



**BEBAUUNGSPLAN
„GENDERKINGEN
NORDOST“**

**A) PLANZEICHNUNG
(PLANBEREICHE 1 UND 2)**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

**E) AVIFAUNISTISCHES
GUTACHTEN**

**F) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Vorentwurf vom 08.07.2024

VERFASSER



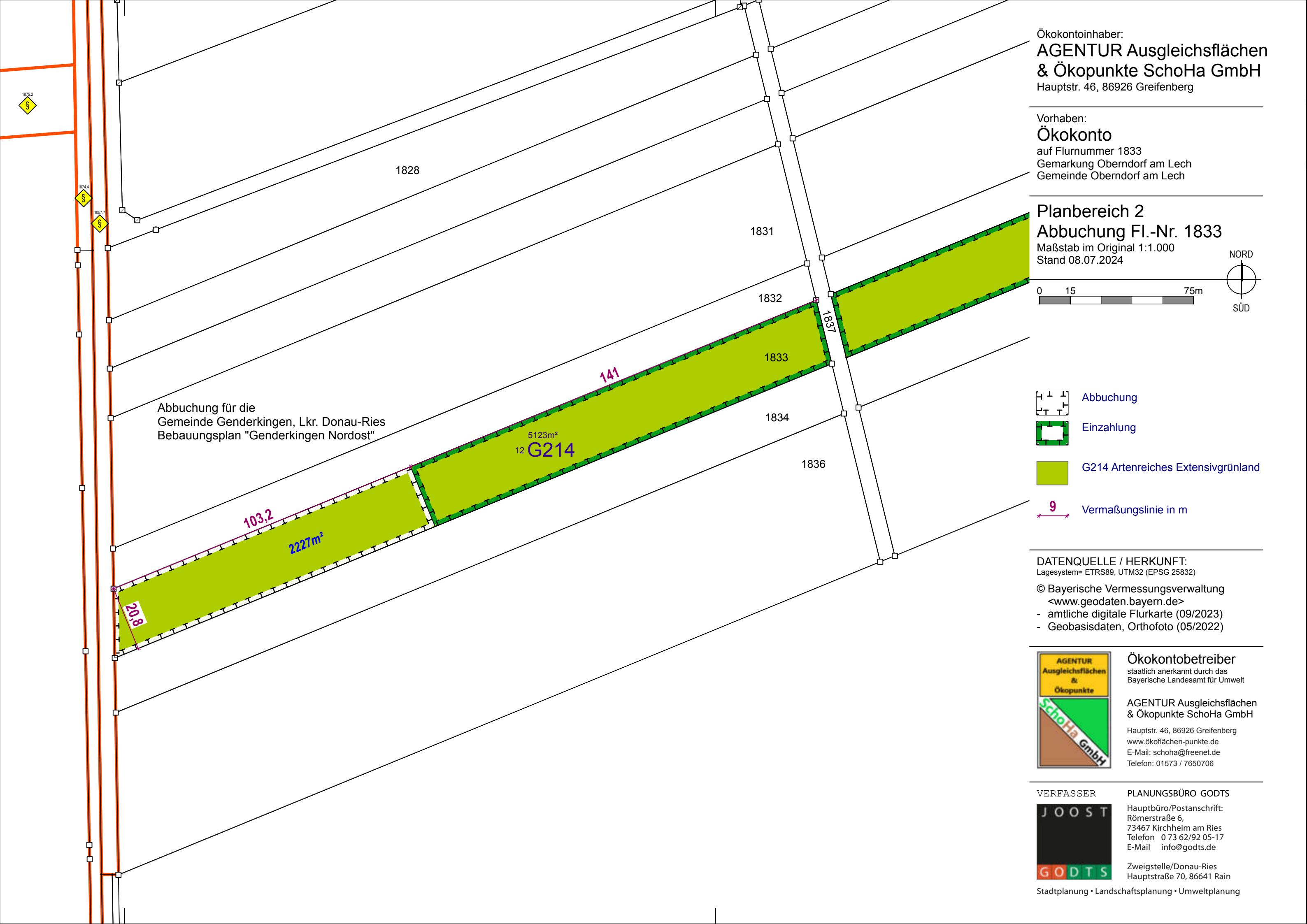
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

BEARBEITUNG : Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz
M. Sc. Matthias Merkel





**BEBAUUNGSPLAN
„GENDERKINGEN
NORDOST“**

**B) TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 08.07.2024

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

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	§4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Zahl der Vollgeschosse	5
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	7
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	7
4.1	WA 1	7
4.2	WA 2	7
4.3	WA 3	7
4.4	WA 4	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche	7
6	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung	7
7	Wasserwirtschaftliche Belange	8
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen	8
8.1	Allgemein	8
8.2	Zeitpunkt der Gehölzentfernung	8
8.3	Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen	8
8.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzgebot für Laubbäume	8
8.5	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes	9
8.6	Artenliste	9
9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	11
1	Abstandsflächen	11
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	11
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude	11
2.2	Erneuerbare Energien	11
2.3	Gestaltung der Gebäude	11
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	12
2.5	Versorgungsleitungen	12
3	Beleuchtung	12
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze	13
5	Einfriedungen	13
D	HINWEISE	14
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	14
2	Bodenschutz	14
3	Denkmalschutz	15
4	Brandschutz	15
5	Wasserwirtschaftliche Belange	16
5.1	Drainagen	16
5.2	Trinkwasserschutzgebiet	16
5.3	Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser	16
5.4	Niederschlagswasserbeseitigung	17
5.5	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	17

6	Immissionen.....	18
7	Versorgungsleitungen.....	18
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen	18
8	Grünordnung.....	18

E	VERFAHRENSVERMERKE	19
1	Aufstellungsbeschluss	19
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	19
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	19
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	19
5	Satzungsbeschluss.....	19
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	20
7	In-Kraft-Treten.....	20

A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Genderkingen 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 Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), 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 Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) 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 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)) den Bebauungsplan „Genderkingen Nordost“ als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Genderkingen Nordost“ in der Fassung vom **08.07.2024, zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
 - Planbereich 2, Ausgleich/Ökokonto
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

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 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 1129/2 (TF), 1742/8, 1743 (TF), 1744 (TF), 1745 (TF), 1749 (TF) Gemarkung Genderkingen (TF=Teilfläche).

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40 im WA 1 und WA 2 sowie 0,60 im WA 3 und WA 4.

Die zulässige Grundfläche darf im WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,60 im WA 1 sowie 0,80 im WA 2, WA 3 und WA 4.

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

3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Im WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt.

Im WA 3 und WA 4 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei beschränkt.

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

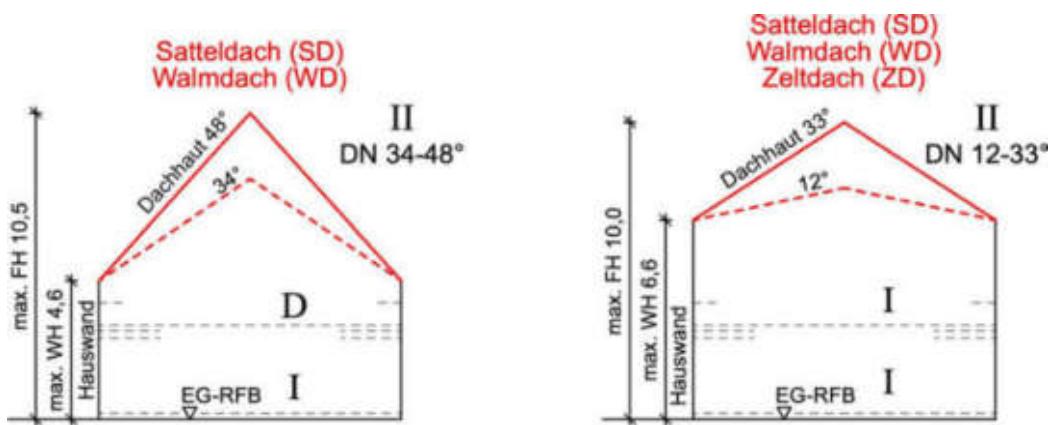
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf bei **Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,60 m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,60 m betragen
- mit drei Vollgeschossen (III=II+D) höchstens 7,50 m betragen
- mit drei Vollgeschossen (III) höchstens 9,60 m betragen

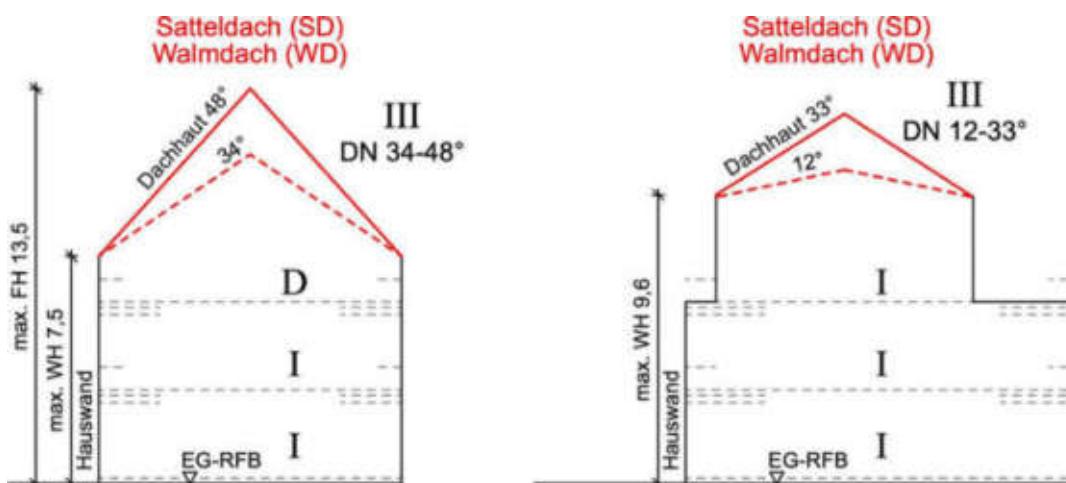
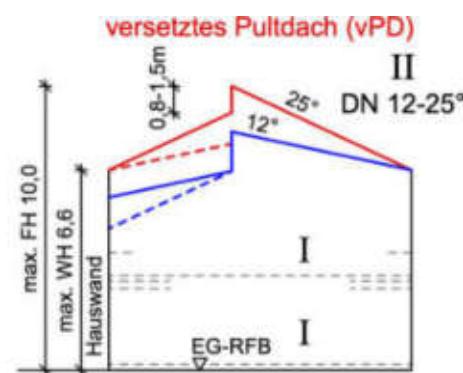
Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemschnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden (siehe hierzu auch Eintragungen in der Planzeichnung)



sowie Kombinationen
der Dachformen

DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden
D = Dachgeschoss, I = Vollgeschoss



3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFB) ist der untere Bezugspunkt auf die Straße bezogen und muss mindestens 25 cm und maximal 50 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

- die Straße A für die Parzellen 1, 15, 16 und 17
- die Straße B für die Parzellen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14a und 14b

Die Oberkante der Erschließungsstraße muss mindestens 25 cm und maximal 40 cm über dem bestehenden Gelände liegen.

