



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GAILACH“

---

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Vorentwurf vom 28.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO)
-------------------------------------	-------------------------------------

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,4 -1,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (2,1 PlanZV)	I, II, III, IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (2,7 PlanZV)
GRZ 0,4 /0,6	Grundflächenzahl (2,5 PlanZV)		

### BAUGRENZEN, BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3,5 PlanZV) überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche	nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1.4 PlanZV)
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 6.1 PlanZV)	Straßenbegrenzungslinie, öffentlich (§ 6.2 PlanZV)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 6.3 PlanZV)	
Zweckbestimmung: "Fussweg", öffentlich	
Zweckbestimmung: "Parken", öffentlich	

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch
Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	Pflanzbindung für Laubbäume (Lage nachrichtlich aus Orthofoto übernommen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

mit Geh-, Fahr- und /oder Leitungsrechten zu belastende Fläche
--

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	3.6.5.3 Vermaßungslinie in Meter
--	----------------------------------

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
SD/WD/ZD = Sattel-/Walm-/Zeltdach VP/DP/PD = verschiebbar/flüchlig FD = Flachdach	

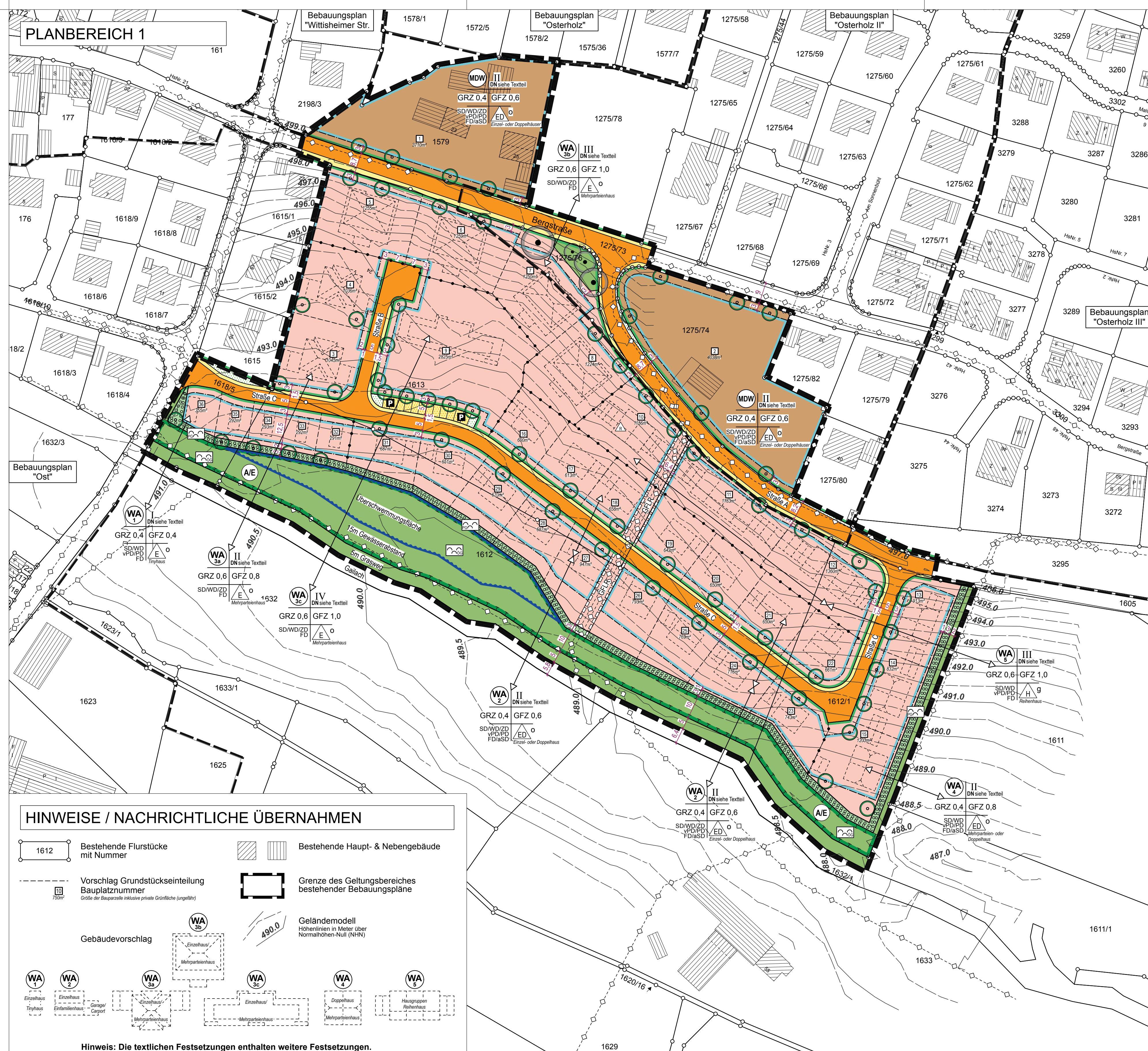
GRZ 0,4 GFZ 0,6	GRZ 0,6 GFZ 1,0
SD/WD/ZD VP/DP/PD FD	SD/WD/ZD VP/DP/PD FD
Einzel- oder Doppelhäuser	Reihenhaus

