



**Ingenieurbüro Stefan Weiss**

Landauer Str. 26

94447 Plattling

Telefon: +49 (0) 99 31 / 60 400 5 - 0

Telefax: +49 (0) 99 31 / 60 400 59

mail@ib-stefan-weiss.de



**ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT**

ANDREAS **ORTNER**

LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25

94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9099752

FAX 09932.9099754

Mobil 0160.4410635

MAIL aortner@soplus.de

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGESETZBUCH [BAUGB] MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WA SPECKWIESÄCKER, NEUSLING“, GEMEINDE WALLERFING

### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Wallerfing

i.d. VG Oberpörling

vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn

Thomas Brunner

Niederpörling 23 [Schloss]

94562 Oberpörling

Wallerfing, den \_\_\_\_\_

Thomas Brunner [1. Bürgermeister]

[Siegel]

Bearbeitung:           Arbeitsgemeinschaft  
                              IB Stefan Weiss & SO+ Andreas Ortner

Artenschutzbeitrag  
Berthold Riedel, Landschafts- und Umweltberatung,  
Postau

Osterhofen, 18.12.2019

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
1.1	Anlass der Planung.....	5
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	5
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	7
3	Potentiale der Innenentwicklung .....	8
4	Ausgangssituation .....	8
4.1	Lage im Ortszusammenhang.....	8
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur .....	9
4.3	Derzeitige Nutzung.....	10
4.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur .....	11
4.5	Verkehrsanbindung .....	11
4.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	11
4.7	Kultur- und Sachgüter .....	11
4.8	Altlasten.....	12
4.9	Immissionen .....	13
5	Planungskonzept.....	15
5.1	Entwurf.....	15
5.2	Höhenlage und Höhe der Gebäude .....	16
5.3	Grünordnung.....	16
5.4	Ver- und Entsorgung .....	16
5.5	Niederschlagswasserbeseitigung.....	16
5.6	Löschwasserversorgung.....	17
5.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	17
6	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung) .....	18
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	18
6.3	Festlegung privater Grünflächen .....	18
6.4	Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	19
6.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	19
6.6	Dachformen und Firstrichtungen .....	19
6.7	Stellplätze und Garagen.....	19
6.8	Hinweise.....	19
7	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	19
7.1	Ziele der Grünordnung.....	20
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	20
7.3	Flächenzusammenstellung.....	22
8	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	22
8.1	Schutzgut Klima und Luft.....	22
8.2	Schutzgut Boden .....	23
8.3	Schutzgut Wasser .....	23
8.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	24
8.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	24
8.6	Schutzgut Landschaft.....	25
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	26
8.8	Wechselwirkungen .....	26
8.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	26

8.10	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	26
8.11	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	27
8.12	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	27
8.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27
9	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) .....	28
9.1	Prüfungsinhalt.....	28
9.2	Datengrundlagen.....	28
9.3	Methodisches Vorgehen, Begriffsbestimmungen und Untersuchungsgebiet.....	28
9.4	Wirkungen des Vorhabens.....	30
9.5	Möglicherweise betroffene Arten.....	30
9.6	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Störungen .....	33
9.7	Prüfung der Verbotstatbestände und Fazit .....	33
10	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	33

Anlage:

Schallschutztechnische Voruntersuchung, IB Stefan Weiss vom 18.12.2019

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Wallerfing hat auf Antrag des zukünftigen Grundstückseigentümers in seiner Sitzung vom 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Speckwiesäcker, Neusling“ beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst nachfolgende Flurstücke in der Gemarkung Neusling mit einer Fläche von rund 0,94 ha.

TF Flur-Nr.: 61, 87, 88, 89, 90

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

*Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBI. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]*

*[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden 5.079 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,35 beträgt die max. mit Hauptgebäuden überbaute Fläche = 1.778 m<sup>2</sup> und somit weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

Das geplante allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO grenzt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Ferner liegen keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete an, zudem kommen auch keine sonstigen Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe vor. Beeinträchtigungen von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten können somit ausgeschlossen werden. Ebenso sind keine Nutzungen mit Störfallrelevanz o.ä. gegeben.

Da kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer UVP (wie für Vorhaben nach Anlage 1 UVPG; unter Nr.18 o.ä.) besteht bzw. kein Baurecht hierfür geschaffen werden soll, ist keine UVP-Pflicht gegeben.