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

4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

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

4.1 WA 1

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

4.2 WA 2

Zulässig sind Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.3 WA 3

Zulässig sind Einzelhäuser (hier: Mehrparteienhäuser) in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Je vollendete 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

4.4 WA 4

Zulässig sind Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) in geschlossener Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Je vollendete 250 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen erlaubt.

6 Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

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

7 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

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.

8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

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

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 biotopprägend zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

8.2 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze darf nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen, um Eingriffe während der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu vermeiden.

8.3 Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von 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, Wurzelbeschädigungen) Beschädigungen zu schützen. Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung gemäß der nachfolgenden Artenliste innerhalb eines Jahres zu auszugleichen.

8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzgebot für Laubbäume

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene mindestens 2-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste 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.

Des Weiteren sind gemäß Planzeichnung in der öffentlichen Grünfläche Laubbäume in der dargestellten Anzahl und Position zu pflanzen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen und in genannter Qualität zu setzen.

8.5 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

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

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

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

8.6 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

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

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

Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

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

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird auf Flurnummer 1833 (TF) Gemarkung Oberndorf am Lech erbracht. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Sie befindet sich im Ökokonto des vom Bayerischen Landesamt für Umwelt anerkannten Ökokontobetreibers AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH (www.ökoeflächen-punkte.de).

Im Planbereich 2 „Ausgleich/Ökokonto“ ist die externe Maßnahmenfläche/Ökokontofläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m ²)	Aufwertung gesamt ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*			
Intensivgrünland	G11	3	artenreiches Extensivgrünland	G214	11	8	2.227	17.816
Summe								17.816

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* abzgl. 1 WP aufgrund des sog. Timelags

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Folgende Maßnahmen sind gemäß Bewertungsvorschlag zur Meldung der Ökokontofläche¹ festgelegt:

Schritt 1: Flächenvorbereitung/Anlage

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

Schritt 2: Pflege

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

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

¹ Stand 07.02.2024, Verfasser: Planungsbüro Godts im Auftrag des Ökokontobetreibers

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

2.1.1 Dachformen und – neigungen

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

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

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

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

2.1.2 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Bei Dachneigungen bis 33° sind Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

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

2.1.3 Sonstige Vorgaben

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Der First der Dachgauben muss mindestens 80 cm tiefer liegen als der First des Wohngebäudes.

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

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

2.2 Erneuerbare Energien

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

2.3 Gestaltung der Gebäude

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

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,5 m Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist auf einer Tiefe von mind. 50 cm ab Grundstücksgrenze ein höhengleicher Übergang herzustellen.

Höhenunterschiede im Grundstück dürfen durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 0,50 m hohe Stützmauern (wie z.B. Natursteinmauer, L-Steine) ausgeglichen/abgefangen werden.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände wurde aus dem Geländemodell (DGM10-01/2019) berechnet und ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NHN dargestellt
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

Schottergärten:

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

2.5 Versorgungsleitungen

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

3 Beleuchtung

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

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

4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen und zu bemaßen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

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

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

5 Einfriedungen

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

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

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5 m Gesamthöhe zulässig.

Einfriedungen im Bereich der in der Planzeichnung (Planbereich 1) dargestellten privaten Grünflächen müssen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt innerhalb der Privatflächen errichtet werden.

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

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

2 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Brandschutz

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

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

Die Feuerwehrzufahrt 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 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Für Baumaßnahmen und Nutzungen im Trinkwasserschutz ist die Verordnung mit Verbotskatalog des Landratsamtes Donau-Ries vom 11.08.1983 zu beachten.

Hinweise:²

- Laut Verbotskatalog sind Schächte für Wärmepumpenlagnen nicht zulässig
- Sickerschächte für die Niederschlagswasserentsorgung sind laut Verbotskatalog nicht möglich.
- Die Abwasserleitungen müssen absolut dicht ausgeführt werden. Auf die einschlägigen Merkblätter des ATV, z. B. A-142 (Abwasserkanäle u. Leitungen in Wassergewinnungsgebieten) wird verwiesen. Regelmäßige Überprüfungen.
- Die Straßen sind gemäß RiStWag auszubauen.
- Keine Erdaufschlüsse, Bohrungen, Brunnen
- Es bestehen Beschränkungen bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe

5.3 Hochwassergefahrenfläche / Grundwasser / Schichtenwasser

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet überwiegend Wasserstände von 0,5 m bis 1,0 m z.T. auch von 1,0 m bis 2,0 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwiege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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 Bauherren 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.

² gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 10.12.2019, Az.: 2-4622-DON-30371/2019

5.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Es ist beabsichtigt, die Art und Weise im notariellen Kaufvertrag der einzelnen Baugrundstücke zu regeln.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage.

Sollte eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) erfolgen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebräuchs 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.

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. 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.

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

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

5.5 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6 Immissionen

Landwirtschaft

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

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen³

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

Luftwärmepumpen¹

Zur Erleichterung für die Planung von Luftwärmepumpen wurde vom LAI mittlerweile der eigenständige Leitfaden für die „Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Kurzfassung für Luftwärmepumpen (Stand: 28.08.2023)“ herausgegeben und ist bei der Bestimmung des geeigneten Aufstellungsortes und der Auswahl eines akustisch verträglichen Gerätetyps zu beachten. Gestützt auf den Inhalt des Leitfadens, stellt Sachsen-Anhalt eine nutzerfreundliche und anschauliche Berechnungshilfe zur Ermittlung geeigneter Abstände zum nächsten Immissionsort bzw. eines geeigneten Schalleistungspegels für die Luftwärmepumpe des jeweiligen Vorhabens im Internet zur Verfügung (<https://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung#!einfuehrung>).

7 Versorgungsleitungen

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

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

7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

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.

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

8 Grünordnung

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

³ schriftl. Mitteilung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.02.2024

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Genderkingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **08.07.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Genderkingen Nordost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Gemeinde Genderkingen hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **08.07.2024** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am im **Amtsblatt Nr. . . .** ortsüblich bekannt gemacht.

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

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Genderkingen hat am den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht 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 Gemeinderat Genderkingen 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.

Genderkingen, den

.....
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Genderkingen, den

.....
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

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

Genderkingen, den

.....
Leonhard Schwab, 1. Bürgermeister

(Siegel)



**BEBAUUNGSPLAN
„GENDERKINGEN
NORDOST“**

C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 08.07.2024

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

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).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs	10
3	Planungsrechtliche Situation.....	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
2.1	Grundflächenzahl	13
2.2	Geschossflächenzahl	13
2.3	Höhenlage	13
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
4	Versorgungsleitungen	14
5	Örtliche Bauvorschriften.....	14
5.1	Dachformen.....	14
5.2	Schottergärten.....	14
6	Planstatistik.....	15
7	Planungs-Varianten	16
7.1	Grundsätzliche ursprüngliche Vorgaben an die Planung	16
7.2	Variantenvergleich	16
7.3	Ausgewählte Variante	16
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	17
1	Einleitung	17
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	17
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	18
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	18
E	ERSCHLIESSUNG	19
1	Fließender Verkehr	19
2	Ruhender Verkehr.....	19
3	Ver- und Entsorgung.....	19
F	PLÄNE	20
1	Grünordnungsplan Bestandsübersicht.....	20
2	Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte	21
3	Grünordnungsplan Maßnahmen	22

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 (3) BauGB**

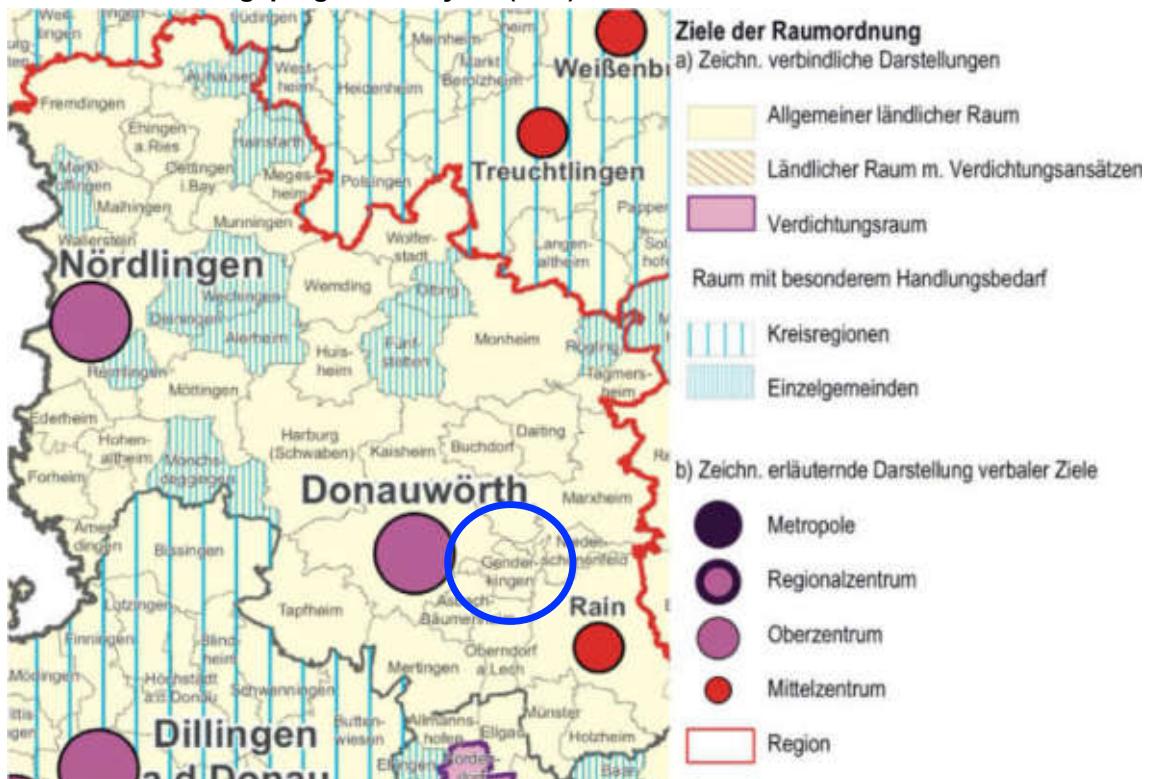
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.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

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Genderkingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Gemeinde Genderkingen im allgemeinen ländlichen Raum. Besondere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

3.1.1 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. [...]

