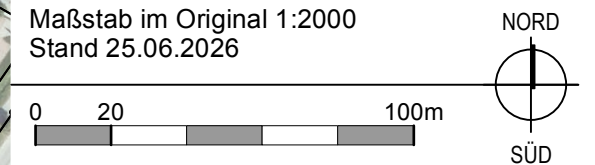
⁹ gemäß Kanal- und Wasserleitungsplanung der Eibl Ingenieur GmbH von 05/2026



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "BINDELHECKE"

GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:2000
Stand 25.06.2026



LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker
- B112 Mesophile Gebüsch / mesophile Hecken
- B312 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittl. Ausprägung
- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
- V332 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen
- V51 Grasweg, Grünflächen entlang von Verkehrsflächen
- X132 Einzelgebäude im Außenbereich

Geländemodell
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NNH)

© Eibl Ingenieur GmbH, Donauwörth
- Bestandsvermessung (12/2024)

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (10/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER

JOOST

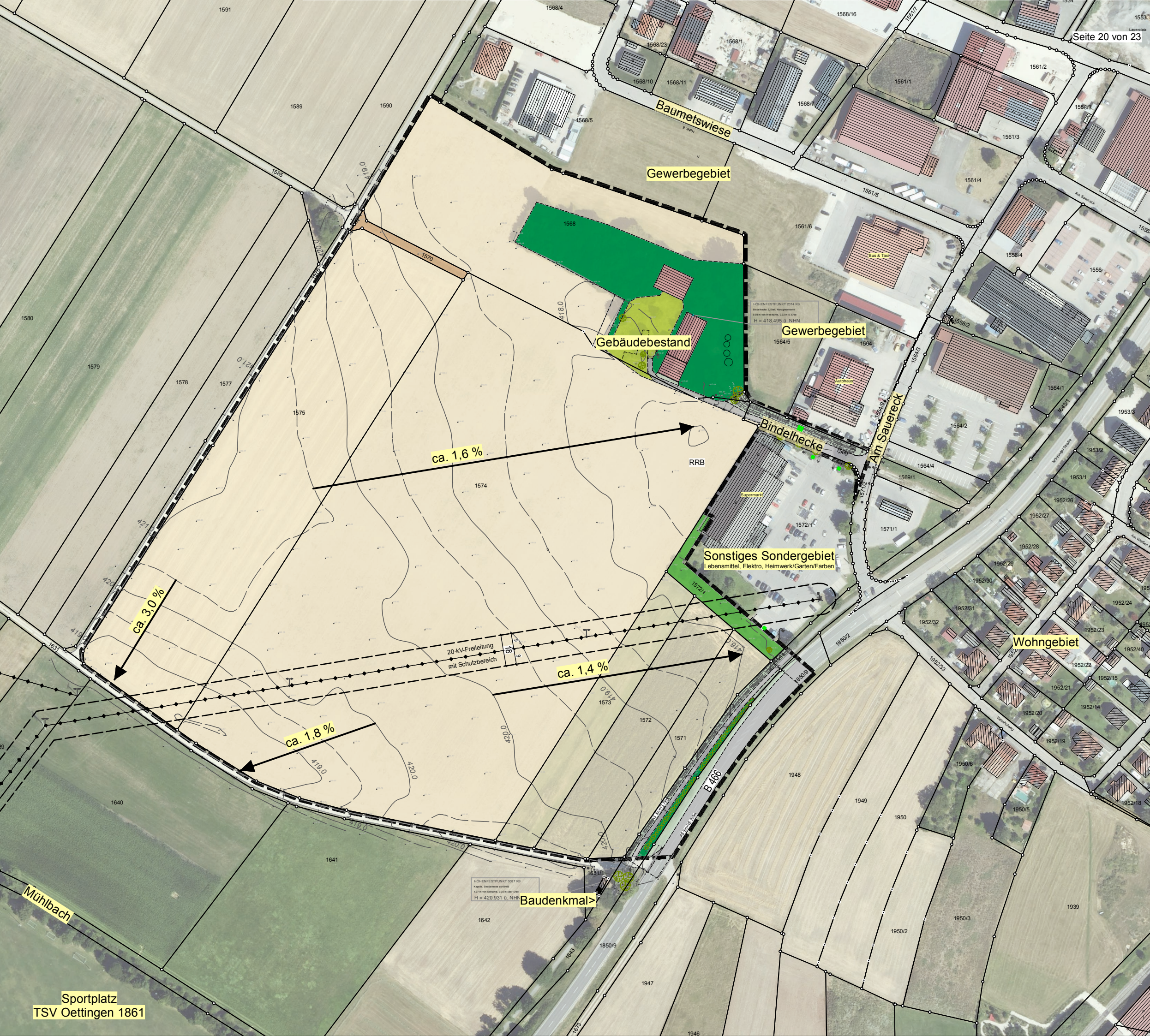
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "BINDELHECKE"

GRÜNORDNUNGSPLAN EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab im Original 1:2000

Stand 25.06.2026

0 20 100m

NORD

SÜD

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen

Nettobauland mit GRZ 0,8

Regenrückhaltebecken
Faktor 0,2

Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des
Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<www.geodaten.bayern.de>

- amtliche digitale Flurkarte (10/2025)

- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 "BINDELHECKE"

GRÜNORDNUNGSPLAN MASSNAHMEN

Maßstab im Original 1:2000

Stand 25.06.2026

NORD



SÜD



LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Pflanzgebot für Laubbäume

Pflanzgebot für Gehölze

Gehölzerhalt

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<www.geodaten.bayern.de>

- amtliche digitale Flurkarte (10/2025)

- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER

JOOST

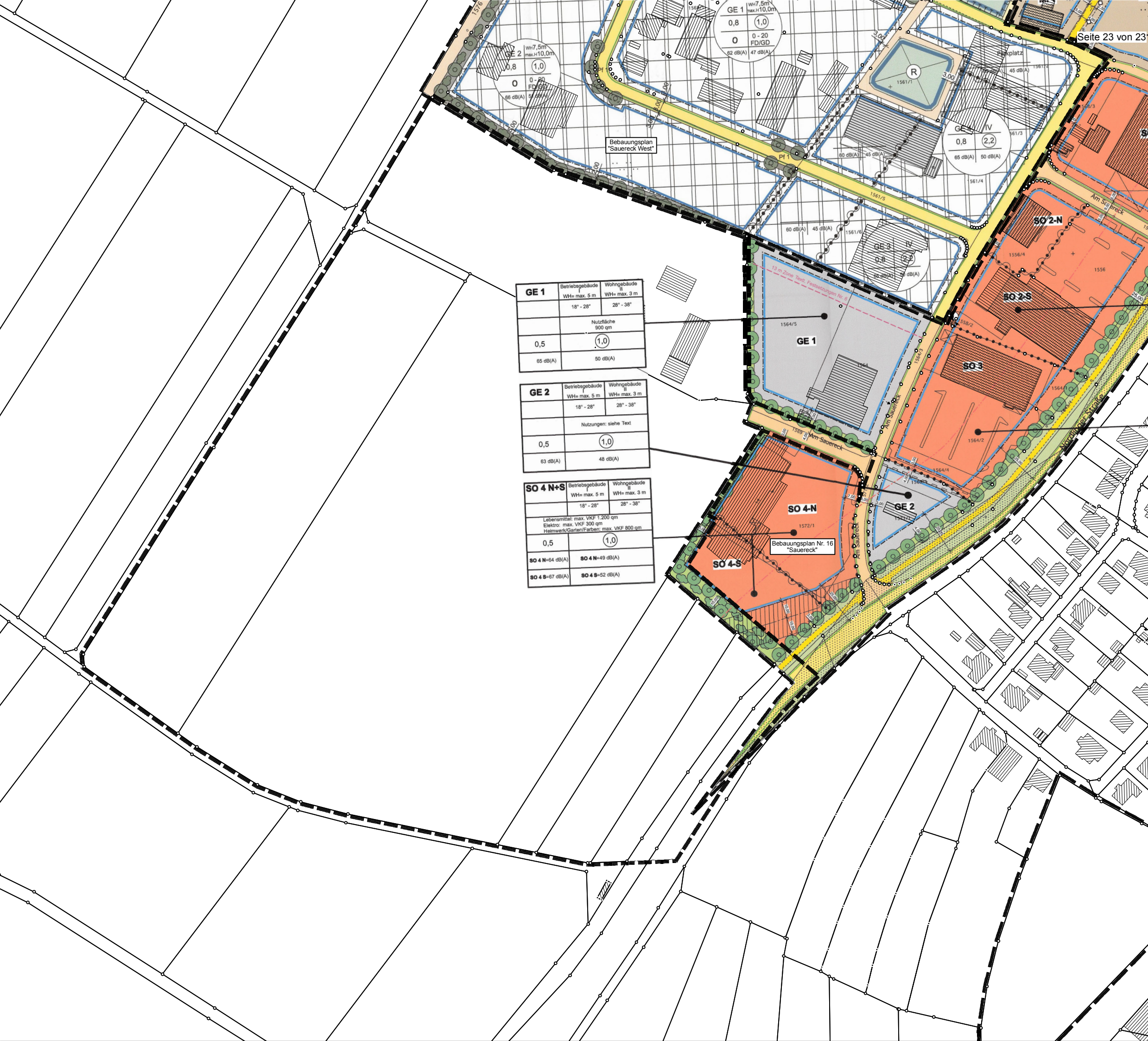
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Seite 23 von 23

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

"BINDELHECKE"

ANGRENZENDE

BEBAUUNGSPLÄNE

Maßstab im Original 1:2000

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<www.geodaten.bayern.de>

- amtliche digitale Flurkarte (10/2025)

- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER

JOOST

GODTS

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:

Römerstraße 6,

73467 Kirchheim am Ries

Telefon 0 73 62/92 05-17

E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries

Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „BINDELHECKE“

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 25.06.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	4
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Fachgesetze.....	4
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	5
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)	5
2.4	Flächennutzungsplan	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	6
4	Naturräumliche Gegebenheiten	6
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	6
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	7
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
1	Schutzgut Mensch	8
1.1	Basisszenario	8
1.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
1.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	8
1.4	Fazit.....	8
2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
2.1	Basisszenario	9
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
2.4	Fazit.....	10
3	Schutzgut Fläche	11
3.1	Basisszenario	11
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
3.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	11
3.4	Fazit.....	11
4	Schutzgut Boden.....	12
4.1	Basisszenario	12
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
4.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	12
4.4	Fazit.....	12
5	Schutzgut Wasser	12
5.1	Basisszenario	12
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	13
5.4	Fazit.....	13
6	Schutzgut Klima und Luft.....	13
6.1	Basisszenario	13
6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
6.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	14
6.4	Fazit.....	14
7	Schutzgut Landschaft	14
7.1	Basisszenario	14
7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
7.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	14
7.4	Fazit.....	14
8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	15
8.1	Basisszenario	15
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
8.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
8.4	Fazit.....	15

9	Wechselwirkungen.....	15
9.1	Basisszenario.....	15
9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
9.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
9.4	Fazit.....	15
C	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	16
1	Vermeidung und Minderung.....	16
1.1	Schutzgut Menschen.....	16
1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	16
1.3	Schutzgut Wasser	16
1.4	Schutzgut Landschaftsbild	16
2	Ausgleich	16
D	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	17
E	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG	17
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung	17
2	Maßnahmen zur Überwachung.....	18
F	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	18

A EINLEITUNG

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

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die Kommunen, Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlungen festzulegen (Scoping). Bei der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads sowie der Methode haben die gem. § 4a Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden die Kommune entsprechend zu unterrichten. Insofern sind im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit einfließen.

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Stadt liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Stadt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für weitere Entwicklungen zu erhalten.

Des Weiteren soll in einem Teilbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen werden, da seitens vorhandener Einzelhandelsbetriebe ebenfalls Erweiterungsabsichten bestehen/gegenüber der Stadt vorgetragen wurden.

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

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

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

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

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG

- Nach § 1 Abs. 1 BBodSchG sind Einwirkungen auf die natürliche Funktion der Böden möglichst zu vermeiden. Nach § 7 obliegt dem Grundstückseigentümer die entsprechende Vorsorgepflicht, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstückes verhältnismäßig ist. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimafolgeanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, in dem entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die die lokalklimatischen Auswirkungen abmildern und für ein verträgliches Klima innerhalb der Bebauung sorgen sollen sowie CO₂ binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmalern nach Art. 7 und 8 BayDSchG

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

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

- 3.1.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

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

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

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird.

Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm¹ gibt für das Plangebiet folgende Zielsetzungen oder Maßnahmen an:

- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände
- Erhalt der Gehölzstruktur in der Feldflur

2.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan² (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, Stand: 1995

² Stadt Oettingen i. Bay. (2007): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (2. Änderung und Ergänzungen), Verfasser: Moser + Ziegelbauer Architektur und Städtebau, Nördlingen sowie Margot Armbruster-Schieck, Nördlingen

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7029-0104-001 „Hecken südwestlich Öttingen“, welches jedoch faktisch nicht mehr in der abgegrenzten Ausdehnung vorhanden ist. Zudem erstreckt sich ein Bodendenkmal über einen Teil des südlichen Geltungsbereichs. Weitere Bodendenkmale befinden sich im Umfeld des Plangebietes.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich keine Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen verzeichnet³

4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 103 „Ries“⁴.

Die von Lößlehm-, Ton- und Tonmergelplatten gekennzeichnete nahezu ebene Kernlandschaft des Rieses reicht vom (würtembergischen) westlichen Riesrand bis zur Wörnitz. Durch die Beckenlage und die geringe Höhe herrscht ein, im Vergleich zum Umland niederschlagsarmes, kontinentales Klima vor. Auf den mit Löß und Lößlehm überdeckten Platten sind Braunerden entstanden, die wegen ihrer Güte das Ries zu einer der Kornkammern Bayerns werden ließen. Aus den tonigen und mergeligen Sedimenten des Riessees (Löß wurde in Wörnitznähe abgetragen) entwickelten sich vertisolartige Böden, die durch meterbreite Trockenrisse auffallen, aber ebenfalls fruchtbare humose schwarzbraune bis schwarzgraue Ackerböden darstellen.

Gleye sind der vorherrschende Bodentyp der früher feuchten und auch entwässerten Bachniederungen. Heute präsentiert sich das Ries als intensiv genutztes, waldloses Agrarland. Das Grünland der Bachniederungen (insbesondere feuchte Wiesen, Gänseweiden) ist fast vollständig aus der Kulturlandschaft verschwunden.

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Der Geltungsbereich liegt nach Seibert⁴ im Vegetationsgebiet 21n „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum) Nordbayern-Rasse“.

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

Quercus robur, *Q. petraea*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Sorbus torminalis*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Pyrus pyraister*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *C. laevigata*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus cathartica*, *R. frangula*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum opulus*, *Clematis vitalba*

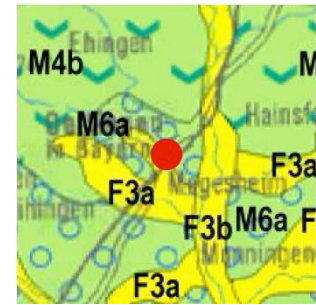


³ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 03.06.2026

⁴ Seibert, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Der Geltungsbereich ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁵ dem Vegetationsgebiet M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und großflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes

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

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

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

⁵ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

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

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

1 Schutzgut Mensch

1.1 Basisszenario

Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend zur bestehenden Gewerbegebietsbebauung. Südöstlich verläuft die B466.

Das Plangebiet ist überwiegend intensiv als Acker genutzt und weist keine besondere Funktion bezüglich der Naherholung auf. Der parallel zur B466 verlaufende Weg ist als offizieller Radweg (örtlich, Fernradweg etc.) verzeichnet.

Aufgrund der umliegenden Vorbelastungen weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Naherholung auf.

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

1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

In Anbetracht der sich vergrößernden Gewerbe- und Sondergebietsbebauung und damit auch der Vergrößerung der bestehenden Lärmquelle wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der geplanten Nutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.⁶ Darin wurden den geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Siedlungsraum durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden, nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

Die Kontingentierung ist zusätzlich auch in den textlichen Festsetzungen verankert.

Unter Einhaltung der festgelegten Kontingentierung ist davon auszugehen, dass sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte ergeben.

1.4 Fazit

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

⁶ schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 25.06.2026 mit Berichts-Nr. C240023

2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.1 Basisszenario

Das Plangebiet umfasst eine überwiegend intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt. Lediglich im Norden um die Bestandbebauung befindet sich ein Gehölzbestand der z.T. amtlich biotopkartiert ist. Weitere Gehölze befinden sich begleitend zur B466. Bedingt durch die überwiegend intensive Nutzung ist das Plangebiet als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt von weitgehend untergeordneter Bedeutung.

Vögel:

Aufgrund der sich anschließenden offenen Kulturlandschaft ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten weit einsehbare, störungsarme Landschaften benötigen. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher in Kombination mit einer Kartierung die Betroffenheit von Arten untersucht. Im Ergebnis konnten Offenlandarten wie Feldlerche und Schafstelze im Planungsumfeld festgestellt werden.

In den Gehölzstrukturen hielten sich typische Siedlungsarten und Gehölzbrüter wie z.B. Amsel oder Kohlmeise auf. Eine signifikante Nutzung durch Greifvögel konnte nicht festgestellt werden. Gelegentlich wurde der Weißstorch bei der Nahrungssuche beobachtet.

Reptilien und Amphibien:

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

Fledermäuse:

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der überwiegend arten- und blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen kein geeigneter Lebensraum für Fledermäuse. Es ist anzunehmen, dass allenfalls die Gehölze im nördlichen Plangebiet in geringer Intensität zur Nahrungssuche aufgesucht oder als Leitstruktur genutzt werden. Die vorhandenen Bestandsgebäude können als potenzielle Quartierstruktur dienen, da sie leer stehen/ungenutzt sind und ausreichende Einflugöffnungen aufweisen. Eine zweifelsfreie Feststellung eines Besatzes war aus Sicherheitsgründen aufgrund der maroden Bausubstanz zum Zeitpunkt der Erhebungen nicht möglich.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

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

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Vögel:

Entsprechend den Kartierungsergebnissen gehen durch das Vorhaben für Offenlandarten geeignete/genutzte Lebensraumstrukturen verloren, da durch die hinzutretende Kulissenwirkung der künftigen Bebauung ein Feldlerchen-Revier betroffen ist. Um die Beeinträchtigung des Reviers auszugleichen, wird daher ein geeigneter Ausweich-Lebensraum im räumlich-funktionalen Zusammenhang auf Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen bereitgestellt.

Weiterhin führt die teilweise Entfernung/Überplanung der Bestandsgehölze zu einem Verlust von Strukturen für die Nahrungssuche bzw. von Lebensstätten für Gehölzbrüter. Daher wird im Rahmen der Grünordnung darauf Augenmerk gelegt wieder ein entsprechendes Angebot an Strukturen bereitzustellen, die diesen Verlust ausgleichen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass entfallende Lebensstätten zu erhalten und zu versetzen oder durch künstliche Strukturen (Nistkästen, Nistkörbe) im Planungsumfeld auszugleichen sind.

Unter Berücksichtigung der Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit, der Anlage eines Ausweichlebensraums für die Feldlerche und den Erhalt bzw. den Ersatz vorhandener Lebensstätten sind daher keine nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

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

Fledermäuse:

Für Fledermäuse ergibt sich eine Betroffenheit durch den Entfall der Bestandsgebäude die potenziell als Quartier geeignet sind. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen in Form der Kontrolle der Gebäude auf einen Besatz vor Rückbau erforderlich. Aufbauend auf diesen aktuellen Erkenntnissen kann dann das weitere Vorgehen zielgerichtet und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden (z.B. zeitliche Terminierung des Rückbaus, Ersatzquartiere anbringen, Gebäudeerhalt o.ä.).