Die förmliche Einleitung des beschleunigten Verfahrens (Aufstellungsbeschluss oder Einleitung der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung) muss bis spätestens zum 31. Dezember 2019 erfolgen. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan muss spätestens bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WA Speckwiesäcker, Neusling“ sind somit gegeben. Der Gemeinderat Wallerfing hat die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b für das Baugebiet am 18.12.2019 beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Mit der Wohngebietsausweisung „WA Speckwiesäcker, Neusling“ wird beabsichtigt, den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken und Bauwillige vor Ort in ihrem sozialen Wohnumfeld zu halten und somit den Ortsteil Neusling zu stärken und zu sichern.

Der örtliche Bedarf begründet sich auch der stetigen Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung.

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Speckwiesäcker, Neusling“ als Außenbereichsfläche dargestellt.

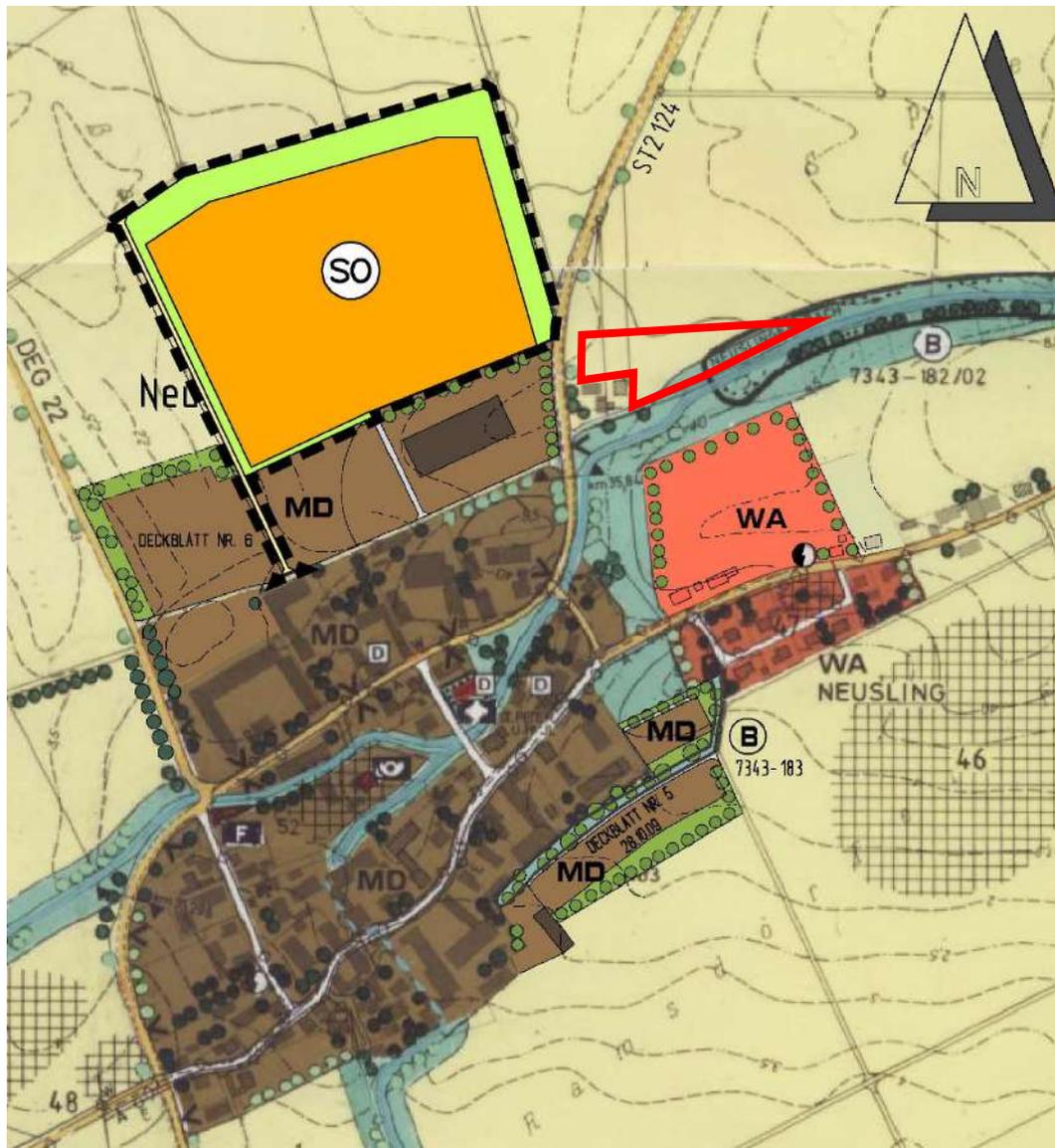


Abbildung 1: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Speckwiesäcker, Neusling“

Im Zuge der Berichtigung werden diese Außenbereichsflächen zukünftig als Wohnbebauung dargestellt.