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Baufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Genderkingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.1.1 G & 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Weiterhin werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen durch die Zulassung von Mehrparteienhäusern mit entsprechender Geschossigkeit berücksichtigt (LEP 3.1.1 G). Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Genderkingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an der B16, einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

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

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

2.3 Strukturdaten

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

2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Genderkingen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Genderkingen im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an der B16, einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

2.3.2 Einwohnerzahl der Kommune

In Genderkingen wohnen und leben derzeit 1.269 Einwohner (Stand: 31.12.2023 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank)

2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Genderkingen ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen, wie auch die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2023¹ belegt:

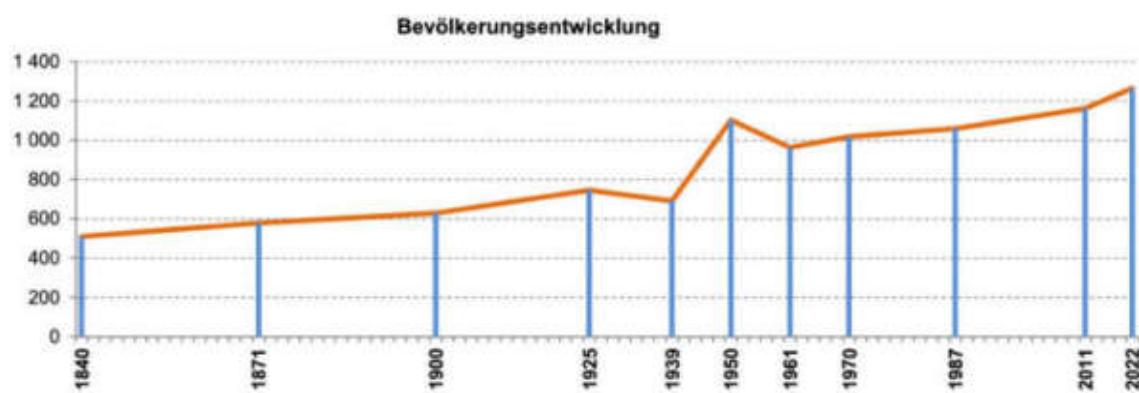


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Genderkingen

Einwohnerzahl in Genderkingen in den letzten 10 Jahren

- 2014: 1.167 Einwohner (Stand: 31.12.2014)
- 2015: 1.199 Einwohner (Stand: 31.12.2015)
- 2016: 1.188 Einwohner (Stand: 31.12.2016)
- 2017: 1.188 Einwohner (Stand: 31.12.2017)
- 2018: 1.198 Einwohner (Stand: 31.12.2018)
- 2019: 1.202 Einwohner (Stand: 31.12.2019)
- 2020: 1.227 Einwohner (Stand: 31.12.2020)
- 2021: 1.253 Einwohner (Stand: 31.12.2021)
- 2022: 1.264 Einwohner (Stand: 31.12.2021)
- 2023: 1.269 Einwohner (Stand: 31.12.2021)

Die Bevölkerungsentwicklung belegt ein nachhaltiges Wachstum, für das entsprechende Bauplätze/Wohnraum bereit zu stellen sind.

Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der nach wie vor guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Kommune und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen – anhält.

¹ Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2023, Gemeinde Genderkingen 09 779 149, hrsg. 03/2024

2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Genderkingen² für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu ca. 2,5 % ansteigen kann.

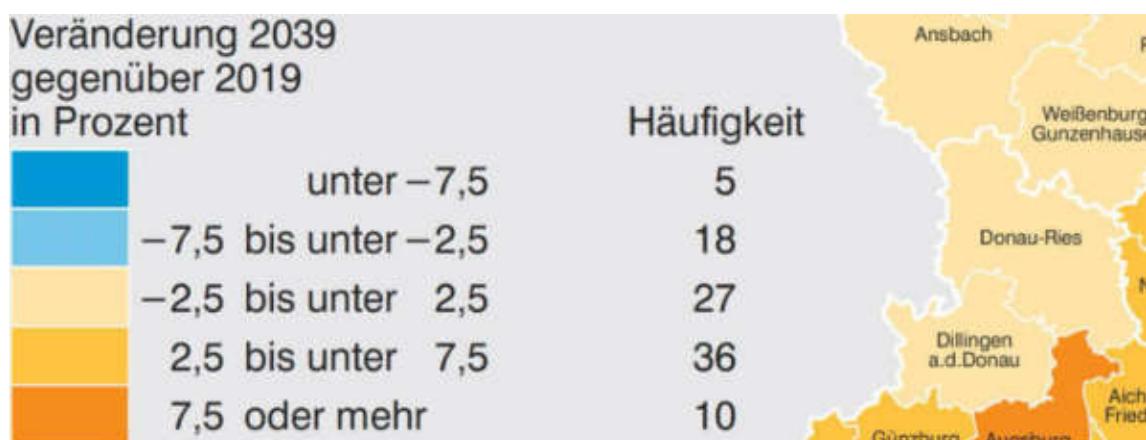


Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

Für Genderkingen konkret wird anhand der Karte ebenfalls ein moderates Entwicklungspotenzial von bis zu 2,5 % prognostiziert.

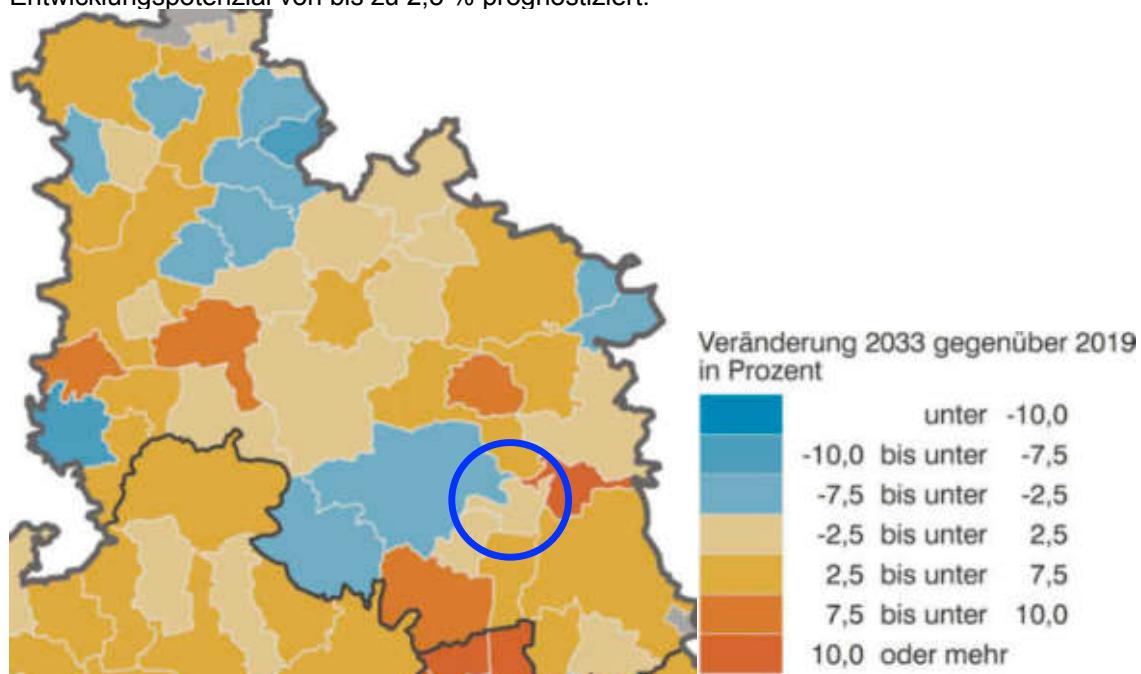


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

² Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Genderkingen, Berechnungen bis 2039, hrsg. 08/2021

Das Bay. Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus³:

Datenblatt 09 779 149 Genderkingen

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 202	191	792	219
2020	1 230	200	800	230
2021	1 230	200	800	230
2022	1 230	190	790	240
2023	1 220	190	780	260
2024	1 220	190	780	260
2025	1 220	190	770	270
2026	1 220	190	750	290
2027	1 220	190	740	300
2028	1 220	180	730	310
2029	1 230	180	720	320
2030	1 230	180	710	330
2031	1 230	180	700	340
2032	1 230	180	700	340
2033	1 230	180	700	350

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

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

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert eine etwa gleichbleibende Bevölkerungszahl. Die tatsächliche Einwohnerzahl sowie auch die Entwicklung der vergangenen Jahre seit 2019 weicht von dieser Prognose jedoch deutlich ab. Die Einwohnerzahl von Genderkingen steigt stärker und liegt bereits jetzt über den prognostizierten Zahlen.

2.3.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Genderkingen bei aktuell 1.269 Einwohnern und 560 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2020 – www.statistik.bayern.de, GENESIS-Online Datenbank) bei 2,26 Personen je Haushalt. Der Bayerische Durchschnitt liegt laut „Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019“ des Bay. Landesamtes für Statistik bei 2,03 Personen pro Haushalt. Ein entsprechender Auflockerungsbedarf ist somit gegeben.

Um ausreichend Bauland in einem angemessenen Umfang vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg zu entsprechen.