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

Biotop- und Nutzungstypen

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 196.942 Wertpunkten (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Dieser Kompensationsbedarf wird zum einen im Rahmen des Städtischen Ökokontos ausgeglichen sowie zum anderen durch die Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche und Berücksichtigung der entstehenden Aufwertung von Acker durch die CEF-Maßnahme.

2.4 Fazit

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Fläche

3.1 Basisszenario

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

Ausgangsnutzung

Das Plangebiet stellt einen überwiegend intensiv als Acker genutzten Bereich dar. Der Acker nimmt dabei die grundlegend wertgebende Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr.

Im Norden ist eine Bestandsbebauung vorhanden, die von einem Gehölzbestand umgeben ist. Die vorhandenen Nutzungen zeigen deutlich den Grad des menschlichen Einflusses.

Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von 113.258 m², wobei der Großteil mit 100.393 m² auf die vorhandene Ackernutzung entfällt. Untergeordnete Flächenanteile entfallen auf die vorhandene Bebauung, Gehölze und Verkehrsflächen.

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

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung

Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich die bisherige Flächenqualität. So verlieren die bisherigen Ackerflächen die Funktion zur Nahrungsmittelerzeugung und scheiden voraussichtlich langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies wiederum kommt jedoch der Bereitstellung von Gewerbe- und Sondergebietsfläche und damit der Bereitstellung von Arbeitsplätzen, der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt sowie der lokalen Wertschöpfung zugute. Die Art der qualitativen Wertigkeit verschiebt sich somit.

Neuinanspruchnahme

Bei einer Realisierung der Bebauung kommt es zu einer vollständigen Neuinanspruchnahme des bisherigen Ackers sowie eines Teils der Gehölze. Diese Teilt sich auf in Bauflächen, die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie die zur landschaftlichen Einbindung erforderliche Eingrünung.

Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt. So wird davon ausgegangen, dass die Gewerbegebietsnutzung über Generationen hinweg erhalten bleibt. Damit einhergehend bleiben auch die Verpflichtungen zum Erhalt der Eingrünung und der Kompensations- sowie CEF-Maßnahmen bestehen.

3.4 Fazit

Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der Flächengröße sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Boden

4.1 Basisszenario

Das Plangebiet stellt eine überwiegend als Acker genutzte Fläche dar und unterliegt einer intensiven Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind und es zu regelmäßigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen kommt, die sich auf das Nährstoffgefüge und die Bodenfauna auswirken. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt. Gemäß BayernAtlas Bayern weisen die Böden eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

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

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden die Böden großflächig durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu umfangreichen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

Durch die großflächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.⁷

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

4.4 Fazit

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Intensität des Eingriffs Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

5 Schutzgut Wasser

5.1 Basisszenario

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Planungsgebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Auch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht im Plangebiet.

Gemäß BayernAtlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet sehr hoch.

Geringfügig erstrecken sich potenzielle Fließwege mit geringem Abfluss sowie Aufstaubereiche bei Starkregen in die Randbereiche des Plangebietes.

Der Grundwasserhaushalt ist aufgrund der unversiegelten Freiflächen als intakt einzuschätzen.

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

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

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

Dadurch ergibt sich das Erfordernis, die Ver- und Entsorgungsplanung so auszulegen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit zurückgehalten sowie schadlos abgeleitet wird.

So ist im Plangebiet bereits ein Bereich für die Regenrückhaltung vorgesehen, um anfallendes Oberflächenwasser ortsnahe aufzufangen und im Bedarfsfall gedrosselt ableiten zu können.

5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, die sich jedoch durch eine den fachlichen und technischen Standards entsprechende Ver- und Entsorgungsplanung reduzieren lassen.

6 Schutzgut Klima und Luft

6.1 Basisszenario

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.⁸ Diese werden vielmehr als Wärmeinseln eingestuft. Wäldern wird eine lufthygienische Ausgleichsfunktion zugesprochen, d.h. sie „produzieren“ Frischluft.

Das Plangebiet ist aufgrund der großflächigen Ackernutzung als Kaltluftgebiet einzustufen. Die am Plangebiet vorbeiführende B466 stellt einen linienhaften Emittenten dar, der in den Randbereichen auf das Plangebiet einwirken kann.

Das Bay. Landesamt für Umwelt betreibt in Oettingen i. Bay. eine Luftmessstation, sodass konkrete Daten für das Plangebiet vorliegen. Gemäß lufthygienischem Jahreskurzbericht 2024 bewegen sich alle Immissionskenngrößen deutlich unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte. Insofern kann von einer sehr guten Luftqualität ausgegangen werden.

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

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

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

6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die große Flächeninanspruchnahme mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert das einstige Grünland seine kleinklimatische Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas⁹ zu rechnen. Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine entsprechende Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen. Die sich entwickelnden Gehölze bilden mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

6.4 Fazit

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

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild um Oettingen i. Bay. ist gekennzeichnet von einem weitgehend ebenen Gelände bzw. einem nur sanft bewegten Relief. Zudem quert eine Freileitung das Plangebiet. Die vorhandene Bebauung des angrenzenden Gewerbegebiets sowie die weitere Bebauung des Ortes, die B466 sowie überwiegend ausgeräumte Agrarflächen prägen die Umgebung und zeigen deutlich den Grad des Menschlichen Einflusses. Im konkreten Planungsumfeld ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft gegeben.

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



Abbildung 1: Blick von Nordwesten nach Südosten auf den Geltungsbereich

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung ergeben sich optische Wirkungen in der freien Landschaft. Aufgrund der vorbeiführenden B466 ist die Bebauung unmittelbar wahrnehmbar für die Menschen, die diesen Bereich täglich passieren. Daher soll durch eine entsprechende Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie den Erhalt bestehender Gehölze dafür gesorgt werden, dass die Bebauung verträglich eingebunden wird und optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Gänzlich hinter der Eingrünung „verstecken“ lässt sich die zu erwartende Bebauung aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen damit nicht, jedoch sorgt die Eingrünung bei entsprechendem Anwuchs dafür, dass die Bebauung weniger präsent in Erscheinung tritt.

7.4 Fazit

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

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

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Basisszenario

Über den südlichen Geltungsbereich erstreckt sich ein Bodendenkmal. Umliegend befinden sich weitere Bodendenkmale.

Zudem befindet sich südlich des Geltungsbereichs ein Baudenkmal (Kalvarienberg)

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

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Damit können nachteilige Auswirkungen auf Bodendenkmale mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zudem ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder sein Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

8.4 Fazit

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

9 Wechselwirkungen

9.1 Basisszenario

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

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

9.4 Fazit

Es insgesamt Wechselwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich werden den jeweiligen, betreffenden Schutzgütern zugeordnet ergriffen.

1 Vermeidung und Minderung

1.1 Schutzgut Menschen

- Vorgaben zum Immissionsschutz sollen sicherstellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen entstehen.

1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Die Eingrünung des Plangebiets sorgt für eine bessere Habitatverfügbarkeit und ein gesteigertes Nahrungsangebot
- Der Erhalt vorhandener Gehölze in Verbindung mit der zusätzlichen Eingrünung kommt Gehölzbrütern und siedlungsbezogenen Arten zu Gute.
- Die Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung stellt sicher, dass keine artenschutzrechtlichen Konfliktlagen ausgelöst werden.
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stellen eine angemessene Kompensation des durch die hinzukommende Bebauung hervorgerufenen Eingriffs sicher.

1.3 Schutzgut Wasser

- Anlage einer Fläche zur ortsnahen Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser

1.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und trägt zur Strukturierung der Ortsansicht bei

2 Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird zum einen im Rahmen des städtischen Ökokontos auf Fl.-Nr. 2087 Gemarkung Oettingen i. Bay. erbracht sowie darüber hinaus auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1839 Gemarkung Oettingen i. Bay. und im Rahmen der CEF-Maßnahmen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen.

Auf den Fl.-Nrn. 2087 und 1839 wird intensiv genutztes Grünland zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet. Weiterhin bewirkt die anzulegende Ackerbrache im Rahmen der CEF-Maßnahme auf Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen eine geringfügige Aufwertung der bislang intensiv genutzten Ackerfläche.

Die Ausgleichsflächen sind in den Planbereichen 2 bis 4 dargestellt und in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oettingen i. Bay. sieht nur noch südlich des Hauptortes zwischen zwei bestehenden PV-Freiflächenanlagen einen kleinen Bereich gewerbliche Baufläche vor. Da diese den aktuellen sowie mittelfristig zu erwartenden Bedarf nicht decken kann, hat sich die Stadt mit verschiedenen Standorten einer möglichen Siedlungsentwicklung befasst und diese wie folgt abgewogen:

Nördlich von Oettingen i. Bay.:

Im Norden besteht ausschließlich Wohnbebauung, sodass aufgrund des hohen immissionsschutzrechtlichen Konfliktrisikos und den damit verbundenen Einschränkungen für eine Gewerbe- und Sondergebietsnutzung von diesem Standort abgesehen wurde.

Östlich von Oettingen i. Bay.:

Östlich verläuft die Wörnitz, die nicht nur aufgrund ihres Gewässerkörpers und des Auebereichs eine natürliche Barriere für die Siedlungsentwicklung darstellt, sondern auch aufgrund der Ausweisung als FFH- und SPA-Gebiet keine weitere Siedlungsentwicklung zulässt, da dies nicht vereinbar ist mit den Erhaltungszielen dieser Schutzgebiete. Hier besteht ein ausdrückliches Verschlechterungsverbot für die Schutzgebietsflächen.

Südlich von Oettingen i. Bay.