### **3 Potentiale der Innenentwicklung**

Die Gemeinde Wallerfing führte bereits im Jahr 2015 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Diese Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Bauleitplanung überprüft und fortgeschrieben.

Für den Ortsteil Neusling wurde festgestellt, dass 3 klassische Baulücken sowie eine leerstehende Hofstelle vorhanden sind.

Im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale wurde bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Veräußerung der genannten Baulücken abgefragt. Eine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wurde nicht signalisiert. Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Potentiale zur Innenentwicklung, sind wie beschrieben, im Ortsteil vorhanden. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit stehen weder Leerstände noch Baulücken oder sonstige Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insgesamt somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Aufgrund des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Wallerfing veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung im vorliegenden Geltungsbereich zu generieren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wird entsprochen, da rund 8 Bauparzellen mit einer ausgewogenen und verträglichen Parzellengröße ausgewiesen werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer möglichen Wandhöhe von 6,7 m eine flächensparende Bebauung.

Eine vordringliche Ausweisung größerer Wohngebiete wird nur im Hauptort Wallerfing forciert.

### **4 Ausgangssituation**

#### **4.1 Lage im Ortszusammenhang**

Das für die Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Neusling und schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen sowie an das Baugebiet „Wiesäcker“ an. Die Fläche des Baugebiets wird im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte, ohne Maßstab

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um relativ ebenes Gelände.

#### 4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Wallerfing liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Gemeinde Wallerfing liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind:

- im Norden Aholming
- im Süden Eichendorf
- im Westen Oberpörling
- im Osten Buchhofen
- im Südosten Osterhofen



Abbildung 2: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

Die Gemeinde Wallerfing bildet mit den Gemeinden Oberpörling und Otzing die Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 20,77 km<sup>2</sup> in einer Höhenlage von durchschnittlich 357 m über dem Meer.

Zum 31.12.2018 wies die Gemeinde Wallerfing einen Bevölkerungsstand von 1.303 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

### 4.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum des Antragstellers bzw. werden zeitnah von diesem erworben.

#### **4.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur**

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einzelhäusern mit weitgehend 2 Vollgeschossen.

Folgende Entfernungen [Luftlinie] zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Ortsmitte Wallerfing ca. 1,6 km
- Grundschule Oberpöring 4,0 m
- Mittelschule Wallerfing 1,65 km
- kath. Kirche in Wallerfing 1,55 km
- Kindergarten Wallerfing 1,58 km
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten in Wallerfing 1,6 km

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Schloss Niederpöring und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberpöring. Diese Räumlichkeiten befinden sich in ca. 3,35 km Entfernung [Luftlinie].

#### **4.5 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des Ortsteils Neusling gewährleisten die Staatsstraßen St2114 in Richtung Oberpöring und in Richtung Osterhofen sowie die St2124 in Richtung Plattling und in Richtung Eichendorf. Die Entfernung zur Autobahn A 92 beträgt ca. 11,3 km [Luftlinie].

#### **4.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] über Carbonatschluff [Löss] vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, südlich grenzt der Neuslinger Graben an.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befindet sich südlich folgendes Bodendenkmal:

- *D-2-7343-0295: Siedlung des Neolithikums u.a. der Linearbandkeramik, der Münchshöfener und der Altheimer Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit und der Urnenfelderzeit. Körpergräber des frühen Mittelalters.*

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes evtl. weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist somit eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**



Abbildung 2: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

#### 4.8 Altlasten

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den geplanten Bereich bekannt.

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises erfolgte.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

#### **4.9 Immissionen**

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen im geplanten Baugebiet aus.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zudem die Belange des Schallschutzes für die Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Das Ingenieurbüro Stefan Weiss aus Plattling hat hierzu eine schallschutztechnische Voruntersuchung durchgeführt.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind verschiedene Nutzungen ausreichend vor Lärmeinfluss zu schützen, denn ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung.

Die DIN 18005 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinflüsse durch Geräusche. Schädliche Umwelteinwirkungen sind Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizurufen.

Es gelten nach der DIN 18005 folgende Orientierungswerte außerhalb von Gebäuden für den Verkehrslärm:

<b>Gebietstyp</b>	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
	<b>6.00 – 22.00 Uhr</b>	<b>22.00 – 6.00 Uhr</b>
Wohngebiet [WR]	50 dB(A)	40 dB(A)
Wohngebiet [WA]:	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf-/Mischgebiet [MD/MI]:	60 dB(A)	50 dB(A)
Kern-/Gewerbegebiet [MK/GE]:	65 dB(A)	55 dB(A)

Die Untersuchung stellte fest, dass bei der straßennahen Parzelle 7 der Orientierungswert von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet WA um bis zu 5dB(A) überschritten wird.