³ Bay. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Genderkingen: Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021

2.3.6 Wirtschaft

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben				Gewerbesteuerstatistik 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	EUR		Anzahl	Anzahl	EUR	
2010	85 125	39 774	184 026 363	2010	5 846	2 738	16 040 344	
2011	89 822	42 974	202 207 445	2011	6 174	3 035	19 344 082	
2012	93 769	44 224	212 104 488	2012	6 357	3 091	19 893 192	
2013	97 875	45 100	224 938 500	2013	6 618	3 163	20 355 929	
2014	101 112	46 185	248 841 069	2014	6 776	3 195	21 805 196	
2015	104 798	48 015	268 153 771	2015	6 932	3 354	20 883 133	
2016	108 207	49 388	280 402 722	2016	7 012	3 491	27 822 528	
2017	111 816	50 193	298 927 865	2017	7 213	3 584	31 806 137	
2018	115 396	51 828	318 342 895	2018	7 414	3 716	30 042 856	
2019	118 133	52 853	304 207 999	2019	7 686	3 851	29 010 942	

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Genderkingen			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	60	29	65 230
2011	69	34	90 801
2012	69	36	130 370
2013	73	33	124 120
2014	78	38	186 856
2015	75	39	202 023
2016	72	39	211 837
2017	76	40	232 922
2018	84	48	291 063
2019	92	53	293 541

Eine gut aufgestellte finanzielle und wirtschaftliche Lage und wachsende Unternehmenszahlen bringen auch immer einen entsprechenden Bedarf und einen Zuzug an Arbeitskräften mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend nutzbare Baufläche bereitzustellen, die es bspw. Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Genderkingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

2.3.7 Verkehrsanbindung

Genderkingen liegt direkt der Bundesstraße B16 und verfügt außerdem über einen Bahnhof, der in regelmäßiger Taktung vom Regionalverkehr angefahren wird. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 8 und verläuft südlich in etwa 32 km Luftlinie entfernt. Östlich in etwa 45 km Luftlinie entfernt verläuft die Autobahn A 9. Westlich in 50 km Luftlinie Entfernung verläuft die A7.

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, bevor neue Flächen genutzt werden. Dazu zählen

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

Die Gemeinde Genderkingen 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:

- stetige, persönliche Kontaktaufnahme seitens des Bürgermeisters bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken im Gemeindegebiet
- Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
 - o im Bebauungsplan „Riedfeld Süd“ sind die Baugrundstücke bereits überwiegend bebaut oder veräußert, sodass hierauf kein Zugriff besteht
 - o auf darüber hinaus vorhandene innerörtliche Freiflächen besteht derzeit kein Zugriff bzw. befinden sich mögliche Flächen nicht im Gemeindebesitz

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet
- 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 Gemeinderat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Gemeinde im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Potenziale zu sichern.

2.5 Ermittlung des Bedarfs

Der Bedarf ergibt sich aus bestehenden Anfragen, der anhaltenden Wohnraumknappheit und aus dem Auflockerungsbedarf der Haushaltsgrößen. Ebenso verdeutlicht die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, dass mit steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen ist, für die entsprechender Wohnraum bereitzustellen ist. Nicht zuletzt auch im Hinblick auf den guten Lebensstandard und die gute Wirtschaftliche Lage im Landkreis ist anzunehmen, dass dieser Entwicklungstrend weiterhin anhält.

Das Baugebiet soll zudem dazu dienen, jungen Generationen einen Anreiz zu geben, in der Gemeinde zu bleiben.

Da ausreichende innerörtliche Potenziale hierfür nicht zur Verfügung stehen (siehe vorstehender Punkt „Innerörtliche Flächenpotenziale“) und um für z.B. den Auflockerungsbedarf ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde somit als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten. Das Baugebiet soll dabei den aktuell bestehenden sowie den mittelfristig zu erwartenden Bedarf abdecken.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Genderkingen verzeichnet für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Genderkingen und grenzt an die bestehende Bebauung.

Es ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 1129/2 (TF, Lechstraße), 1748/1, 1742/8, 1742/2, 1742/3, 1742/4, 1742/5, 1742/6, 1742/7 (jeweils Wohnen) Gmk. Genderkingen
 - im Osten durch die Fl.-Nrn. 2459 (Wirtschaftsweg) Gmk. Rain, 1743 (TF, Wirtschaftsweg) Gmk. Genderkingen
 - im Süden durch die Fl.-Nrn. 1743 (TF, Wirtschaftsweg), 1744 (TF, Acker), 1745 (TF, Wirtschaftsweg), 1747 (Acker), 1749 (TF, Wirtschaftsweg) Gmk. Genderkingen
 - im Westen durch die Fl.-Nrn. 1751 (Acker), 53/2, 1748/4 (jeweils Wohnen) Gmk. Genderkingen (TF = Teilfläche)

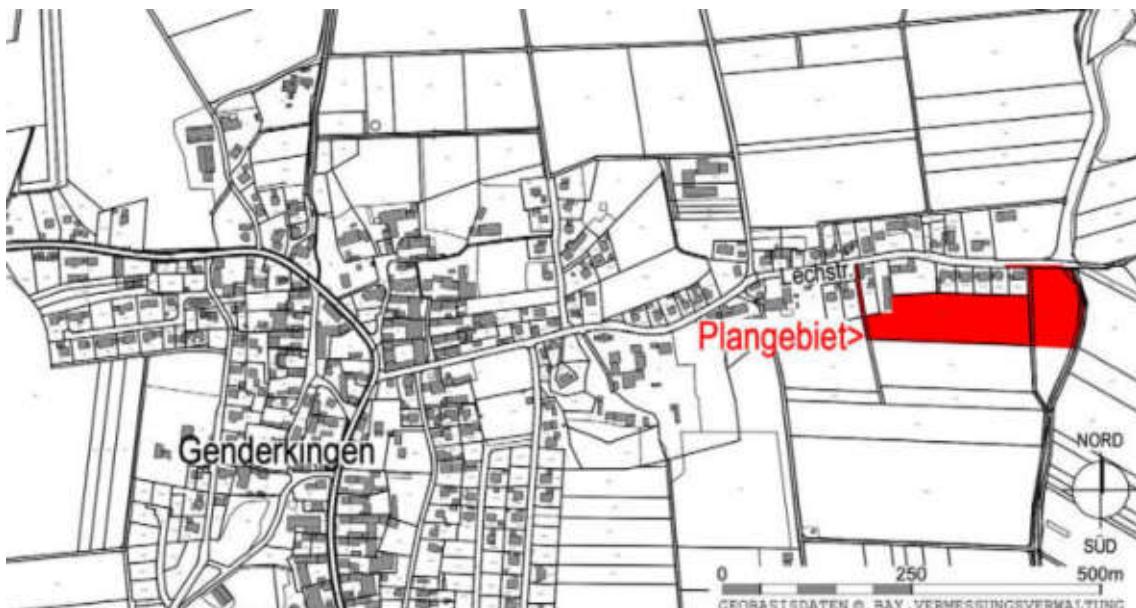


Abbildung 6: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 19.931 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Im Geltungsbereich bestehen intensiv genutzte Ackerflächen sowie ein ehemaliger Gartenbaubetrieb.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sowie Anlagen für Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zugelassen, weil die Flächen aufgrund der dringend benötigten Bauplätze vorrangig für Wohnbebauung dienen sollen. Nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zugelassen, um bspw. Kleingewerbe in die Wohngebäude integrieren zu können.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 1 und WA 2 auf 0,4 bzw. im WA 3 und WA 4 auf 0,6 festgesetzt und überschreitet damit in letzteren Bereichen den Wert des §17 BauNVO.

Entsprechend der Begründung zum Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 handelt es sich bei den Werten des §17 nunmehr jedoch um Orientierungswerte. Dem Leitgedanken des Baulandmobilisierungsgesetztes folgend ist diese Überschreitung notwendig, um eine optimale Nachverdichtung und flächensparende Siedlungsformen zu ermöglichen. Nachdem sich dies jedoch nur über zwei Parzellen im Baugebiet erstreckt und diese einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dabei als gewahrt angesehen, da weiterhin eine Ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gegeben ist.

Die Gemeinde Genderkingen will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) 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)

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im WA 1 auf 0,6 bzw. im WA 2, WA 3 und WA 4 auf 0,8 festgelegt und hält sich damit 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)

2.3 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländebeziehungen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

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

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten, um keine unerwünschten oder für das Wohngebiet nicht verträglichen Nutzungsdichten zu erhalten.

Dies trägt der entsprechenden Nachfrage nach den verschiedenen Bauformen und dem Bedarf an Wohnraum in angemessenem Umfang Rechnung und bewahrt dabei zugleich die aufgelockerter Struktur der bestehenden Bebauung.

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

4 Versorgungsleitungen

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

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachformen

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten der Gemeinde zulässig bzw. vertreten. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

5.2 Schottergärten

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

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

Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

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

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.⁴

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

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

6 Planstatistik

Nettobauland	14.289 qm	71,7%
Allgemeines Wohngebiet	14.289 qm	100,0%
Verkehrsflächen	2.916 qm	14,6%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.885 qm	98,9%
- davon Fussweg	166 qm	
- davon Parkierung	60 qm	
- davon Wirtschaftsweg	399 qm	
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	31 qm	1,1%
Grünflächen	2.725 qm	13,7%
Grünfläche, öffentlich	1.503 qm	55,1%
Grünfläche, privat	1.222 qm	44,9%
- davon Anpflanzung	1.047 qm	
- davon Pflanzbindung	176 qm	
Gesamtfläche Geltungsbereich	19.931 qm	100,0%

7 Planungs-Varianten

7.1 Grundsätzliche ursprüngliche Vorgaben an die Planung

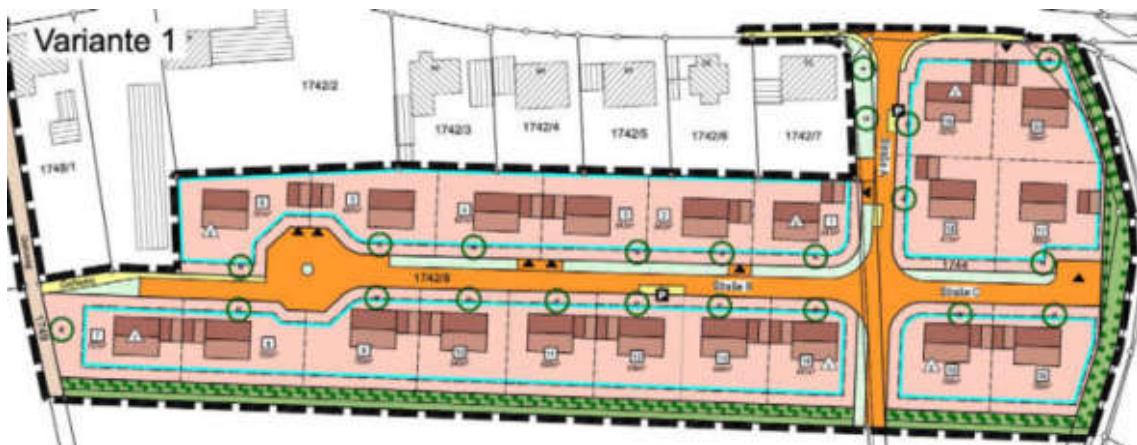
- möglichst optimale Flächennutzung
- Entsprechende Grundstücksgrößen für verschiedene Bauweisen anbieten
- Eingrünung vorsehen

7.2 Variantenvergleich

Die Varianten unterscheiden sich vor allem in der Art der Erschließung. Daraus ergibt sich je nach Variante eine andere Aufteilung und Anzahl der Bauplätze.