Der Süden ist gemäß Flächennutzungsplan bereits großflächig als entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen, welche im Laufe der Zeit nahezu vollständig bebaut wurde. Eine weitere Fortführung nach Süden ist nicht möglich, da sich hieran bereits die Grenze des Gemeindegebiets anschließt, womit auch die kommunale Planungshoheit Oettingens endet. Zudem bestehen auch hier Einschränkungen durch ein ausgewiesenes SPA-Gebiet.

Westlich von Oettingen i. Bay.

Im Nordwesten dominiert ebenfalls zu einem Großteil Wohnbebauung, sodass auf die vorstehenden Ausführungen zum Norden von Oettingen i. Bay. verwiesen wird. Erst weiter südlich besteht bereits eine gewerbliche Nutzung, deren Fortführung sich für das vorliegende Bauleitplanverfahren eignet. Ebenso ist eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung aufgrund der Lage unmittelbar an der B466 gegeben. Aufgrund des ausreichenden Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind auch immissionsschutzrechtliche Konfliktlagen wenig wahrscheinlich (unter Berücksichtigung der entsprechenden Kontingentierung). Nachdem in allen relevanten Belangen im Südwesten von Oettingen i. Bay. die geringsten Planungshemmnisse zu erwarten sind und eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, hat sich der Stadtrat unter Abwägung der für- und widerstrebenden Belange für den nun vorliegenden Standort entschieden.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUR ÜBERWACHUNG

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung

Die Umweltverträglichkeit der Planung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für die Planung Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter Beeinträchtigungen von überwiegend geringer bis mittlerer Erheblichkeit verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen kompensierbar.

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

2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Stadt prüft gemäß § 4c BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen und überprüft, ob die Eingrünung sich ordnungsgemäß entwickelt.

Bei Erfordernis sind den sich ansiedelnden Betrieben (und bei Bedarf auch der Unteren Naturschutzbehörde) etwaige Missstände zeitnah aufzuzeigen und bei Erfordernis Anweisungen zur Abhilfe zu geben. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan befindet sich im Südwesten von Oettingen i. Bay.. Der Geltungsbereich erstreckt sich vorwiegend über intensiv als Acker genutzte Bereiche. Geringfügig sind Gehölze sowie die Bebauung einer ehemaligen Hofstelle vorhanden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Insgesamt wird eine Fläche von 113.258 m² überplant. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 196.942 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Es ergeben sich durch die hinzukommende Bebauung artenschutzrechtliche Konflikte für die Feldlerche, die im Rahmen der Kartierungen erfasst wurde. So ist ein Revier durch die hinzutretende Kulissenwirkungen betroffen, für welches im Rahmen der CEF-Maßnahme ein Ersatzlebensraum bereitgestellt wird.

Weiterhin ist mit der Beeinträchtigung bzw. dem Verlust von Lebensstätten im nördlichen Plangebiet im Bereich der ehemaligen Hofstelle zu rechnen, wenn diese zurückgebaut und Gehölze entfernt werden. Daher wird festgesetzt, dass die vorgefundenen Nester und Nistkästen zu erhalten und zu verlegen bzw. alternativ durch künstliche Strukturen zu ersetzen sind. Weiterhin gehen durch den Rückbau der Gebäude potenzielle Fledermausquartiere verloren, sodass hier vor Rückbau der Gebäude eine Kontrolle auf einen Besatz zwingend erforderlich ist und im Anschluss das weitere Vorgehen einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff wird Rahmen des städtischen Ökokontos und auf zusätzlichen externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

STADT

OETTINGEN I. BAY.

Schloßstr. 36, 86732 Oettingen i. Bay.



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „BINDELHECKE“

E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

Vorentwurf vom 25.06.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes	3
B	AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG	3
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise	3
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
2.1	Festgestellte Arten und Reviere	4
2.2	Empfindlichkeit	5
2.3	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	6
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	7
1	Vermeidungsmaßnahmen.....	7
1.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten	7
1.2	Aktive Vergrämung.....	7
1.3	Zeitpunkt der Gehölzentfernung.....	7
1.4	Untersuchung des Gebäudebestands auf Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay.	7
2	CEF-Maßnahmen	7
2.1	Erhalt oder Ersatz von Lebensstätten	7
2.2	Anlage eines Ausweichlebensraums für die Feldlerche.....	8
D	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	9
E	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	9

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Oettingen i. Bay. beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie in einem Teilbereich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“) im Südwesten von Oettingen i. Bay. angrenzend zur bestehenden gewerblichen Bebauung.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um den Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten wie z.B. die Feldlerche im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes aufhalten können. Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet. Der Vorhabenträger hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs- und Einwirkungsbereich des Bebauungsplans und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Freiflächen in einem Umkreis von bis zu 250 m. Das UG ist vor allem durch intensive Landwirtschaftsnutzungen (Acker) gekennzeichnet. Strukturierende Gehölze befinden sich nur im nördlichen Geltungsbereich, entlang der B466 sowie im Südwesten entlang des Mühlbachs. Die Gehölze im nördlichen Geltungsbereich sind hierbei amtlich biotopkartiert.¹

B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

Die Vorgehensweise orientiert sich an den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Als Erfassungsmethode wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung die Linienkartierung gewählt. Diese strebt in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Gesamtbestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten.

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an 4 Terminen:
 - o 17.03.2023
 - o 25.04.2023
 - o 17.05.2023
 - o 26.06.2023
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

¹ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 03.06.2026

2 Ergebnisse der Erfassung

2.1 Festgestellte Arten und Reviere

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von Offenlandarten bestätigen konnten, da die Feldlerche im UG mit regelmäßigen Nachweisen vertreten ist, aus denen sich zwei etablierte Reviere ableiten lassen.

Es wurden zudem vermehrt Kulturfolger wie der Haussperling, der Weißstorch und die Bachstelze mit Einzelnachweisen festgestellt.

Als Greifvogel konnte lediglich der Mäusebussard zu Beginn der Kartierungen mit zwei Einzelsichtungen erfasst werden.

Entsprechend ihren Lebensraumpräferenzen wurden des Weiteren Gehölzbrüter wie die Goldammer, der Buchfink oder die Amsel in den vorhandenen Gehölzbeständen ermittelt.

Insgesamt ist die Aktivität sowie das Artenspektrum im UG und darüber hinaus jedoch gering.

Im Rahmen der Erfassung wurden im UG 16 Vogelarten nachgewiesen, welche der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftl.	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Alopochen aegyptiaca</i>	Nilgans	Nig	nb	nb	nein
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Mb			ja
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf			nein
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	Ws		V	ja
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Rt			nein
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk			nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G		V	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B			nein
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba			nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K			nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi			nein
<i>Pica pica</i>	Elster	E			nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S		3	nein
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	Gg			nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A			nein

Erläuterungen

RLB= rote Liste Bayern

RLD= rote Liste Deutschland

sg= streng geschützt (ja/nein)

nb= nicht bewertet

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

ohne Eintrag= nicht gefährdet

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

Nachfolgende **Reviermittelpunkte** ergeben sich aus den im Rahmen der Kartierung ermittelten Einzelnachweise:

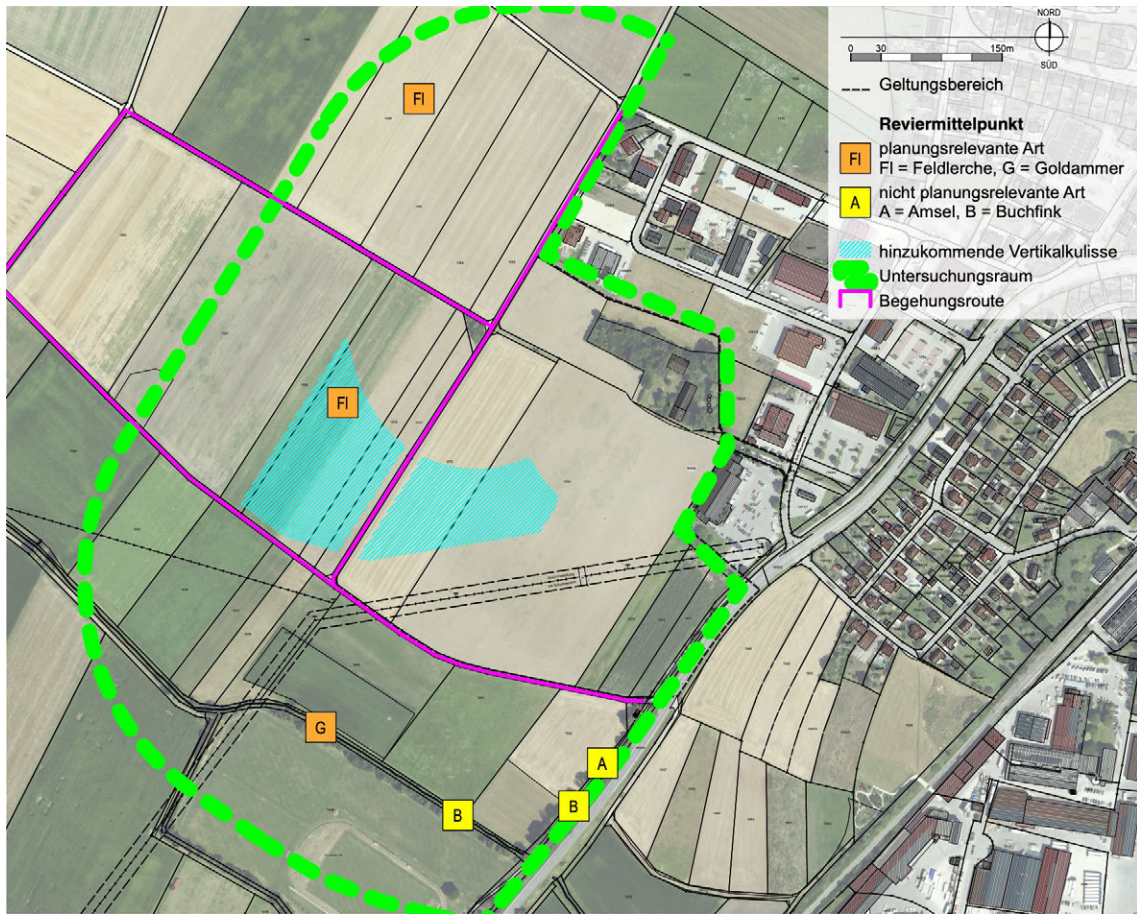


Abbildung 1: Lageplan Reviermittelpunkte (M 1:7500)

Die darüber hinaus festgestellten Arten (siehe vorstehende Auflistung) sind aufgrund der geringen Stetigkeit der Nachweise als Nahrungsgäste oder Durchzügler einzustufen.