Im restlichen Bereich des Baugebiets werden Tags die Orientierungswerte von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Für die Parzellen 1 bis 4 wird Nachts der Orientierungswert von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet WA eingehalten.

Die straßennahen Parzellen 5 bis 7 liegen über dem Orientierungswert von 45 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden für die entsprechenden Parzellen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Aufenthaltsräume an den geplanten Gebäuden empfohlen.

Detaillierte Ergebnisse sind der „Schallschutztechnischen Voruntersuchung“ im Anhang zu entnehmen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Entwurf

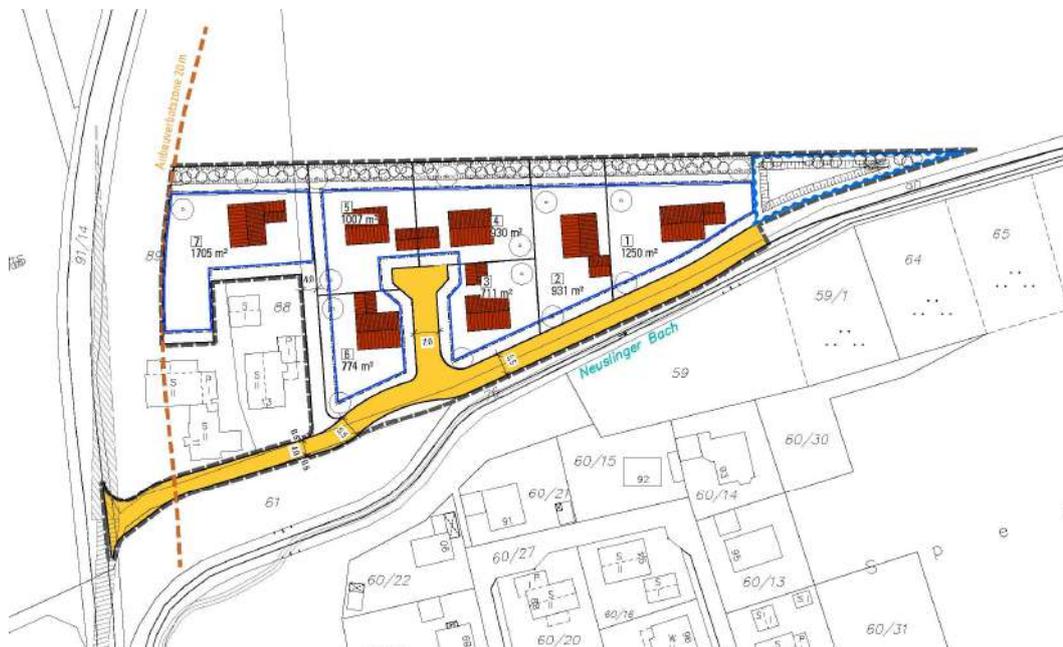


Abbildung 3: Ausschnitt BPlan

Der Entwurf sieht sieben Parzellen vor, die über eine Erschließungsstraße im Süden sowie einer Stichstraße im Bereich der Parzellen 3 bis 6. Der Wendehammer wird für zweiachsiges Müllfahrzeug ausgebildet, wobei im Bereich der Einfahrt die Möglichkeit zum Wenden für ein dreiachsiges Fahrzeug besteht. Die Parzelle 7 wird über eine private Zufahrt angefahren. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt.

Durch die Begrenzung der max. zulässigen Wohneinheiten wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit gestärkt und zudem eine spekulative Bebauung der neu ausgewiesenen Parzellen verhindert.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb des Baufensters frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Ackernutzung ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortsrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

## **5.2 Höhenlage und Höhe der Gebäude**

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf das natürliche Gelände) und Dachneigungen festgesetzt. Die mögliche Wandhöhe mit 6,70 m ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

Zum Schutz gegen Sturzfluten wird eine Mindesthöhe des Fußbodens im EG Wohnhaus sowie für die Garagen oder Nebengebäude gegenüber dem umliegenden Gelände festgesetzt.

## **5.3 Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Der Ortsteil Neusling ist an die gemeindliche Kläranlage in Neusling angeschlossen. Das neue Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Parzellen wird dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt und dort mit Hilfe eines Sickerschachtes dem Grundwasser zugeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der bestehenden Straße zum Baugebiet bereitzustellen. Die Stichstraße wird so ausgebildet, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann.