Variante 1 sieht eine Erschließung über die Lechstraße vor, von der aus eine nach Westen und Osten abknickende Stichstraße mit Wendeplatz abgeht. Eine Fortführung der Erschließung und Bebauung nach Süden ist möglich. Es ergeben sich 20 Bauparzellen für Einzelhäuser, die in ihrer Größe etwa gleich sind.

Die Parzellenaufteilung ermöglicht eine Eingrünung des Gebiets im Osten und Süden.



Variante 2 sieht ebenfalls eine Erschließung über die Lechstraße vor, von der aus eine nach Westen verlaufende Stichstraße mit Wendeplatz abgeht. Eine Fortführung der Erschließung und Bebauung nach Süden ist möglich.

Es ergeben sich 14 Bauparzellen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die verschiedene Bauweisen zulassen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrparteienhäuser)

Die Parzellenaufteilung ermöglicht eine Eingrünung des Gebiets im Osten und Süden.



7.3 Ausgewählte Variante

Variante 2 wurde zur weiteren Umsetzung ausgewählt und hinsichtlich der Grundstücksaufteilung optimiert, was in der nun vorliegenden Planung resultiert. So wurde der Anteil an Doppelhäusern reduziert und es ergibt sich zusätzlich eine Parzelle in der auch Hausgruppen/Reihenhäuser möglich sind. Mit dieser Variante werden die aktuellen Zielvorgaben eingehalten.

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 2021⁵ bewertet.

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

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4 bzw. 0,6.

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.

⁵ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungs faktor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten ¹⁾
Acker	A11	2	0,60	5.475	6.570
Gebüsche mit überwiegend gebietsfremden Arten	B12	5	0,40	950	1.900
Baumschulen	B52	3	0,40	1.168	1.402
Intensivgrünland	G11	3	0,60	91	164
Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	P42	2	0,40	2.770	2.216
Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm/-frei	P431	2	0,40	5.017	4.014
Ruderalflächen im Siedlungsbereich, mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	P432	4	0,40	885	1.416
Wirtschaftsweg, befestigt	V32	1	0,40	322	129
Summe					17.810
Planungsfaktor	Begründung			Anrechnung	
---	---			---	
Summe (max. 20%)				0%	
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten				17.810	

¹⁾ =Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Es entsteht ein **Kompensationsbedarf von 17.810 Wertpunkten**.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird im Osten und Süden mit heimischen Gehölzen eingegrünt. Dies soll die landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleisten.

Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1833 Gemarkung Oberndorf am Lech ausgeglichen. Die Fläche wird von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland überführt.

Sie befindet sich im Ökokonto des vom Bayerischen Landesamt für Umwelt anerkannten Ökokontobetreibers AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH (www.ökoeflächen-punkte.de).

4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die externe Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich/Ökokonto“ dargestellt und die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen definiert. Eine Umsetzung erfolgte bereits mit der Einstellung in das Ökokonto.

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

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Lechstraße erschlossen.

2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die kommunale Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Oberndorfer Gruppe.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

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

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



**BEBAUUNGSPLAN
"GENDERKINGEN
NORDOST"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1000
 Stand 08.07.2024

NORD

SÜD

LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker
- B12 Gebüsche / Hecken mit überwiegend gebietsfremden Arten
- B13 Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschtadium
- B52 Baumschulen, Obstplantagen und -kulturen
- G11 Intensivgrünland
- P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen
- P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei
- P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, artenarm, ruderal und Staudenflur
- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
- Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
 - amtliche digitale Flurkarte (02/2022)
 - Geländemodell aus DGM 5 Meter (2021)