Beibeobachtung:

Die vorhandenen Bestandsgebäude können als potenzielle Quartierstruktur für Fledermäuse dienen, da sie leer stehen/ungenutzt sind und ausreichende Einflugöffnungen aufweisen. Eine zweifelsfreie Feststellung eines Besatzes erfolgte jedoch vorsorglich nicht, um aufgrund der maroden erscheinenden Bausubstanz Leib und Leben des Erfassers nicht zu gefährden.

2.2 Empfindlichkeit

Feldlerche

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird der Feldlerche eine Effektdistanz von etwa 500m zugesprochen. Dies bezieht sich jedoch vorrangig auf Lärm, der von Verkehrswegen ausgeht und ist zudem abhängig von der Verkehrsdichte und der Entfernung zur Straße. Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume/Waldränder und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarten für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 50m (Strauchhecken), 120m (Bebauung und Feldgehölze) bis zu 160m (Waldbereiche) gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info in Verbindung mit den Abstandsvorgaben der „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Bay. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen.

Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen sowie der künftigen Kulissenwirkung der hinzukommenden Bebauung ergibt sich die Betroffenheit eines festgestellten Feldlerchenreviers aufgrund der entstehenden Vergrämungswirkung. Insofern ergibt sich das Erfordernis zur Bereitstellung eines Ausweichlebensraumes im Rahmen einer CEF-Maßnahme.

Gehölzbrüter

Für Gehölzbrüter ergibt sich eine Betroffenheit durch den partiellen Entfall der Bestandsgehölze. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Norden des Plangebietes konnten begleitend zur Kartierung mehrere Lebensstätten in Form von Nestern und Nistkästen festgestellt werden, die nun durch den Gehölzentfall bzw. den Gebäuderückbau verloren gehen. Daher sind CEF-Maßnahmen in Form des Erhalts und der Verlegung der vorgefundenen Lebensstätten, alternativ durch die Anbringung künstlicher Strukturen vorzusehen.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Eingrünung eine verbesserte Habitat- und Nahrungsverfügbarkeit für Gehölzbrüter ergibt.

Kulturfolger

Untersuchungen zur Störeffindlichkeit der Kulturfolger sind nicht bekannt. Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von temporären Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen.

Beibeobachtung:

Es kann sich eine Betroffenheit von Fledermäusen durch den Rückbau bestehender Gebäude ergeben, die potenzielle Quartierstrukturen darstellen. Es sind daher Vermeidungsmaßnahmen in Form der Kontrolle der Gebäude auf einen Besatz vor Rückbau erforderlich. Aufbauend auf diesen aktuellen Erkenntnissen kann dann das weitere Vorgehen zielgerichtet und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden (z.B. zeitliche Terminierung des Rückbaus, Ersatzquartiere anbringen, Gebäudeerhalt o.ä.).

2.3 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2023.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht angezeigt.
- 4) Ebenso können auch äußere Umstände die Ergebnisse beeinflussen, wie z.B. hohe Vegetation (Sichtbehinderung) oder Nutzung des UG durch Spaziergänger (z.T. mit Hunden). Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen.

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	17.03.23	25.04.23	17.05.23	26.06.23
Zeit	09:00 bis 09:45	08:15 bis 09:00	07:30 bis 08:15	07:05 bis 07:50
Witterung	sonnig	leicht bewölkt	sonnig	sonnig
Temp.	4°C	7°C	7°C	15°C
Wind	schwacher Wind	windstill	windstill	windstill

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

1.2 Aktive Vergrämuung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Januar/Februar) sind ca. 2 m bis 3 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Eingriffsbereich zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20 m bis 25 m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.

1.3 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze darf erst erfolgen, wenn die Maßnahme „Erhalt oder Ersatz von Lebensraumstrukturen“ umgesetzt wurde. Ferner hat die Gehölzentfernung zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu erfolgen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

1.4 Untersuchung des Gebäudebestands auf Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay.

Durch die Bauherrschaft ist vor Abriss im Rahmen des Abbruchartrages nach Art. 57 Abs. 5 BayBO zu veranlassen, dass die Gebäude im Vorfeld durch eine Fachperson auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen sind, soweit die Bausubstanz dies zulässt, ohne die Sicherheit des Gutachters zu gefährden. Bei Erfordernis sind den Untersuchungsergebnissen entsprechende, geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fledermäuse (Ersatzquartiere, Gebäudeerhalt o.ä.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

2 CEF-Maßnahmen

2.1 Erhalt oder Ersatz von Lebensstätten

Die im Bereich von Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay. vorgefundenen Lebensstätten (2 Taubennester, 10 Nistkästen) sind entweder nach Möglichkeit auf einen durch die Planung nicht betroffenen, geeigneten Baum umzusetzen, um die Lebensstätte zu erhalten oder zu entfernen und durch eine geeignete künstliche Lebensstätte im Umfeld der Planung zu ersetzen.

Im Falle eines Ersatzes durch künstliche Strukturen ist dieser vorzunehmen, bevor die Gebäude und/oder Gehölze entfernt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um

- **2 Nistkörbe** aus Weidengeflecht mit 40 cm
- Die vorhandenen **10 Vogelnistkästen** sind zu demontieren und an einem geeigneten Baum oder Gebäude anzubringen oder durch geeignete andere Nistkästen (z.B. für Kohlmeisen oder Stare) aus Holzbeton in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Die Anbringung der künstlichen Strukturen bzw. das Verlegen der bestehenden Lebensstätten hat in einem Umkreis von bis zu 500 m zum Eingriffsort in 4-6m Höhe und in einem möglichst störungsarmen Bereich zu erfolgen.

Sämtliche Strukturen müssen so angebracht sein, dass ein freier Anflug/Zugang durch die Tiere möglich ist (d.h. keine Äste vor der Einflughöfning).

2.2 Anlage eines Ausweichlebensraums für die Feldlerche

Für das von der Planung betroffene Revier der Feldlerche ist ein Ausweichlebensraum im räumlich-funktionalen Zusammenhang herzustellen.

Die Umsetzung erfolgt auf Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen.

Die Fläche ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 4 ist die Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Plans.

Die CEF-Maßnahme muss vor Beginn der auf den Baubeginn oder die Vergrämung folgenden artspezifischen Fortpflanzungs- und Brutperiode (spätestens 15.03.) hergestellt und wirksam sein. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Grundsätzliches

- Für das betroffene Revier sind 0,5 ha Bunt- und/oder Schwarzbrache fläche anzulegen.
- Die Brachformen können kombiniert im Verhältnis 50:50 angelegt werden.
- Eine Aufteilung in Teilflächen ist möglich (Mindestgröße: 0,2 ha; Mindestbreite 10 m)
- Für die Dauer der Brache bleibt die Fläche i.d.R. ohne Bewirtschaftung.
Pfleßmaßnahmen (wie Abmähen, Mulchen, Umpflügen, Düngen, Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln etc.) sind während der Zeit der Brache grundsätzlich nicht durchzuführen.
Im Falle der Verbreitung von Unkräutern, die die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Flächen erheblich beeinträchtigen können, sind Pflegemaßnahmen nur in Ausnahmefällen nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Umbruch und Neueinsaat sollten nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. und spätestens dann erfolgen, wenn Ende März erkennbar ist, dass der Anteil offener Bodenstellen unter 30% liegt und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation bei mehr als 50 cm liegt
- Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist im Bereich der Brache unzulässig.

Vorgehensweise Buntbrache

- Einsaat einer standortspezifischen Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil, Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland)
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand belassen; Streckung mit Sand, Sägemehl oder Sojaschrot auf 5-10 g/m² ist zulässig
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Offenland-Habitat mehr
- bei einem Wechsel der Lage der Maßnahme ist die bisherige Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu belassen, um eine Winterdeckung zu gewährleisten

Vorgehensweise Schwarzbrache

- von der Einsaat auszunehmende Fläche im Acker, die der Selbstbegrünung unterliegt
- flache Bodenbearbeitung im Zeitraum von Ende September bis Ende März
- verhindern eines zu dichten Pflanzenbestands im gleichen Zeitraum um ausreichend Freiräume zum Brüten zu erhalten

D ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme überwiegend von intensiven Ackerbereichen sowie punktuell von Gehölzbeständen im Südwesten von Oettingen i. Bay. angrenzend zur bestehenden gewerblichen Bebauung notwendig.

Im Rahmen der Kartierung wurde die **Offenlandart** Feldlerche im UG angetroffen, wobei sich aus den Nachweisen zwei etablierte Reviere ableiten lassen.

Eines der Festgestellten Reviere ist durch die hinzutretende Kulissenwirkung der künftigen Bebauung betroffen, sodass die Ergreifung von CEF-Maßnahmen in Form der Bereitstellung eines Ausweichlebensraums erforderlich wird.

Weiterhin konnte punktuell der **Greifvogel** Mäusebussard sowie **Kulturfolger** wie die Bachstelze oder der Haussperling festgestellt werden. Für diese ergibt sich keine Betroffenheit. Auch **Gehölzbrüter** wie die Goldammer oder der Buchfink wurden im Rahmen der Kartierung erfasst. Deren ermittelte Reviere sind nicht nachteilig von der Planung betroffen. Durch den punktuellen Entfall vorhandener Gehölze im nördlichen Plangebiet im Bereich der ehemaligen Hofstelle ergibt sich jedoch der Entfall von festgestellten Lebensstätten (Nester, Nistkästen). Daher sind auch hier CEF-Maßnahmen in Form des Erhalts und der Verlegung dieser Lebensstätten, alternativ mittels Ersatz durch künstliche Strukturen zu ergreifen.