GRZ 0,4 GFZ 0,4	GRZ 0,6 GFZ 0,8	GRZ 0,6 GFZ 1,0	GRZ 0,6 GFZ 1,0	GRZ 0,4 GFZ 0,8
DN siehe Textteil	DN siehe Textteil	DN siehe Textteil	DN siehe Textteil	DN siehe Textteil
SD/WD/ZD VP/DP/PD FD	SD/WD/ZD VP/DP/PD FD	SD/WD/ZD VP/DP/PD FD	SD/WD/ZD VP/DP/PD FD	SD/WD/ZD VP/DP/PD FD
Triplexhaus	Einzel- oder Doppelhäuser	Mehrparteienhaus	Mehrparteienhaus	Mehrparteien- oder Doppelhäuser

### FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Hier: Überschwemmungsfläche Lage nachrichtlich aus der Berechnung des Ingenieurbüro Eckmeier & Geyer übernommen
---

## PLANBEREICH 1



### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1612 Bestehende Flurstücke mit Nummer	Bestehende Haupt- & Nebengebäude
Vorschlag Grundstücksteilung Bauplatznummer Größe der Bauparzelle inklusive privater Grünflächen (logarithm)	Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne
Gebäudevorschlag	Geländemodell Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am .....  
ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Osterholz II“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

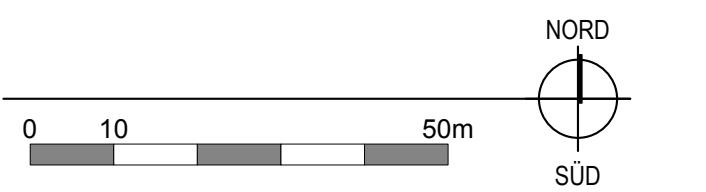
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumenten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den .....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

STADT MONHEIM  
Marktplatz 23, 86685 Monheim  
Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

## BEBAUUNGSPLAN "AN DER GAILACH"

A) PLANZEICHNUNG  
Maßstab im Original 1:1000  
Vorentwurf vom 28.01.2025



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89; UTM32E (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
www.geodaten.bayern.de  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)

VERFASSER  
**JOOST**  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Rümenstraße 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 „AN DER GAILACH“**

---

### **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 28.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) .....	5
2.2	§ 5a BauNVO Dörfliche Wohngebiete (MDW) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	6
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	6
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	7
3.4	Systemschnitte / zulässige Gesamt-/Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden .....	8
3.5	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	10
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....	10
4.1	WA 1 .....	10
4.2	WA 2 .....	10
4.3	WA 3a und WA 3b .....	10
4.4	WA 3c .....	10
4.5	WA 4 .....	10
4.6	WA 5 .....	10
4.7	MDW .....	10
5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6	Versorgungsleitungen .....	11
7	Wasserwirtschaftliche Belange .....	11
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	11
8.1	Allgemein .....	11
8.2	Zeitraum für eine Gehölzentfernung .....	12
8.3	Gehölzschutz .....	12
8.4	Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“ .....	12
8.5	Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	12
8.6	Artenliste .....	12
9	Artenschutz .....	13
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	13
10.1	Planinterner Ausgleich .....	13
10.2	Planexterner Ausgleich / Planbereich 2 .....	14
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>16</b>
1	Abstandsflächen .....	16
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	16
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	16
2.2	Erneuerbare Energien .....	16
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	16
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	16
3	Beleuchtung .....	17
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	17
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern) .....	17

<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>18</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	18
2	Bodenschutz .....	18
3	Denkmalschutz .....	19
4	Brandschutz .....	19
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	20
5.1	Drainagen.....	20
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser.....	20
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	20
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	21
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen.....	21
5.6	Einsatz von erdekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	21
6	Immissionen .....	21
7	Grünordnung.....	22
8	Versorgungsleitungen .....	22
8.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	22
9	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung .....	22
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>23</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	23
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	23
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	23
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	23
5	Satzungsbeschluss.....	23
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	24
7	In-Kraft-Treten.....	24

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim 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 die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)) 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 „An der Gailach“ als Satzung.