## **5.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der jeweiligen Parzellen in Richtung Regenrückhaltebecken abzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen.

Bei der Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a.

TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung bedarf eines Wasserrechtsverfahrens.

Grundsätzlich gilt:

- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

## **5.6 Löschwasserversorgung**

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

## **5.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen**

### Verkehr

Generell nimmt das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner zu. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nur acht neue Parzellen entstehen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöhen und somit sind nur sehr geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Während der Bauphasen herrscht entsprechender Baustellenverkehr.

### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere werden hier nur 8 neue Parzellen entstehen.

### Fauna

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch höchstvorsorglich festgesetzt, dass die Einfriedungen sockellos

hergestellt werden müssen. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Es entstehen Parzellengrößen zwischen 1.390 m<sup>2</sup> und 685 m<sup>2</sup>. Es ist jedoch bei der 1.390 m<sup>2</sup> zu beachten, dass hier mind. 50 % der Parzellen innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße liegen.

## **6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl [GRZ] von = 0,35 bestimmt. Bei einem 1000 m<sup>2</sup> Grundstück dürften somit 350 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

### **6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt.

### **6.3 Festlegung privater Grünflächen**

Die nördlichen Grenzen der neuen Parzellen sollen an der Grenze zur freien Landschaft durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

#### **6.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

Bei den Flächen des Baugebiets handelt es sich um relativ ebenes Gelände. Geländeauffüllungen sind auf den einzelnen Parzellen nur bis zum angrenzenden Geländeniveau (Höhe der Erschließungsstraße) zulässig.

#### **6.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

#### **6.6 Dachformen und Firstrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Zeltdach zulässig. Anbauten und Nebengebäude dürfen zudem mit Flach- und Pultdächern ausgeführt werden. Auch die freie Wahl der Firstrichtung wird ermöglicht.

#### **6.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt.

#### **6.8 Hinweise**

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“, „wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten“ angeführt.

### **7 Grünordnung, Natur und Umwelt**

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und der Tatsache,

dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Zudem sind keine Kleinstrukturen oder Gehölze vorhanden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

### **7.1 Ziele der Grünordnung**

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung der Bauparzellen auf den privaten Grünflächen
- Förderung des Wohnumfeldes

### **7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

---

### Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

#### a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Zaunsockel sind nur in einer Höhe von bis zu 0,10 cm zulässig.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- Für die Straßenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Förderung des Biotopverbundes durch die vorgesehenen Pflanzungen auf den privaten Parzellen.

#### b) Schutzgut Wasser

- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).
- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

#### c) Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.
- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.

#### d) Schutzgut Klima

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen.
- Flachdächer und Fassaden mit Begrünung werden zur Vermeidung von Gebäudeaufheizung empfohlen.

#### e) Landschaftsbild [Grünordnerische Maßnahmen]

- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan oder im Eingabeplan nachgewiesen.
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen

- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.

### 7.3 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WA	7.308 m <sup>2</sup>	77,81 %
Verkehrsfläche	1.568 m <sup>2</sup>	16,69 %
RRB	517 m <sup>2</sup>	5,5 %
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>9.393 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen, für die von der Aufstellung des Bebauungsplans berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand<sup>2</sup>.

### 8.1 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

<sup>2</sup> vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung von acht Bauparzellen werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung der Bauparzellen zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber sehr eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **sehr gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

## 8.2 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen oder in Wiesen umgewandelt.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung von sieben Bauparzellen **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Die Umwandlung der Ackerflächen in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

## 8.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich verläuft der Neuslinger Bach.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

#### **8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Beschreibung: Die vorgesehene Fläche zur Bebauung besteht ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen. Gehölzstrukturen oder biotopkartierte Flächen kommen nicht vor.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten.

Die Flächen werden allenfalls sporadisch von Vögeln aus den umliegenden Gärten zur Nahrungssuche aufgesucht.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen Ackerflächen einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die Ackerflächen durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Demgegenüber werden jedoch auch intensiv genutzte Ackerflächen durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer deutlich extensiveren Nutzung umgewandelt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **keine bis max. geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung gerechnet werden.

#### **8.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets mit acht Parzellen können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Derzeit werden die zukünftigen Bauflächen sowie auch das angrenzende Umfeld intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bebauungsplans erfährt durch die Gestaltung der privaten Freiflächen eine deutliche Aufwertung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr durch die Anwohner sehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten.

Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen im geplanten Baugebiet aus.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

## **8.6 Schutzgut Landschaft**

Beschreibung: Der Geltungsbereich stellt intensiv genutzte Ackerflächen ohne Gehölzstrukturen dar. Die Flächen des Bebauungsplans schließen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an.