VERFASSER

JOOST
GODTS

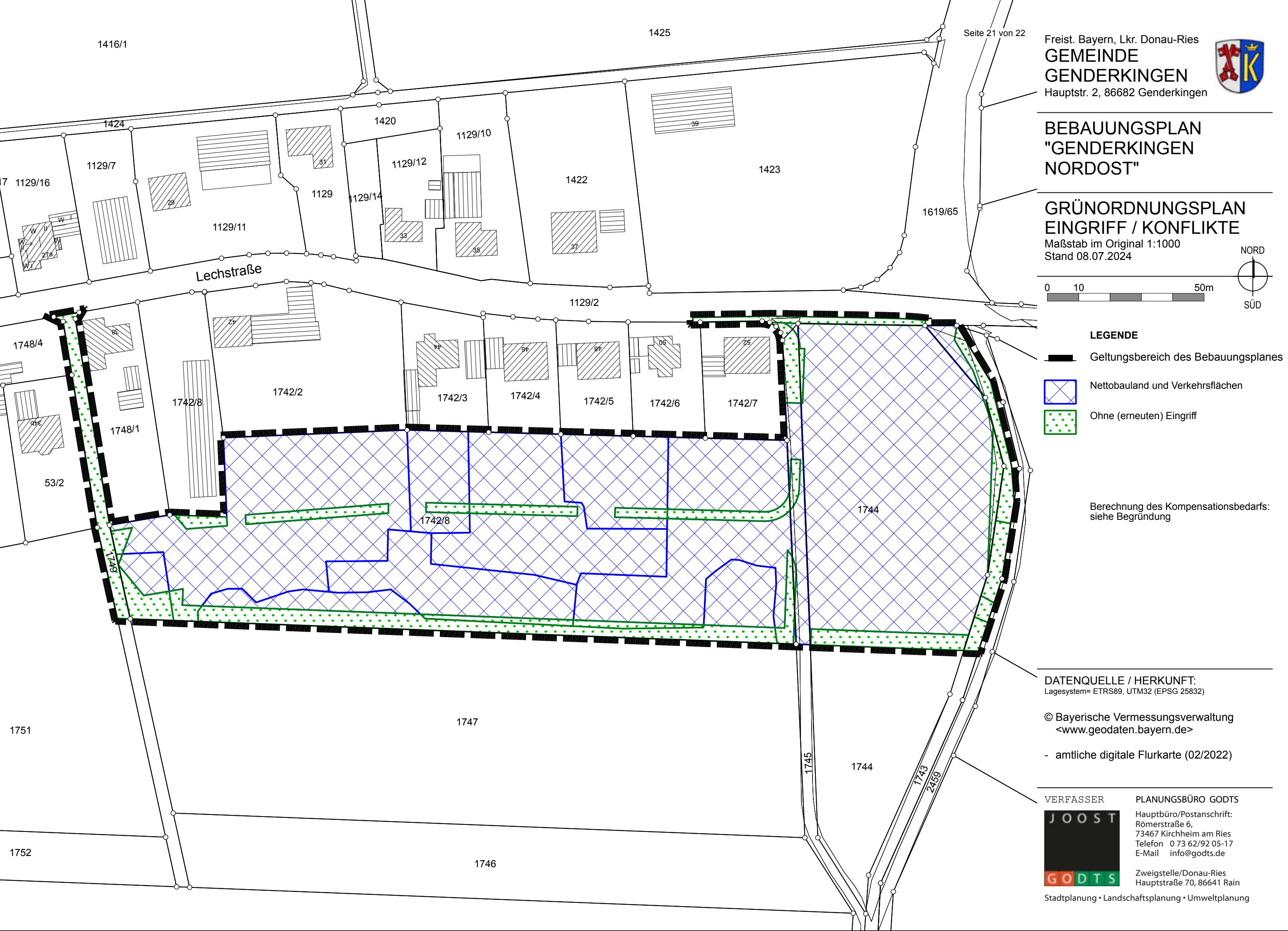
PLANUNGSBÜRO GODTS

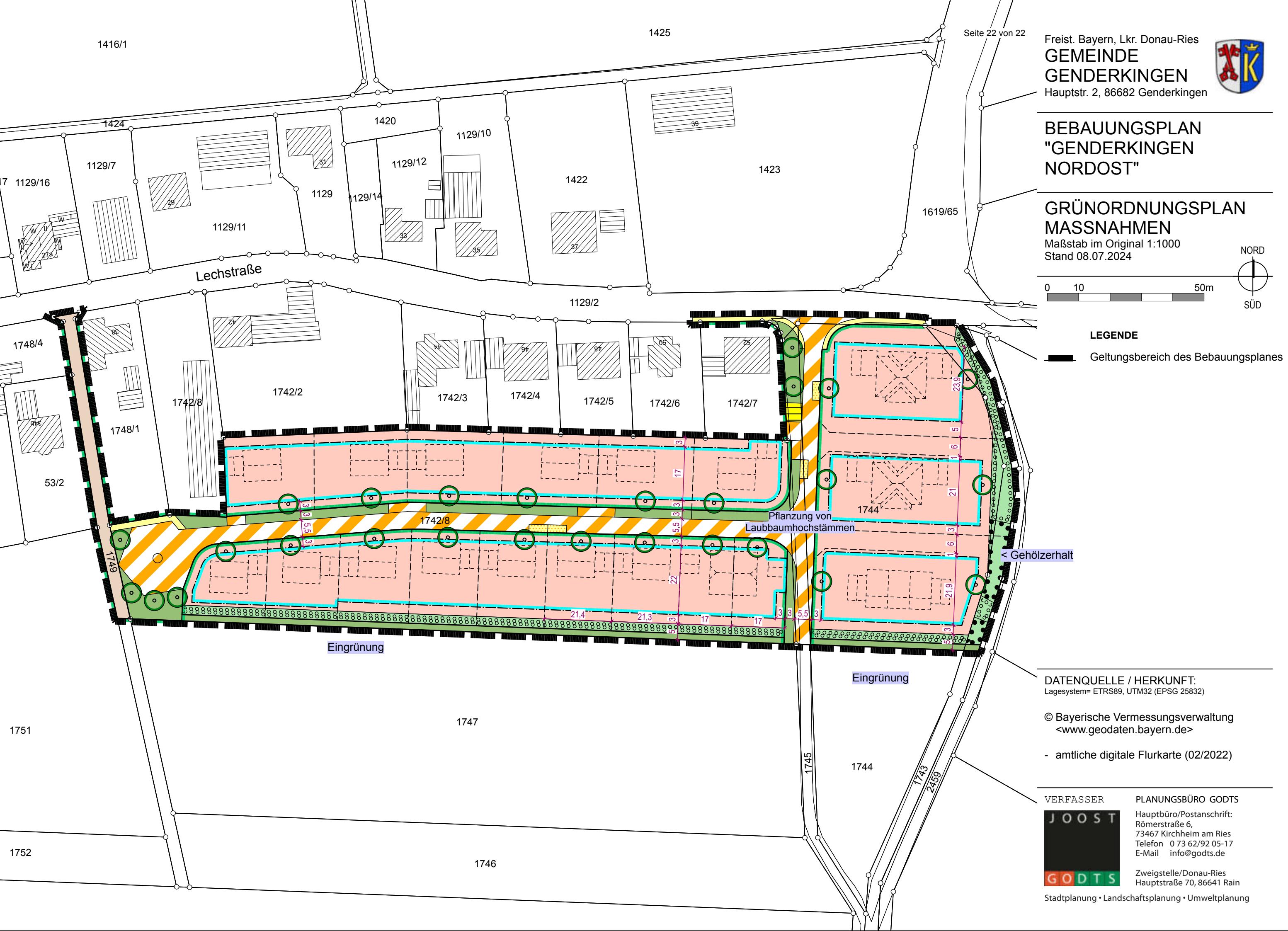
Hauptbüro/Postanschrift:
 Römerstraße 6,
 73467 Kirchheim am Ries
 Telefon 0 73 62/92 05-17
 E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung







Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

GEMEINDE

GENDERKINGEN

Hauptstraße 2, 86682 Genderkingen



BEBAUUNGSPLAN „GENDERKINGEN NORDOST“

D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 08.07.2024

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

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	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP).....	4
2.3	Flächennutzungsplan	4
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	4
4	Naturräumliche Gegebenheiten	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	5
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
1	Schutzbiet Menschen	6
1.1	Beschreibung	6
1.2	Auswirkungen.....	6
1.3	Ergebnis	6
2	Schutzbiet Tiere und Pflanzen.....	6
2.1	Beschreibung	6
2.2	Auswirkungen.....	6
2.3	Ergebnis	7
3	Schutzbiet Boden.....	7
3.1	Beschreibung	7
3.2	Auswirkungen.....	7
3.3	Ergebnis	7
4	Schutzbiet Wasser.....	8
4.1	Beschreibung	8
4.2	Auswirkungen.....	8
4.3	Ergebnis	8
5	Schutzbiet Klima und Luft.....	8
5.1	Beschreibung	8
5.2	Auswirkungen.....	8
5.3	Ergebnis	9
6	Schutzbiet Landschaft	9
6.1	Beschreibung	9
6.2	Auswirkungen.....	9
6.3	Ergebnis	9
7	Schutzbiet Sach- und Kulturgüter.....	9
7.1	Beschreibung	9
7.2	Auswirkungen.....	9
7.3	Ergebnis	9
8	Wechselwirkungen.....	10
8.1	Beschreibung	10
8.2	Auswirkungen.....	10
8.3	Ergebnis	10
C	PROGNOSÉ ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
D	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	10
1	Vermeidung und Minderung.....	10
2	Ausgleich	10

E	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	11
F	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	11
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	11
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	11
G	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

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 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Genderkingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Gemeinde als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

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

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

Der Regionalplan der Region Augsburg verzeichnet für das Plangebiet keine spezifischen umweltrelevanten Ziele und Grundsätze.

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.

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

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm¹ angegeben:

- Förderung einer extensiven Grünlandnutzung in Wasserschutz- und Grundwasservorbehaltsgebieten des Lech- und Donautales
- Erhalt überregional bzw. bayernweit bedeutsamer großflächiger Offenlandschaften

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht verzeichnet.²

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Der Geltungsbereich befindet sich vollflächig im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierten Biotope verzeichnet.^{3,4}

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

² GEMEINDE GENDERKINGEN (1987): Flächennutzungsplan, Verfasser: Architekt Anton Götz, Donauwörth

³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 08.07.2024

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 26.02.2024

4 Naturräumliche Gegebenheiten

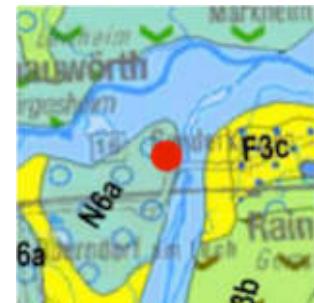
Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Donauried“ (045).¹

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

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

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁵ dem Vegetationsgebiet N6a „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Nordwestlicher Albtrauf und Alpenvorland

Kennzeichnung: Typische Abfolge von Buchenwäldern auf Standorten mit wechselndem Kalkeinfluss und wechselnder Bodenfeuchte

Zusammensetzung: Zumeist grundfrische Ausbildungen von Waldmeister- und Waldgersten-Buchenwald (im Alpenvorland gebietsweise in der Hainlattich-Rasse). Im Bereich von Verebnungen (die zur Staunässe neigen) Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Am Rande zur Montanstufe (Alpenvorland) kann die Hainbuche zurücktreten.

Standorte: Rendzina-Braunerden, kalkreiche Braunerden in bevorzugt ebener Lage; oft erschweren auch Lößschleier oder dünne Lößauflagen die Basen- bzw. Kalkzufuhr im Oberboden. In Verebnungen und Senken (Tannenwald) nährstoff- und basenreiche sowie vernässende und schwere, tonige Böden: Pelosol, Pseudogley bis Gley

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁶ im Vegetationsgebiet 37 „Eschen-Ulmen-Auwald (Querco-Ulmetum minoris)“.



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

Fraxinus excelsior, Ulmus minor, U. glabra, Acer pseudoplatanus, A. platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Prunus padus, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Populus canescens, P. alba, P. nigra, Salix alba, S. triandra, Malus sylvestris, Pinus sylvestris, Picea abies

Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Daphne mezereum, Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum lantana, V. opulus, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, C. oxyacantha, Rhamnus frangula, Rh. cathartica, Berberis vulgaris, Sambucus nigra, Ribes nigrum, R. rubrum, Salix viminalis, Clematis vitalba, Humulus lupulus

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

⁶ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

1 Schutzgut Menschen

1.1 Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Genderkingen. Er grenzt an die bestehende Wohnbebauung. Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden im Bereich der Lechstraße führt ein ausgewiesener Rad- und Wanderweg entlang. Im Plangebiet selbst bestehen darüber hinaus keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

1.2 Auswirkungen

Das Plangebiet selbst weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen und ehemaligen gartenbaulichen Nutzung keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Genderkingens auf. Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird. Auch der angrenzend verlaufende Rad- und Wanderweg erfährt durch das Baugebiet keine nachteilige Beeinträchtigung. Er ist weiterhin ungehindert passierbar.

1.3 Ergebnis

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

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen und das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Im Bereich dieser Gärtnerei haben sich durch Sukzession unterschiedliche ruderale Vegetationsstadien ausgebildet, die insbesondere für siedlungsbezogene Arten und Gehölzbrüter geeignet erscheinen.

Aufgrund der sich im Westen anschließenden offenen Kulturlandschaft ist zudem anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten gut einsehbare, störungssarme Landschaften benötigen.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher in Kombination mit einer Kartierung der Brutvögel die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten generell untersucht.

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

2.2 Auswirkungen

Im Bereich der intensiven Ackernutzung stellt das Gebiet des Bebauungsplanes wegen des fehlenden Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt kein geeignetes Nahrungshabitat für **Fledermäuse** dar. Ein höheres Potenzial ist im Bereich der ehemaligen Gärtnerei gegeben, wenngleich dieses aufgrund der Kleinräumigkeit von untergeordneter Bedeutung ist. Maßgebliche Lebensräume für die Nahrungssuche sowie zur Quartierbildung finden sich vornehmlich im weiteren Umfeld im Bereich der Lechau. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist daher nicht zu befürchten.

Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (Reptilien: fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc., Amphibien: keine Gewässer vorhanden), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Für **Vogelarten** besitzt das Plangebiet insbesondere für Gehölzbrüter und siedlungsbezogene Arten eine Bedeutung, wie sich auch in den Kartierungen zeigte. Offenlandarten finden hier keine annehmbaren Bedingungen aufgrund der bestehenden Kulissenwirkungen der umliegenden Nutzungen. Die hinzukommende Bebauung führt hier zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung, da die sich daraus ergebende Kulissenwirkung sich fast ausschließlich auf bereits vorbelastete Bereiche erstreckt. Eine Betroffenheit ist daher nicht anzunehmen. Siedlungsbezogene Arten und Gehölzbrüter können durch die entstehende Bebauung im Bereich des Gärtnereigeländes eine Beeinträchtigung erfahren, da hierdurch das Nahrungs- und Nistpotenzial reduziert wird. Es entsteht jedoch durch die Eingrünung des Plangebietes und die zu erwartende Durchgrünung im Bereich der Hausgärten neues Lebensraumpotenzial. Zudem bleiben die im östlichen Randbereich durch planungsrelevante Arten genutzten Gehölze erhalten. Somit sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte lediglich allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in Form einer zeitlichen Terminierung der Gehölzentfernung vorzusehen.