Bei der ordnungsgemäßen Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen **Konflikten nicht zu erwarten**.

Eine Abschließende Beurteilung obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.

E LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN: Rote Liste der Brutvögel gesamtdeutsche Fassung (<https://www.dda-web.de>)



BEBAUUNGSPLAN NR. 61 „BINDELHECKE“

F) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 25.06.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen	3
B	WIRKUNG DES VORHABENS	4
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	4
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	4
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	4
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	5
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Fledermäuse	7
2.2	Reptilien	8
2.3	Vögel	8
3	Prüfung der Betroffenheit.....	12
3.1	Fledermäuse	12
3.2	Feldlerche.....	14
3.3	Gehölzbrüter.....	15
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	16
1	Vermeidungsmaßnahmen.....	16
1.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten	16
1.2	Aktive Vergrämung.....	16
1.3	Zeitpunkt der Gehölzentfernung.....	16
1.4	Untersuchung des Gebäudebestands auf Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay.	17
2	CEF-Maßnahmen	17
2.1	Erhalt oder Ersatz von Lebensstätten	17
2.2	Anlage eines Ausweichlebensraums für die Feldlerche.....	17
E	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	18
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	19

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Oettingen i. Bay. beabsichtigt die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie in einem Teilbereich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“) im Südwesten von Oettingen i. Bay. angrenzend zur bestehenden gewerblichen Bebauung.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um den Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten im Wirkungsbereich der Planung aufhalten können. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden FsaP erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Freiflächen in einem Umkreis von bis zu 250 m. Das UG ist vor allem durch intensive Landwirtschaftsnutzungen (Acker) gekennzeichnet. Strukturierende Gehölze befinden sich nur im nördlichen Geltungsbereich, entlang der B466 sowie im Südwesten entlang des Mühlbachs. Die Gehölze im nördlichen Geltungsbereich sind hierbei amtlich biotopkartiert.¹

3 Methodisches Vorgehen und Datengrundlagen

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

- Relevanzprüfung
 - allgemeine Abschichtung (Datenrecherche bzw. Abfrage der Online-Datenbank des LfU zu saP-relevanten Arten auf Landkreisebene und Eingrenzung anhand vorkommender Haupt-Lebensraumtypen, Einbeziehung der Biotopkartierungsdaten des LfU)
 - vorhabenspezifische Abschichtung (Prüfung der Lebensraumeignung des Plangebietes zzgl. Umkreis, Beurteilung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten)
 - ggf. weitere Abschichtung durch Übersichtsbegehungen (optional, wenn Artvorkommen fraglich oder Gebiet nicht eindeutig einschätzbar)
- Bestandserfassung am Eingriffsort gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2023 (siehe avifaunistisches Gutachten)
- Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

¹ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 03.06.2026

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

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

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Optische Wirkungen durch die hinzukommende Bebauung und Eingrünung

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die zukünftige gewerbliche Nutzung sind betriebsbedingt akustische und optische Wirkungen (z.B. Lärm/Staub/Geruch durch Arbeitsabläufe, Verkehr durch Arbeitnehmer, An- und Zulieferung) zu erwarten. Insgesamt gesehen lässt die geplante Nutzung im Vergleich zur angrenzenden gewerblichen Nutzung jedoch keine neuartigen betriebsbedingten Wirkungen erkennen. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich die Wirkungen im UG aufgrund der vorhandenen Vorbelastung vermehren.

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries. Die Arten wurden dabei gemäß der Online-Arbeitshilfe nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

Im UG sind keine Vorkommen von Pflanzenarten in den Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und aufgrund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten.

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Die online abrufbaren, gefilterten Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**. Es handelt sich dabei um die Mopsfledermaus, die Nordfledermaus, die Breitflügelfledermaus, die Nymphenfledermaus, die Bechsteinfledermaus, die Große Bartfledermaus, die Wasserfledermaus, das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus, die Fransenfledermaus, den Großen Abendsegler, die Weißrandfledermaus, die Rauhautfledermaus, die Zwergfledermaus, die Mückenfledermaus, das Braune Langohr und das Graue Langohr sowie die Zweifarbfledermaus.

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

Die genannten Arten werden in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

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

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

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

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

2 Relevanzprüfung

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

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

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

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

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

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

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

X= ja

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

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

X= ja

0= nein

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

RLB= rote Liste Bayern

ohne Eintrag= nicht gefährdet

RLD= rote Liste Deutschland

1= vom Aussterben bedroht

sg= streng geschützt (ja/nein)

2= stark gefährdet

nb= nicht bewertet

3= gefährdet

D= Daten defizitär

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V= Arten der Vorwarnliste

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

Hinweis:

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

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

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

2.1 Fledermäuse

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	X	0	X	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2	X
X	X	X	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3	X
X	X	X	0	X	<i>Myotis alcathoe</i>	Nymphenfledermaus	1	1	X
X	X	X	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	X	0	X	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2		X
X	X	X	0	X	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	X	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			X
X	X	X	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus			X
X	X	X	0	X	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			X
X	X	X	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	X	0	X	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus			X
X	X	X	0	X	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			X
X	X	X	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	X	0	X	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V		X
X	X	X	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3	X
X	X	X	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1	X
X	X	X	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflfledermaus	2	D	X

Das UG ist aufgrund der überwiegend arten- und blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen kein geeigneter Lebensraum für Fledermäuse. Es ist anzunehmen, dass allenfalls die Gehölze im nördlichen und südlichen UG in geringer Intensität zur Nahrungssuche aufgesucht oder als Leitstruktur genutzt werden. Die vorhandenen Bestandsgebäude können als potenzielle Quartierstruktur dienen, da sie leer stehen/ungenutzt sind und ausreichende Einflugöffnungen aufweisen. Eine zweifelsfreie Feststellung eines Besatzes erfolgte jedoch vorsorglich nicht, um aufgrund der maroden erscheinenden Bausubstanz Leib und Leben des Erfassers nicht zu gefährden. Dennoch ist aufgrund der potenziellen Quartierseignung bei einem Rückbau der Bestandsgebäude mit einer Beeinträchtigung von Lebensstätten für Fledermäuse zu rechnen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Die Fledermäuse werden daher zusammenfasst daher im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung näher betrachtet.



Abbildung 1: Einflugöffnungen im Gebäudebestand

2.2 Reptilien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	X
X	0	0			<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	X
X	0	0			<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	1	V	X

Der Geltungsbereich ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Gehölzbestände sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein geeigneter Lebensraum für die drei Reptilienarten. Es fehlt an trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc..

Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der genannten Arten sind somit nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

2.3 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	X	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	V	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	X	0	0	X	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente		V	
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	X	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	X	X	0	X	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3	V	X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	X	0	X	X	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V	X
X	0	0			<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1	X
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3V	
X	X	X	0	X	<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	X	0	X	<i>Curruca curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan			X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	X	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	X	X	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	
X	0	0			<i>Schwarzkopfmöwe</i>	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe		V	
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe			
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	X	X	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V		X
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer domesticus</i>	Hausesperling	V		
X	X	X	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldesperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausrüstung besitzt das UG theoretisch für **Offenlandarten** wie z.B. die Feldlerche eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Bebauung des Ortes, Freileitung und Gehölze), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten jedoch in Teilen bereits reduziert, da von diesen ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 50 m zu Freileitungen, 120 m zu Gehölzen und Bebauung und bis zu 160m zu Waldbereichen angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Die Wirkdistanz der Bundesstraße wird im vorliegenden Fall aufgrund der hohen Verkehrszahlen mit 200 m in die Bewertung eingestellt.

Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege, Straßen und neu hinzukommenden Vertikalkulissen im nachfolgend abgebildeten Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