Auswirkungen: Intensiv genutzte Ackerflächen werden umgewandelt in Bebauung und Erschließungsflächen. Hier entstehen zukünftig mehr oder weniger strukturreiche Gärten / private Freiflächen. Durch die Pflanzgebote und Festsetzungen der Grünordnung werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung vermindert.

Ergebnis: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft im allgemeinen sind als **gering** einzustufen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Eingriffsminimierung kann eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Landschaft gewährleistet werden.

### **8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal **keine** Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

### **8.8 Wechselwirkungen**

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

### **8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

### **8.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Da die Ausweisung eines Wohngebietes nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

---

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umwelt-  
auswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden, sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden.

### **8.11 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da zum einen keine verfügbaren Potentiale der Innenentwicklung herangezogen werden können, zum anderen sind keine anderweitigen Wohnbauflächen im Ortsteil Neusling ausgewiesen.

### **8.12 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ [Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz] verwendet.

### **8.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierzu werden ca. 0,98 ha Ackerflächen in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Speckwiesäcker, Neusling“ stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in ein Wohngebiet mit acht Bauparzellen dar.

Dadurch kann sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von bis zu 1587 m<sup>2</sup> bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ ergeben, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft werden gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB nicht betroffen.

## **9 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

### **9.1 Prüfungsinhalt**

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird untersucht, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Für die (möglicherweise) betroffenen Arten wird schließlich geprüft, ob vorhabensbedingt artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden und wie diese bei Bedarf vermieden werden können.

Über den „speziellen Artenschutz“ hinaus wird ergänzend auch auf eine denkbare Betroffenheit weiterer naturschutzrelevanter Arten eingegangen, um auch diese Arten ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung angemessen zu berücksichtigen.

### **9.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden die Artenschutzkartierung, die amtliche Biotopkartierung sowie die Verbreitungskarten relevanter Arten in der Fachliteratur bzw. in der Online-Hilfe des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) ausgewertet. Außerdem erfolgte am 11.11.2019 eine Gebietsbegehung zur Abschätzung der potenziellen Habitataignung für prüfungsrelevante Arten und inwieweit naturschutzrelevante Arten betroffen sein können. Da diese Begehung erst nach der Vogelbrutzeit durchgeführt werden konnte, beruhen die nachfolgenden Ausführungen auf einer Potenzialabschätzung. Es kann aber zugesichert werden, dass in Anbetracht der Gebietssituation und der Lebensraumausstattung auf dieser Grundlage hinreichend gesicherte Aussagen getroffen werden können.

### **9.3 Methodisches Vorgehen, Begriffsbestimmungen und Untersuchungsgebiet**

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der Untersuchung stützen sich auf die Empfehlungen des LfU und auf vielfältige Erfahrungen mit der Bearbeitung von artenschutzrechtlichen Unterlagen basierend auf den Vorgaben der Obersten Baubehörde und der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung.

Als Untersuchungsgebiet (UG) gilt das geplante Baugebiet und die angrenzenden Lebensräume bzw. ein Gebietsumgriff, innerhalb dessen (artspezifisch) indirekte Beeinträchtigungen oder Störungen relevanter Arten denkbar sind. Im

vorliegenden Fall ist das unmittelbar betroffene Gebiet ausschließlich durch Ackerflächen geprägt, die sich in nördliche Richtung großflächig und weiträumig ausdehnen. Im Südwesten und Westen grenzt eine bereits bestehende Wohnbebauung bzw. die Staatsstraße 2124 und auf deren Westseite eine großflächige Photovoltaikanlage an. Im Süden wird das Gebiet von einem Wirtschaftsweg begrenzt, der sich am Nordufer des hier von West nach Ost verlaufenden Neuslinger Grabens bzw. Neuslinger Bachs entlang zieht. Der begradigte, strukturarme und im Trapezprofil grabenartig ausgebildete Bachlauf verläuft südlich des Vorhabensgebiets über keinerlei Begleitstrukturen; erst im Südosten des geplanten Baugebiets wird er von einem geschlossenen Ufergehölzsaum begleitet. Weiter im Osten schließen sich dann Obstbaumbestände und Fichtenaufforstungen an. Südlich des Wirtschaftswegs erstreckt sich ein schmales Band mit Acker- und Wiesenflächen, an das weiter im Süden die Siedlungsbereiche von Neusling angrenzen. Erwähnenswert ist schließlich noch eine große frei stehende Eiche, die südlich des Wirtschaftswegs am östlichen Ortsrand der bestehenden Wohnbebauung im Südwesten des geplanten Baugebiets stockt.