Nähere Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf planungsrelevante Arten sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem avifaunistischen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 17.810 Wertpunkten. Dieser wird extern durch eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

2.3 Ergebnis

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

3 Schutgzut Boden

3.1 Beschreibung

Im Bereich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile durch die intensive Ackernutzung mit häufigen, intensiven Bearbeitungsgängen und den ehemaligen Gärtnereibetrieb bereits beeinflusst/gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt. In den Bereichen mit bestehenden Wirtschaftswegen ist das Bodengefüge bereits vollständig zerstört.

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu weiteren Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. In den beanspruchten Bereichen 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. Aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl verbleiben jedoch nach Realisierung der Bebauung weiterhin unversiegelte Freibereiche.

3.3 Ergebnis

Für das Schutgzut Boden sind Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Es befindet sich vollflächig im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen.

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

4.2 Auswirkungen

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

Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen versickern.

4.3 Ergebnis

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

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftsichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen.

Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.⁸

Das Plangebiet ist aufgrund seiner unterschiedlichen Ausprägung (Acker, Gärtnereigelände, angrenzende Bestandsbebauung) als kleinklimatisch ausgeglichen einzuschätzen.

5.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die Fläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas⁹ zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt.

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

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

5.3 Ergebnis

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

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von der Bebauung des Ortes, wenigen umliegenden Gehölzen sowie der Lechau im Osten.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägten Landschaft ist somit eine anthropogene¹⁰ Vorprägung im Umfeld der Planung gegeben.

6.2 Auswirkungen

Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an die bestehende Bebauung kann das geplante Gebiet als Fortsetzung der Wohnbebauung im Nordosten verstanden werden. Es ergeben sich keine neuartigen optischen Wirkungen.

Zur Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschaftsbild ist eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen festgesetzt, die mittelfristig bei entsprechendem Anwuchs die hinzukommende Wirkung der Bebauung abmindert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur gering auf das Landschaftsbild um Genderkingen wirkt.



Abbildung 1: Blick von Süden auf den Geltungsbereich; im Hintergrund ersichtlich ist die bereits vorhandene Bebauung

6.3 Ergebnis

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

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

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

7.2 Auswirkungen

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

Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend (siehe auch Dokument „Textliche Festsetzungen, Kapitel D, Punkt „Denkmalschutz““).

7.3 Ergebnis

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

¹⁰ durch den Menschen beeinflusst, verursacht

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

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

8.2 Auswirkungen

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

8.3 Ergebnis

Es insgesamt Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei läge weiterhin brach und würde zunehmend verbuschen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch vermehrt nicht-heimische bzw. nicht-standortgerechte Arten ausbreiten.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Bei entsprechendem Anwuchs ist die Eingrünung geeignet, anfallendes Oberflächenwasser in Teilen zurückzuhalten
- Eine zeitliche Terminierung der Entfernung vorhandener Gehölze im Bereich der ehem. Gärtnerei vermeidet Beeinträchtigungen für die vorkommenden Vogelarten.
- Der Erhalt vorhandener Gehölze im Osten des Plangebietes in Verbindung mit der zusätzlichen Eingrünung kommt Gehölzbrütern und siedlungsbezogenen Arten zu Gute.

2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1833 Gemarkung Oberndorf am Lech. Die Fläche befindet sich im Ökokonto der AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH. Hier wird das intensiv genutzte Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Genderkingen sieht keine weiteren Wohnbau-Entwicklungsflächen vor.

Von einer Ausweisung einer Bebauung im Westen wurde aufgrund des größeren artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials (hier: Offenlandarten) abgesehen. Im Süden besteht aufgrund des vorhandenen Gewerbes immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

Im Norden besteht ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, dass die bauliche Entwicklung einschränkt. Insofern fiel die Wahl des Gemeinderates auf den vorliegenden Standort, da hier in allen Belangen das geringste Konfliktpotenzial zu erwarten ist.

F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

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

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

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

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

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

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

G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Baugebiet liegt nordöstlich von Genderkingen, angrenzend an die bestehende Bebauung. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Es wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie ein ehemaliges, brachliegendes Gärtnereigelände überplant. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Eine zeitliche Terminierung der Gehölzentfernung im Bereich der Gärtnerei sowie ein Gehölzerhalt im Osten des Plangebietes vermeiden artenschutzrechtliche Konflikte.

Der verbleibende Eingriff wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1833 Gemarkung Oberndorf am Lech im Rahmen einer Ökokontomaßnahme ausgeglichen.



**BEBAUUNGSPLAN
„GENDERKINGEN
NORDOST“**

**E) AVIFAUNISTISCHES
GUTACHTEN**

Vorentwurf vom 08.07.2024

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

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes	3
B	AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG	4
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise	4
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
3	Auswertung der Ergebnisse.....	5
3.1	Empfindlichkeit.....	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	6
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	7
1	Zeitpunkt der Gehölzentfernung	7
D	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	7
E	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	8
F	LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1500)	9

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Genderkingen möchte mit dem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen.

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.

Die Gemeinde 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) befindet sich am östlichen Ortsrand von Genderkingen. Es umfasst den Geltungsbereich zuzüglich einem Untersuchungsradius von bis zu 150m. Dies beinhaltet die umliegenden Ackerflächen, Verkehrsflächen, Gehölzstrukturen und den angrenzenden Siedlungsrand.

Das UG liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Amtlich kartierte Biotope oder weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im UG.¹

Abbildung 1: Blick auf den Geltungsbereich von Süden nach Norden

¹ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 18.10.2022

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 08.03.2022
 - o 15.04.2022
 - o 10.05.2022
 - o 14.06.2022
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von Offenlandarten wie der Schafstelze im UG lediglich durch Einzelnachweise bestätigten konnte. Das Vorkommen von Brutrevieren im UG ist somit aufgrund der geringen Nachweisdichte nicht zu erwarten.

Typische Siedlungsbrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz wurden in den Siedlungsstrukturen nördlich des Geltungsbereiches festgestellt.

Weiterhin wurden Gehölzbrüter wie die Goldammer, Feldsperling und Klappergrasmücke in den umliegenden Gehölzbereichen ermittelt. Weiterhin wurden an den Gehölzen im Geltungsbereich häufige gehölzbrütende Vögel wie die Kohlmeise und Buchfink ermittelt.

Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „Erfasste Arten“ zusammenfassend dargestellt.

3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 14 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, welche der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Dabei handelte es sich vor um Gehölzbrüter wie die Klappergrasmücke und die allgemein häufigen Siedlungarten wie z.B. den Hausrotschwanz oder Haussperling und Greifvögel wie den Mäusebussard.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im UG

Artnname wissenschaftlich	Artnname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf	3	*	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	3	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba	*	*	nein
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	St	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Fe	V	V	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	*	*	nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	*	3	nein
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke	Gg	*	*	nein
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	Kg	3	*	nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A	*	*	nein

Erläuterungen

RLB= rote Liste Bayern

*= nicht gefährdet

RLD= rote Liste Deutschland

1= vom Aussterben bedroht

sg= streng geschützt (ja/nein)

2= stark gefährdet

3= gefährdet

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

R= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

3.1 Empfindlichkeit

Offenlandarten

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird Offenlandarten wie 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 und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußereren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen. Die mit Einzelnachweisen festgestellte Schafstelze hielt im vorliegenden Fall Abstände vom mind. 150 m ein. Da keine genutzten Reviere festgestellt wurden, sind keine nachteiligen Wirkungen durch die sich erweiternde Kulissenwirkung der Bebauung zu erwarten.

Gehölzbrüter

Für die im Geltungsbereich nachgewiesenen häufigen Arten wie Amsel und Buchfink gehen potenzielle für Niststätten verfügbare Gehölze bzw. Nahrungshabitate verloren. Diese verminderte Habitatverfügbarkeit wird jedoch mittelfristig durch die der Bebauung vorgelagerten Eingrünung kompensiert.

Für die planungsrelevanten Arten wie Goldammer, Feldsperling und Klappergrasmücke gilt, dass keine speziellen Empfindlichkeiten zu erwarten sind, da die betreffenden Heckenstrukturen erhalten bleiben.

Kulturfolger

Die übrigen Arten wie Haussperling, sind allgemein häufig und regelmäßige Brutvögel bzw. Nahrungsgäste, die sich oftmals in der Nähe des Menschen bzw. der vom Menschen geprägten Umwelt aufhalten (Kulturfolger/Gebäudebrüter). Untersuchungen zur Störempfindlichkeit der Arten gegenüber baubedingten Störungen sind nicht bekannt. Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen. Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass im Falle einer möglichen Bauung die davon ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden.

Einschätzung:

Durch den Bebauungsplan kommt es vorhabenbedingt durch die Erweiterung der Vertikalkulissenwirkung. Dadurch ist jedoch nicht mit der Betroffenheit von Offenlandarten zu rechnen, da keine Brutreviere im Geltungs- oder Wirkbereich ermittelt wurden. Der Geltungsbereich befindet sich durch die Lage am Siedlungsrand bereits vollständig innerhalb der bestehenden Vertikalkulisse. Auch sorgen die Gehölze für eine weitere Reduzierung des Lebensraumpotenzials für Offenlandarten. Die ermittelten Siedlungsarten und planungsrelevanten Gehölzbrüter nutzen die bestehenden Gebäude- und Grünstrukturen im UG welche vorhabenbedingt nicht in Anspruch genommen werden. Es kann gegebenenfalls erwartet werden, dass sich für allgemein häufige Gehölzbrüter wie Kohlmeise und Buchfink die Habitatverfügbarkeit durch der im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze verringert. Mittelfristig kann dieser Verlust jedoch durch die Eingrünung des Baugebietes kompensiert werden. Zudem bestehen umliegend ausreichend geeignete Strukturen, in die ausgewichen werden kann.

3.2 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 2022.
- 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 verhältnismäßig.
- 4) Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, wie z.B. Sichtbehinderung. 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

	08.03.22	15.04.22	10.05.22	14.06.22
Zeit	08:40 bis 09:10	09:00 bis 09:30	09:20 bis 09:50	08:45 bis 09:15
Witterung	sonnig	sonnig	sonnig	sonnig
Temp.	1°C	12°C	17°C	16°C
Wind	leichter Wind	kein Wind	kein Wind	leichter Wind

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze darf nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen, um Eingriffe während der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu vermeiden.

D ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan „Genderkingen Nordost“ wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen und Gehölzen am nordöstlichen Ortsrand von Genderkingen notwendig.

Es wurde die Offenlandart Schafstelze im UG lediglich durch Einzelnachweise nachgewiesen, sodass nicht von etablierten Brutrevieren auszugehen ist.

Im Rahmen der Kartierung wurden weiterhin Kulturfolger wie Haussperling und Hausrotschwanz im Siedlungsraum festgestellt.

Ebenso nutzten allgemein häufige Gehölzbrüter wie die Kohlmeise und Buchfink die bestehenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich. Durch die Inanspruchnahme der Gehölze reduziert sich die Habitatverfügbarkeit. Diese verminderte Habitatverfügbarkeit wird jedoch mittelfristig durch die der Bebauung vorgelagerten Eingrünung kompensiert.

Unter Beachtung des Zeitraumes der Gehölzentfernung ist nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

E 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

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, Stand 02.12.2016

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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I S. 153)

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): 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

SÜDBECK et al. (2007, fehlerkorrigierter Text vom 06.11.2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung



BEBAUUNGSPLAN "GENDERKINGEN NORDOST"

LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab im Original 1:1500
Stand 08.07.2024

NORD

SÜD

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

K nicht planungsrelevante Art (z.B. Kohlmeise)
 St planungsrelevante Art (z.B. Schafstelze)

A = Amsel	K = Kohlmeise
B = Buchfink	Kg = Klappergrasmücke
Ba = Bachstelze	Ku = Kuckuck
Fe = Feldsperling	Rk = Rabenkrähe
G = Goldammer	S = Star
Gf = Grünfink	St = Schafstelze
Gg = Gartengrasmücke	Wh = Wendehals
H = Haussperling	Zi = Zilpzalp
Hr = Hausrotschwanz	

Wirkdistanz neue
Vertikalkulisse
 Untersuchungsraum
 Begehrungsroute

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- amtliche digitale Flurkarte (02/2022)

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



**BEBAUUNGSPLAN
„GENDERKINGEN
NORDOST“**

**F) FACHBEITRAG ZUR
SPEZIELLEN ARTEN-
SCHUTZRECHTLICHEN
PRÜFUNG**

Vorentwurf vom 08.07.2024

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

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	3
5	Geprüfte Alternativen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	4
1	Baubedingte Wirkungen	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen	4
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	5
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	6
2	Relevanzprüfung	6
2.1	Säugetiere	7
2.2	Reptilien	8
2.3	Vögel	8
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	11
1	Zeitpunkt der Gehölzentfernung	11
E	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	11
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	12
G	LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)	13

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Genderkingen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Genderkingen Nordost“ die Ausweisung eines Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Genderkingen.

Dabei wird die Inanspruchnahme von Gehölzen und einer intensiv genutzten Ackerfläche notwendig. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am östlichen Ortsrand von Genderkingen. Es umfasst den Geltungsbereich zuzüglich einem Untersuchungsradius von bis zu 150m. Dies beinhaltet die umliegenden Ackerflächen, Verkehrsflächen, Gehölzstrukturen und den angrenzenden Siedlungsrand.

Das UG liegt vollständig im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Amtlich kartierte Biotope oder weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im UG.¹

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Erkenntnisse aus vier Erfassungen im März bis Juni 2022 zur Ermittlung der Avifauna
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2022
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

Es wurde wie folgt vorgegangen:

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

¹ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 18.10.2022

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

5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Genderkingen sieht keine weiteren Wohnbauflächen vor.

Ausweisungen an anderer Stelle sind aus verschiedenen Gründen nicht umsetzbar (Überschwemmungsgebiet, Grundstücksverfügbarkeit, artenschutzrechtliche Belange). Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Baufläche am nun vorliegenden Standort, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen mit sich bringt.

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

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

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Zunahme der Vertikalkulisse (optische Reize)

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter überwiegend ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung umliegender Lebensraumstrukturen bspw. durch künftig freilaufende oder streunende Haustiere im potenziellen Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine Vorbelaustung durch Tiere aus dem bestehenden Siedlungsraum sowie mögliche herrenlose Tiere besteht und die sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöht.

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

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

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.

Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage auf landwirtschaftlichen Flächen und angrenzend zu Siedlungsstrukturen nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Ackernutzung 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 Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**.

Dies sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Brandfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus.

Auf Landkreisebene sind ebenso die **Reptilienart** Zauneidechse, Schlingnatter und Mauereidechse verzeichnet.

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

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

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

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

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Siedlungsarten und Offenlandarten) 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-Großfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

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

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

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

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

X= ja

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

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

X= ja

0= nein

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

RLB= rote Liste Bayern

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

RLD= rote Liste Deutschland

R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion

sg= streng geschützt (X= ja)

V= Arten der Vorwarnliste

1= vom Aussterben bedroht

D= Daten defizitär

2= stark gefährdet

3= gefährdet

Hinweis:

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

So wurde bspw. der Kiebitz in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der vorab erfolgten Filterung im Landkreis Donau-Ries vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (ausgedehnte Feuchtwiesengebiete ohne Sichthindernisse) im konkreten Fall nicht im UG vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

2.1 Säugetiere

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

Für Fledermäuse verfügbare potenzielle Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate bestehen nicht auf den Ackerflächen im Geltungsbereich. Darüber hinaus sind die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen im Geltungsbereich durch relativ junge Gehölzstrukturen insbesondere Gebüsche und Nadelgehölze charakterisiert. Die Gehölze besitzen somit eher eine Nahrungsfunktion und kaum eine Funktion als potenzielle Lebensstätte. Über das UG hinaus sind weit günstigere Lebensraumbedingungen für Fledermäuse durch den Strukturreichtum der Lechae und die Baggerseen vorkommend.

Im Zuge der Bauausführung ist somit eine Beanspruchung von potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitate nicht zu erwarten. Eine erhebliche Betroffenheit von Fledermausarten ist vorhabenbedingt nicht zu ermessen.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

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

Für Reptilien wie die Zauneidechse, Schlingnatter und Mauereidechse stellt der Geltungsbereich aufgrund der strukturarmen, intensiven Ackerausprägung keinen geeigneten Lebensraum dar. Es fehlen dort geeignete wärmebegünstigte Strukturen wie Versteckstrukturen, Sonnenplätze und Eiablagestrukturen, Totholz oder Felsen. Auch im nördlichen Geltungsbereich kann aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung und des ehemals dichten Bewuchses eine Lebensraumeignung für Reptilien nicht erwartet werden. Aufgrund fehlender geeigneter Bedingungen für Reptilien ist nicht mit einem Vorkommen dieser Arten zu rechnen, eine mögliche Betroffenheit kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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	X	0	0	X	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	0	0	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
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	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Ardea purpurea</i>	Purpureiher	R	R	X
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			
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			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>	Hohlaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	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	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	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>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe	R		
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
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		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	X	X	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
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>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	X	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Für Gehölzbrüter wie die im UG vorkommenden Goldammer, Klappergrasmücke und Feldsperling werden keine genutzten Lebensstätten (Heckenbereiche) vorhabenbedingt in Anspruch genommen, da diese am Rand des im Geltungsbereich ermittelt wurden und erhalten bleiben.

Ebenso nutzten allgemein häufige Arten wie die Kohlmeise und Buchfink die bestehenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich. Durch die Inanspruchnahme der Gehölze im Geltungsbereich reduziert sich die Habitatverfügbarkeit für diese nicht-planungsrelevanten Arten, welche mittelfristig durch die Eingrünung des Baugebietes jedoch wieder ausgeglichen wird. Zudem bestehen in den umliegenden Hausgärten der vorhandenen Bebauung Strukturen in die ausgewichen werden kann. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Fällung außerhalb der Fortpflanzungsperiode) vorgesehen.

Für Offenlandarten wie die durch Einelnachweise nachgewiesene Schafstelze besteht aufgrund der markanten bestehenden Vertikalkulisse der angrenzenden Bebauung und Gehölzstrukturen nur ein geringes Lebensraumpotenzial außerhalb des Geltungsbereichs, sodass keine etablierten Brutreviere ermittelt wurden. Demzufolge ist für diese Artengruppe auch keine Betroffenheit anzunehmen.

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

Entsprechend der Relevanzprüfung, unter Berücksichtigung der Kartierungsergebnisse sowie in Bezug auf die bestehende Lebensraumausprägung ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die aufgelisteten saP-relevanten Vogelarten ausgelöst werden könnten.

Aufgrund der Ausgestaltung des UG und einer fehlenden Betroffenheit von planungsrelevanten Arten erfolgt keine Betroffenheitsabschätzung.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze darf nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. erfolgen, um Eingriffe während der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu vermeiden.

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan „Genderkingen Nordost“ wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen und Gehölzen am nordöstlichen Ortsrand von Genderkingen notwendig.

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten, Reptilienarten und Vogelarten möglich.

Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der deutlichen Strukturarmut weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für Fledermäuse und Reptilien auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen kann somit vorhabenbedingt nicht erwartet werden.

Das UG ist aufgrund der angrenzenden Bebauung, Verkehrsflächen und der intensiven Landwirtschaftsnutzung bereits erheblich durch Störeffekte vorbelastet, sodass es auch für Artengruppen wie Offenlandvogelarten nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum besitzt. Siedlungsbezogene Vogelarten und planungsrelevante Gehölzbrüter erfahren keine nachteilige Beeinträchtigung da keine Lebensstätten in Anspruch genommen werden.

Es sind lediglich grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung für allgemein häufige, nicht planungsrelevante Arten zu ergreifen, in dem der Zeitpunkt von Gehölzentfernungen festgelegt wird.

Bei Umsetzung der Maßnahmen ist nicht mit dem Eintreten von weiteren artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

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

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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I S. 153)

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

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



BEBAUUNGSPLAN "GENDERKINGEN NORDOST"

LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab im Original 1:1500
 Stand 08.07.2024

NORD

SÜD

LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

bestehende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 50 bis 120 m

hinzukommende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 120 m

sonstiger Wirkfaktor Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10 m

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung
www.geodaten.bayern.de
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
 - amtliche digitale Flurkarte (02/2022)

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