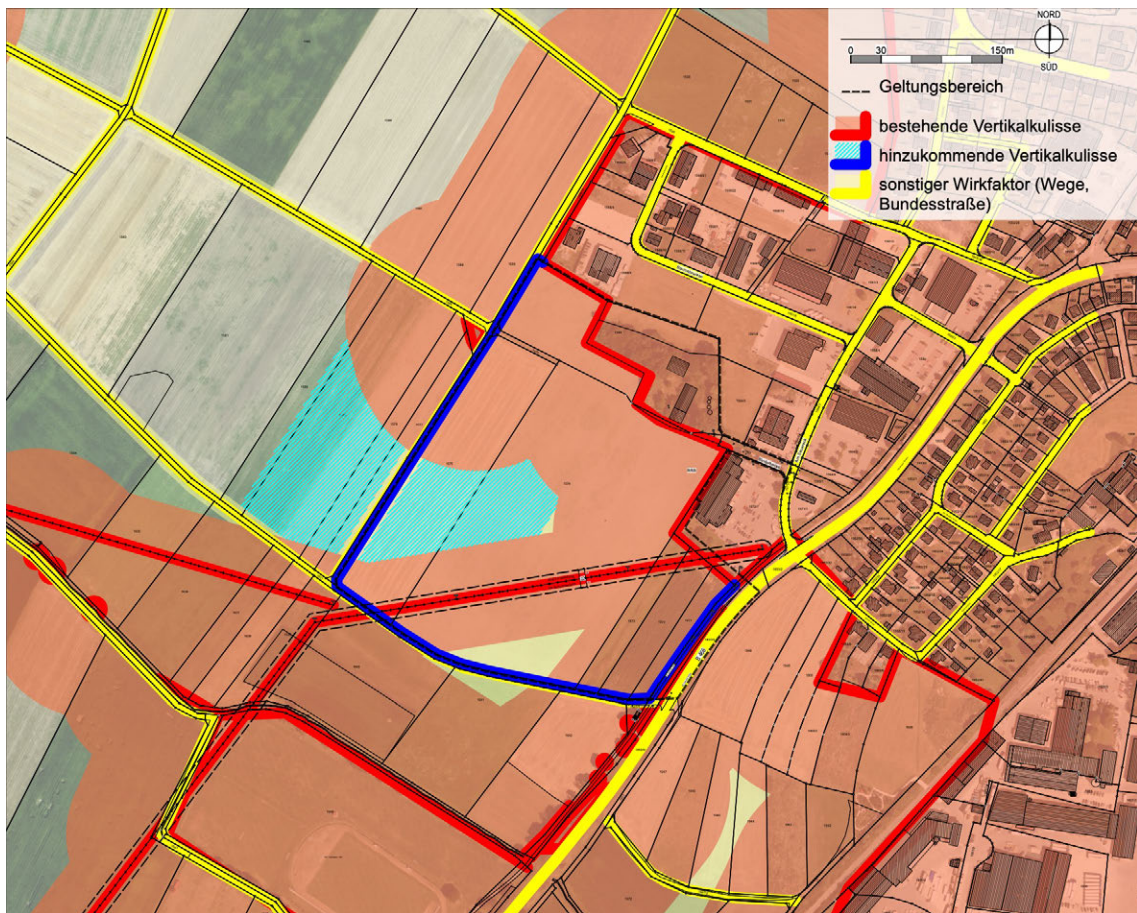


Abbildung 2: Lageplan Wirkdistanzen (M 1:7500)

Im Rahmen der Kartierung wurde die Offenlandart Feldlerche mit zwei Revieren und Einzelsichtungen festgestellt. Letztere lassen aufgrund der geringen Stetigkeit keine weiteren Reviere vermuten. Eines der festgestellten Reviere ist durch die hinzutretende Kulissenwirkung der künftigen Bebauung betroffen (vgl. Avifaunistisches Gutachten).

Es ist somit davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG die Feldlerche ausgelöst werden. Sie wird daher nachfolgend im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung näher geprüft.

Auch für **Gehölzbrüter** stellt das UG einen partiell geeigneten Lebensraum im Bereich der ehemaligen Hofstelle im Norden sowie entlang der straßenbegleitenden und gewässerbegleitenden Gehölze (Mühlbach) im Süden dar. Im Rahmen der Kartierung konnten diese schwerpunktmäßig im südlichen UG und damit außerhalb des Eingriffsbereichs festgestellt werden. Da während der Kartierung jedoch zwei Nester sowie zehn Nistkästen im Bereich der Hofstelle im Norden festgestellt wurden, ist trotz fehlender Nachweise planungsrelevanter Arten in diesem Bereich eine Betroffenheit von Gehölzbrütern anzunehmen, da bei einem Gehölzentfall und Gebäuderückbau diese Lebensstätten beeinträchtigt werden (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Die Gehölzbrüter werden daher zusammengefasst daher im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung näher betrachtet.

Greifvögel nutzten das Plangebiet in geringer Intensität zur Nahrungssuche, da nur der Mäusebussard mit zwei Einzelsichtungen festgestellt werden konnte. Durch die Planung sind hierbei keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Artengruppe zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass weiterhin eine ausreichende Nahrungsverfügbarkeit gegeben ist. Zudem kann aufgrund der grünordnerischen Maßnahmen in den Randbereichen angenommen werden, dass auch für Kleinsäuger eine bessere Lebensraumausstattung im Vergleich zur vorher intensiven Ackernutzung entstehen und diese das Plangebiet daher stärker frequentieren werden. Diese wiederum stellen potenzielle Beute für Greifvögel dar, die somit von der Umstrukturierung des Gebiets profitieren können.

An Gewässer gebundene Arten (z.B. Wasserramsel) sowie **Waldarten** (z.B. Turteltaube) sind nicht nachteilig betroffen, da nicht in Gewässerstrukturen oder Waldbereiche eingegriffen wird.

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

3 Prüfung der Betroffenheit

3.1 Fledermäuse

Prüfung der Beeinträchtigung – Fledermäuse

1 Grundinformationen

Rote Liste Deutschland: sh. Punkt C 2.1 **Rote Liste Bayern: sh. Punkt C 2.1**

Art im UG: ☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen biogeographischen Region

Die Fledermäuse weisen unterschiedlichste Erhaltungszustände von „günstig“ über „ungünstig/unzureichend“ bis „ungünstig/schlecht“ auf.

Lokale Population:

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

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

Im vorliegenden Fall betrifft dies das Ries (103). Es erstreckt sich im Wesentlichen über die nahezu ebene Kernlandschaft des Ries-Kraters mit einem Durchmesser von ca. 20 km vom (württembergischen) westlichen Riesrand über die Wörnitz bis zur Stadt Wemding. Das Ries ist gekennzeichnet durch seine weitläufige Agrarlandschaft und dem damit einhergehenden untergeordneten Anteil strukturgebender/prägender Elemente (z.B. Gehölze oder Waldbereiche). Die überwiegend weiträumige, offene Kulturlandschaft stellt dabei einen partiell geeigneten Lebensraum für Fledermäuse dar. Wertgebende Habitate beschränken sich vorwiegend auf gut strukturierte Siedlungsbereiche, Wälder sowie zur Nahrungssuche und als Leitstruktur nutzbare Gehölze und artenreiche Wiesenflächen.

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

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

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

Beim Abbruch von Bestandsgebäuden ist mit dem Verlust potenziell geeigneter/genutzter Quartiere zu rechnen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.4

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

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

Es sind Störungen beim Rückbau der Bestandsgebäude zu erwarten, wenn diese als Quartier genutzt werden und zum Zeitpunkt des Abbruchs besetzt sind. Dies kann zu einer Vergrämung / Quartieraufgabe führen. Es ist somit eine Besatzkontrolle vor Rückbau durchzuführen und basierend auf den Erkenntnissen das weitere Vorgehen einvernehmlich und zielgerichtet mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population lässt sich jedoch aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens im Vergleich zur Abgrenzung der lokalen Population nicht erweisen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.4

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge des Gebäuderückbaus im Falle eines Besatzes Individuen getötet werden. Es ist somit erforderlich, vor Abbruch von Bestandsgebäuden eine aktuelle Beurteilung der Gegebenheiten durchzuführen (Besatzkontrolle), um bei Erfordernis dem Ergebnis entsprechende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ergreifen zu können.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.4

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

3.2 Feldlerche

Prüfung der Beeinträchtigung – Feldlerche**1 Grundinformationen****Rote Liste Deutschland: sh. Punkt C 2.3****Rote Liste Bayern: sh. Punkt C 2.3****Art im UG:** ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich**Erhaltungszustand** der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region☐ günstig ☐ ungünstig/unzureichend ☒ ungünstig/schlecht**Lokale Population:**

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

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

Im vorliegenden Fall betrifft dies das Ries (103). Es erstreckt sich im Wesentlichen über die nahezu ebene Kernlandschaft des Ries-Kraters mit einem Durchmesser von ca. 20 km vom (württembergischen) westlichen Riesrand über die Wörnitz bis zur Stadt Wemding. Das Ries ist gekennzeichnet durch seine weitläufige Agrarlandschaft und dem damit einhergehenden untergeordneten Anteil strukturgebender/prägender Elemente (z.B. Gehölze oder Waldbereiche). Die überwiegend weiträumige, offene Landschaft entspricht dabei den Lebensraumansprüchen der Feldlerche, sodass eine entsprechende Habitatverfügbarkeit gegeben ist. Ein für die Population limitierender Faktor stellt vielmehr die Nutzungsintensität der landwirtschaftlichen Flächen dar. Da keine biologischen Barrieren oder größere Wanderungshindernisse in dieser Untereinheit vorkommen, kann diese als Abgrenzung für die lokale Population angenommen werden.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird demnach bewertet mit:☐ hervorragend (A) ☐ gut (B) ☒ mittel – schlecht (C)**2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach §44 Abs.1 Nr.3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG**

Es wird davon ausgegangen, dass als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Lebensräume im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes entfallen. Es entsteht die Betroffenheit eines Feldlerchenreviers durch die hinzutretende Kulissenwirkung der künftigen Bebauung.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:☒ CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2.2**Schädigungsverbot ist erfüllt:** ☐ ja ☒ nein**2.2 Prognose des Störungsverbots nach §44 Abs.1 Nr.2 i. V. m. Abs.5 BNatSchG**

Es sind Störungen zum einen durch Baumaßnahmen, zum anderen durch die entstehende Vertikalkulisse für die Art zu erwarten. Dies kann zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen, welche eine Vergrämung der Individuen zur Folge hätte. Auf die lokale Population gesehen führt dies jedoch zu keinen erheblichen Auswirkungen, da diese weiter zu fassen ist als die vorgefundenen Individuen im Untersuchungsgebiet.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.1 und 1.2☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:**Störungsverbot ist erfüllt:** ☐ ja ☒ nein

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

Aufgrund der guten Mobilität der Art ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen adulte Individuen geschädigt/getötet werden. Eine Schädigung von Küken oder Eiern ist jedoch nicht generell auszuschließen. Präventiv ist die zeitliche Terminierung der Bauarbeiten und aktive Vergrämung vorgesehen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.1 und 1.2

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

3.3 Gehölzbrüter**Prüfung der Beeinträchtigung – Gehölzbrüter****1 Grundinformationen**

Rote Liste Deutschland: sh. Punkt C 2.3

Rote Liste Bayern: sh. Punkt C 2.3

Art im UG: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen biogeographischen Region

Die gehölzbrütenden Arten der Relevanzprüfung weisen unterschiedlichste Erhaltungszustände von „günstig“ über „ungünstig/unzureichend“ bis „ungünstig/schlecht“ auf.