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können durch Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zulässig sind, in Bezug auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie folgende Verbotstatbestände ausgelöst werden:

**Schädigungsverbot:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Tötungs- und Verletzungsverbot:**

**Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten infolge bau- oder betriebsbedingter Auswirkungen.**

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten nicht *signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

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.

**Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Nachfolgend ist demnach zu untersuchen, inwieweit eine vorhabensbedingte Erfüllung dieser Verbotstatbestände denkbar ist, und wie dies im Bedarfsfall vermieden werden kann.

#### **9.4 Wirkungen des Vorhabens**

Mit der geplanten Wohnbebauung können folgende Wirkungen auf naturschutzrelevante Arten verbunden sein:

- Baubedingt sind [vorübergehende] Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.), die sich auf benachbarte Habitate auswirken können. Als „Vorbelastungen“ sind hier jedoch die bestehenden benachbarten Siedlungsgebiete sowie die im Westen verlaufende Staatsstraße anzuführen.
- Durch das geplante Baugebiet gehen anlagebedingt ausschließlich Ackerflächen verloren. Für störungsempfindliche Arten ist die Habitat-eignung aufgrund der benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen eingeschränkt.
- Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen im Zuge der Wohnnutzung der Gebäude und des Wohnumfeldes denkbar, die sich auch auf benachbarte Lebensräume auswirken können. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete und Straßen mit ihrem Immissions- und Störungspotenzial.

#### **9.5 Möglicherweise betroffene Arten**

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass weder gemäß Artenschutzkartierung [aktueller Stand] noch gemäß Biotopkartierung derzeit im Bereich des UG Vorkommen seltener bzw. gefährdeter und somit naturschutzrelevanter Pflanzen- oder Tierarten bekannt sind.

##### PFLANZEN

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL kommen im UG nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im UG nicht zu erwarten.

##### SÄUGETIERE

Von den streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL ist hier potenziell allenfalls mit einigen Fledermausarten zu rechnen, die das UG für die Nahrungssuche nutzen. Da aber Quartiere weder von „Gebäudefledermäusen“ noch von „Baumfledermäusen“ betroffen sind, können Schädigungen

von Lebensstätten ebenso ausgeschlossen werden wie vorhabensbedingte Tötungen und Verletzungen. Störungen von Quartieren in den benachbarten Bäumen bzw. Gehölzstrukturen oder Gebäuden sind grundsätzlich denkbar, aber in Anbetracht der bestehenden „Vorbelastungen“ im Umfeld der bestehenden Siedlungsbereiche mit Sicherheit nicht als erheblich einzustufen.

Als weitere prüfungsrelevante Säugetierart könnte die Haselmaus [*Muscardinus avellanarius*] potenziell im Bereich der bachbegleitenden Gehölzstrukturen im Südosten oder in den weiter entfernt gelegenen Gehölzbeständen vorkommen. Da aber in Gehölzstrukturen nicht eingegriffen wird, werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände weder der Schädigungsverbot noch das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot ausgelöst. Die möglicherweise auftretenden bau- und betriebsbedingten Störungen erreichen – vor allem auch in Anbetracht der bestehenden „Vorbelastungen“ – keinesfalls die Schwelle der Erheblichkeit und lösen daher ebenfalls keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand aus.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL sind im Einflussbereich des Vorhabens nicht zu erwarten. Selbst Hinweise auf den artenschutzrechtlich relevanten Biber [*Castor fiber*] konnten am Neuslinger Graben/Bach nicht festgestellt werden.

#### REPTILIEN

Als einzige Reptilienart des Anhangs IVa der FFH-RL könnte potenziell allenfalls die Zauneidechse [*Lacerta agilis*] am Gewässerufer des Neuslinger Grabens/Bachs im Süden und in den Gehölzsäumen im Südosten vorkommen. Da in diese potenziellen Lebensraumstrukturen aber nicht eingegriffen wird, kann eine unmittelbare Betroffenheit ausgeschlossen werden. Ebenso sind mögliche indirekte bau- oder betriebsbedingte Störungen keinesfalls als erheblich einzustufen, weil aufgrund der suboptimalen Habitatbedingungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die lokale Population zu erwarten sind.

#### INSEKTEN

Sowohl Tagfalterarten als auch Nachtfalterarten des Anhangs IVa der FFH-RL sind mit Sicherheit nicht betroffen, da im Einflussbereich des Vorhabens geeignete Habitate und essentielle Raupenfutterpflanzen dieser teilweise monophagen Arten fehlen. Artenschutzrechtlich relevante Käfer- oder weitere Insektenarten sind im unmittelbar betroffenen Gebiet nicht zu erwarten. Sollten in den benachbarten Gehölzbeständen solche Arten vorkommen, kann eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden.