Lokale Population:

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

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

Im vorliegenden Fall betrifft dies das Ries (103). Es erstreckt sich im Wesentlichen über die nahezu ebene Kernlandschaft des Ries-Kraters mit einem Durchmesser von ca. 20 km vom (württembergischen) westlichen Riesrand über die Wörnitz bis zur Stadt Wemding. Das Ries ist gekennzeichnet durch seine weitläufige Agrarlandschaft und dem damit einhergehenden untergeordneten Anteil strukturgebender/prägender Elemente (z.B. Gehölze oder Waldbereiche). Aufgrund der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen im Ries, versprengten Gehölzbeständen in der freien Feldflur sowie den Eingrünungen der Siedlungsgränder, kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Habitatverfügbarkeit für Gehölzbrüter gegeben ist und das Ries somit als Abgrenzung für die lokale Population angenommen werden kann.

Der **Erhaltungszustand** der lokalen Population wird aufgrund der verschiedenen Erhaltungszustände der einzelnen Arten nicht im Detail bewertet.

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

Es werden als Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten genutzte bzw. geeignete Gehölze durch die Bauarbeiten bzw. künftige gewerbliche Nutzung beansprucht. Im Bereich der Hofstelle im nördlichen Plangebiet konnten zwei Taubennester und zehn Nistkästen ermittelt werden, die bei baulichen Eingriffen verloren gehen können. Insofern ergibt sich das Erfordernis für Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, um nachteilige Auswirkungen zu unterbinden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.3

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2.1

Weiterhin trägt die anzulegende Eingrünung des Plangebietes zu einer Erhöhung des Lebensraumangebotes bei und gleicht den Gehölzverlust im Bestand entsprechend aus.

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

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

Es sind Störungen zum einen durch Baumaßnahmen, zum anderen durch den partiellen Gehölzverlust für die ökologische Gilde zu erwarten. Dies kann zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen, welche eine Vergrämung der Individuen zur Folge hätte. Auf die lokale Population gesehen führt dies jedoch zu keinen erheblichen Auswirkungen, da diese weiter zu fassen ist als die vorgefundenen Individuen im Untersuchungsgebiet.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.3

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2.1

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

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

Aufgrund der guten Mobilität der Art ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge von Baumaßnahmen adulte Individuen geschädigt/getötet werden. Eine Schädigung von Küken oder Eiern ist jedoch nicht generell auszuschließen. Somit darf die Gehölzentfernung nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode stattfinden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.3

☐ CEF-Maßnahmen erforderlich:

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten sollten nach Möglichkeit außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode beginnen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02., um eine Ansiedlung von planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämuungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

1.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Januar/Februar) sind ca. 2 m bis 3 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Eingriffsbereich zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20 m bis 25 m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.

1.3 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze darf erst erfolgen, wenn die Maßnahme „Erhalt oder Ersatz von Lebensraumstrukturen“ umgesetzt wurde. Ferner hat die Gehölzentfernung zwingend außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu erfolgen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

1.4 Untersuchung des Gebäudebestands auf Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay.

Durch die Bauherrschaft ist vor Abriss im Rahmen des Abbruchantrages nach Art. 57 Abs. 5 BayBO zu veranlassen, dass die Gebäude im Vorfeld durch eine Fachperson auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen sind, soweit die Bausubstanz dies zulässt, ohne die Sicherheit des Gutachters zu gefährden. Bei Erfordernis sind den Untersuchungsergebnissen entsprechende, geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fledermäuse (Ersatzquartiere, Gebäudeerhalt o.ä.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

2 CEF-Maßnahmen

2.1 Erhalt oder Ersatz von Lebensstätten

Die im Bereich von Fl.-Nr. 1568 Gemarkung Oettingen i. Bay. vorgefundenen Lebensstätten (2 Taubennester, 10 Nistkästen) sind entweder nach Möglichkeit auf einen durch die Planung nicht betroffenen, geeigneten Baum umzusetzen, um die Lebensstätte zu erhalten oder zu entfernen und durch eine geeignete künstliche Lebensstätte im Umfeld der Planung zu ersetzen.

Im Falle eines Ersatzes durch künstliche Strukturen ist dieser vorzunehmen, bevor die Gebäude und/oder Gehölze entfernt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei um

- **2 Nistkörbe** aus Weidengeflecht mit 40 cm
- Die vorhandenen **10 Vogelnistkästen** sind zu demontieren und an einem geeigneten Baum oder Gebäude anzubringen oder durch geeignete andere Nistkästen (z.B. für Kohlmeisen oder Stare) aus Holzbeton in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Die Anbringung der künstlichen Strukturen bzw. das Verlegen der bestehenden Lebensstätten hat in einem Umkreis von bis zu 500 m zum Eingriffsort in 4-6m Höhe und in einem möglichst störungsarmen Bereich zu erfolgen.

Sämtliche Strukturen müssen so angebracht sein, dass ein freier Anflug/Zugang durch die Tiere möglich ist (d.h. keine Äste vor der Einflugöffnung).

2.2 Anlage eines Ausweichlebensraums für die Feldlerche

Für das von der Planung betroffene Revier der Feldlerche ist ein Ausweichlebensraum im räumlich-funktionalen Zusammenhang herzustellen.

Die Umsetzung erfolgt auf Fl.-Nr. 541 Gemarkung Nittingen.

Die Fläche ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 4 ist die Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Plans.

Die CEF-Maßnahme muss vor Beginn der auf den Baubeginn oder die Vergrämung folgenden artspezifischen Fortpflanzungs- und Brutperiode (spätestens 15.03.) hergestellt und wirksam sein. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Grundsätzliches

- Für das betroffene Revier sind 0,5 ha Bunt- und/oder Schwarzbrache fläche anzulegen.
- Die Brachformen können kombiniert im Verhältnis 50:50 angelegt werden.
- Eine Aufteilung in Teilflächen ist möglich (Mindestgröße: 0,2 ha; Mindestbreite 10 m)
- Für die Dauer der Brache bleibt die Fläche i.d.R. ohne Bewirtschaftung. Pflegemaßnahmen (wie Abmähen, Mulchen, Umpflügen, Düngen, Ausbringen von Pflanzenbehandlungsmitteln etc.) sind während der Zeit der Brache grundsätzlich nicht durchzuführen.
Im Falle der Verbreitung von Unkräutern, die die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Flächen erheblich beeinträchtigen können, sind Pflegemaßnahmen nur in Ausnahmefällen nach Rücksprache und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Umbruch und Neueinsaat sollten nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. und spätestens dann erfolgen, wenn Ende März erkennbar ist, dass der Anteil offener Bodenstellen unter 30% liegt und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation bei mehr als 50 cm liegt
- Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art ist im Bereich der Brache unzulässig.

Vorgehensweise Buntbrache

- Einsaat einer standortspezifischen Saatgutmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil, Herkunftsregion 11 (Südwestdeutsches Bergland)
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand belassen; Streckung mit Sand, Sägemehl oder Sojaschrot auf 5-10 g/m² ist zulässig
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Offenland-Habitat mehr
- bei einem Wechsel der Lage der Maßnahme ist die bisherige Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu belassen, um eine Winterdeckung zu gewährleisten

Vorgehensweise Schwarzbrache

- von der Einsaat auszunehmende Fläche im Acker, die der Selbstbegrünung unterliegt
- flache Bodenbearbeitung im Zeitraum von Ende September bis Ende März
- verhindern eines zu dichten Pflanzenbestands im gleichen Zeitraum um ausreichend Freiräume zum Brüten zu erhalten

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Veränderungen im Bereich bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen und einer ehemaligen Hofstelle, der ein Gehölzbestand vorgelagert ist.

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

Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der ungünstigen Strukturierung weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für die zu prüfenden **Reptilienarten** auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppe kann somit nicht erwartet werden.

Hinsichtlich der Vogelarten ist das UG aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage vor allem für **Offenlandarten** und **Gehölzbrüter** von Bedeutung.

Hierbei ergibt sich aufgrund der Ergebnisse der Kartierung eine Betroffenheit eines Reviers der Feldlerche infolge der hinzutretenden Kulissenwirkung durch die künftige Bebauung. Der entstehende Lebensraumverlust ist somit durch die Bereitstellung eines Ersatzlebensraums im räumlich-funktionalen Zusammenhang (CEF-Maßnahme) auszugleichen. Entsprechende Maßnahmen hierfür sind vorstehend beschrieben und im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich festgelegt. Ebenso sind Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Terminierung bzw. aktive Vergrämung) festgesetzt.

Ebenso ist eine Beeinträchtigung der Gehölzbrüter anzunehmen, da es aufgrund der Eingriffe insb. im Bereich der ehemaligen Hofstelle zu einem Verlust geeigneter Habitatstrukturen und festgestellter Lebensstätten kommt. Auch für diese ökologische Gilde werden daher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt, die nachteilige Auswirkungen unterbinden sollen. Zudem können Gehölzbrüter von der vorgesehenen Eingrünung durch ein gesteigertes Nahrungs- und Lebensraumangebot profitieren.

Die weiteren ökologischen Gilden **Wasservögel**, **Kulturfolger** und **Greifvögeln** erfahren keine nachteiligen Auswirkungen, da nicht in genutzte Lebensstätten eingegriffen wird bzw. keine essenziellen Habitatstrukturen entfallen.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle besteht zudem ein gewisses für **Fledermäuse**, da hier Einflugmöglichkeiten/Spaltenöffnungen in den Gebäuden bestehen. Zur aktuellen, genauen Beurteilung der Situation wird daher festgesetzt, dass der Gebäudebestand vor Abriss durch eine Fachperson auf einen Besatz durch Fledermäuse untersucht wird, um darauf abgestimmt im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Auf Planungsebene besteht somit im Ergebnis kein unüberwindbares artenschutzrechtliches Vollzugshindernis, dass dem vorliegenden Bebauungsplan entgegenstehen würde.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte zu rechnen. Eine abschließende Beurteilung obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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