#### ÜBRIGE ANHANG-IV-ARTEN

Bei den übrigen Tierarten bzw. Tierartengruppen des Anhangs IVa der FFH-RL ist mit sehr hoher Sicherheit anzunehmen, dass sie aufgrund ihrer artspezifischen Verbreitungsgebiete oder der Lebensraumausstattung im UG weder aktuell noch potenziell vorkommen können.

### VÖGEL

Abgesehen von Nahrungsgästen, Wintergästen und Durchzüglern, bei denen artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen und Störungen von vorne herein ausgeschlossen werden können, sind unter den Vogelarten im UG lediglich Vogelarten zu behandeln, die üblicherweise auf dem Boden in der offenen Feldflur oder an Gewässern oder in Gehölzstrukturen, wie hier in der alten Eiche bzw. in den Uferbegleitgehölzen, brüten können.

Brutreviere von bodenbrütenden Vogelarten sind aber im Bereich des geplanten Baugebiets in Anbetracht der benachbarten Siedlungsflächen und Straßen mit ihren Störungseinflüssen und Kulissenwirkungen nicht zu erwarten. Die Feldflur im Norden ist sehr großflächig und weiträumig ausgedehnt, so dass auch das Vorrücken der Siedlungsentwicklung weiter nach Norden in die offene Feldflur zu keinen nennenswerten Verlusten potenzieller Lebensräume führt. Folglich wird durch das Vorhaben weder das Schädigungsverbot noch das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot ausgelöst. Mögliche Störungswirkungen auf weiter im Norden in der offenen Feldflur gelegene Brutreviere sind zwar denkbar, sie sind aber keinesfalls als erheblich im Sinne eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands einzustufen.

Als weitere möglicherweise indirekt betroffene Vogelarten sind als Brutvögel, die üblicherweise in Bäumen und Gehölzstrukturen brüten, beispielsweise Dorngrasmücke, Goldammer, Grünspecht oder Neuntöter zu erwarten. Die lokalen Populationen dieser ungefährdeten oder auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten weisen aber einen noch relativ günstigen Erhaltungszustand auf und gelten nicht als besonders störungsempfindlich, so dass – insbesondere auch in Anbetracht der „Vorbelastungen“ durch die bestehenden Siedlungsflächen und Straßen – durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen im Sinne eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands verursacht werden.

Eine indirekte Betroffenheit durch Störung von Vogelarten mit Brutplätzen an Gewässern, die wie Eisvogel oder Teichhuhn aufgrund ihrer Verbreitungsgebiete hier potenziell zu erwarten wären, ist mit Sicherheit nicht anzunehmen, da der Bachlauf aufgrund seiner grabenartigen Ausbildung mit Trapezprofil keine potenziellen Brutplätze für diese Arten bietet.

Ergänzend ist anzumerken, dass die Vogelarten, die üblicherweise in Gehölzstrukturen brüten, mittelfristig von den geplanten Gehölzpflanzungen am Siedlungsrand des neuen Baugebiets sogar profitieren können.

### WEITERE NATURSCHUTZRELEVANTE ARTEN

Seltene bzw. gefährdete Pflanzen- oder Tierarten, die nicht im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen sind, sondern im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung als naturschutzrelevante Arten zu behandeln wären, sind im Einflussbereich des geplanten Baugebiets kaum zu erwarten.

### **9.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Störungen**

Um die Restrisiken einer Beeinträchtigung von Individuen bzw. Gelegen von Bodenbrütern oder anderer typischer Pflanzen- und Tierarten, die in Ackerflächen leben, zu umgehen, sollte die Baufeldräumung bzw. vorbereitende Baumaßnahmen wie der Oberbodenabtrag außerhalb der Vegetationsperiode bzw. der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dadurch können z.B. auch relevante Störungen von evtl. in benachbarten Lebensräumen brütenden Vögeln verringert werden, da diese in der Brutzeit bei der Brutplatzwahl für sie ausreichende Abstände einhalten können.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität [vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG] sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

### **9.7 Prüfung der Verbotstatbestände und Fazit**

Abschließend ist festzuhalten, dass durch das geplante Baugebiet in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Ebenso sind im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet keine Beeinträchtigungen weiterer naturschutzrelevanter Arten zu erwarten.

## **10 Abhandlung der Eingriffsregelung**

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist bei der Anwendung des § 13b BauGB obsolet.