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „An der Gailach“ in der Fassung vom **28.01.2025 zuletzt geändert am** ..... besteht aus

- Planzeichnung
  - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen mit
  - Planbereich 2, Ausgleich
  - Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- Begründung
- Umweltbericht
- Avifaunistisches Gutachten
- 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 (z.B. Stellplatzsatzung) nichts anderes bestimmen.

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)**

### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1275/73 (TF), 1275/74, 1275/76, 1579, 1605 (TF), 1612, 1612/1, 1613, 1618/5 Gemarkung Monheim (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)**

- (1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig sind
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

nicht zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### **2.2 § 5a BauNVO Dörfliche Wohngebiete (MDW)**

- (1) Der in der Planzeichnung mit „MDW“ gekennzeichnete Bereich wird als dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig gem. § 5a Abs. 2 BauNVO sind
  1. Wohngebäude,
  2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
  4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
  5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
  7. sonstige Gewerbebetriebe,
  8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind

6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- (3) Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO
  1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  2. Gartenbaubetriebe,
  3. Tankstellen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt

- 0,4 im WA 1, WA 2, WA 4 und MDW
- 0,6 im WA 3a, WA 3b, WA 3c und WA 5

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche im Bereich von WA 3a, WA 3b, WA 3c und WA 5 auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt

- 0,4 im WA 1
- 0,6 im WA 2 und MDW
- 0,8 im WA 3a und WA 4
- 1,0 im WA 3b, WA 3c und WA 5

Die zulässige Geschossfläche im WA 3a, WA 3b, WA 3c und WA 5 darf gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um die Fläche der notwendigen Tiefgarage, die der Bauherr in Erfüllung seiner ihm obliegenden Stellplatzpflicht zu errichten hat, erhöht werden.

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. 3 BauNVO)

##### 3.2.1 WA 1

*Einzelhäuser (Tinyhaus)*

Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins beschränkt (Höchstgrenze).

Ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) ist bis maximal 50 % des Grundrisses zulässig. Kellergeschosse sind unzulässig.

##### 3.2.2 WA 2

*Einzelhäuser (Einfamilienhaus) und Doppelhäuser*

Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze).

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

##### 3.2.3 WA 3a

*Einzelhäuser (Mehrparteienhaus)*

Im Bereich WA 3a sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

##### 3.2.4 WA 3b

*Einzelhäuser (Mehrparteienhaus)*

Im Bereich WA 3b sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss eine Größe von max. 70% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf (Staffelgeschoss).

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

##### 3.2.5 WA 3c

*Einzelhäuser (Mehrparteienhaus)*

Im Bereich WA 3c sind maximal vier Vollgeschosse festgesetzt, wobei das vierte Vollgeschoss eine Größe von max. 70% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf (Staffelgeschoss).

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.



### 3.2.6 WA 4

#### *Doppelhäuser und Mehrparteienhäuser*

Im WA 4 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze) mit der Maßgabe, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern die aneinander anschließenden Doppelhaushälften in Bezug auf die gewählte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens und die Wandhöhe einheitlich gestaltet sind.

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

### 3.2.7 WA 5

#### *Reihenhaus*

Im WA 5 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei (III) festgesetzt, wobei maximal zwei der drei Vollgeschosse in Gänze oberhalb der Geländeoberfläche liegen dürfen. Das dritte Vollgeschoss ist im Untergeschoss zulässig (U+I+D bzw. U+II), muss jedoch nicht zwingend ausgeführt werden.

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

### 3.2.8 MDW

Im MDW wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze)

Bei einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

## 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige **Wandhöhe** wird bergseits gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.5) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt),

Die maximal zulässige **Gesamthöhe** wird bergseits gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.5) und dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximale Gesamthöhe beträgt bei Hauptgebäuden:

- mit einem Vollgeschoss (I) und Flachdach höchstens 5,0 m
- mit einem Vollgeschoss (I) höchstens 5,8 m

Die maximale Wandhöhe beträgt bei Hauptgebäuden:

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6 m
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6 m
- mit zwei Vollgeschossen (II) und Flachdach höchstens 7,2 m
- mit drei Vollgeschossen (III=U+I+D) höchstens 4,6 m
- mit drei Vollgeschossen (III=U+II) höchstens 6,6 m
- mit drei Vollgeschossen (III=II+D) höchstens 7,5 m
- mit drei Vollgeschossen (III) höchstens 9,9 m
- mit vier Vollgeschossen (IV=III+D) höchstens 11,5 m
- mit vier Vollgeschossen (IV) höchstens 14,0 m

( I = Anzahl Vollgeschosse, D= Dachgeschoss, U= Untergeschoss )

### 3.4 Systemschnitte / zulässige Gesamt-/Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut und ist im Systemschnitt ersichtlich. Im WA 3c beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 16,5 m.

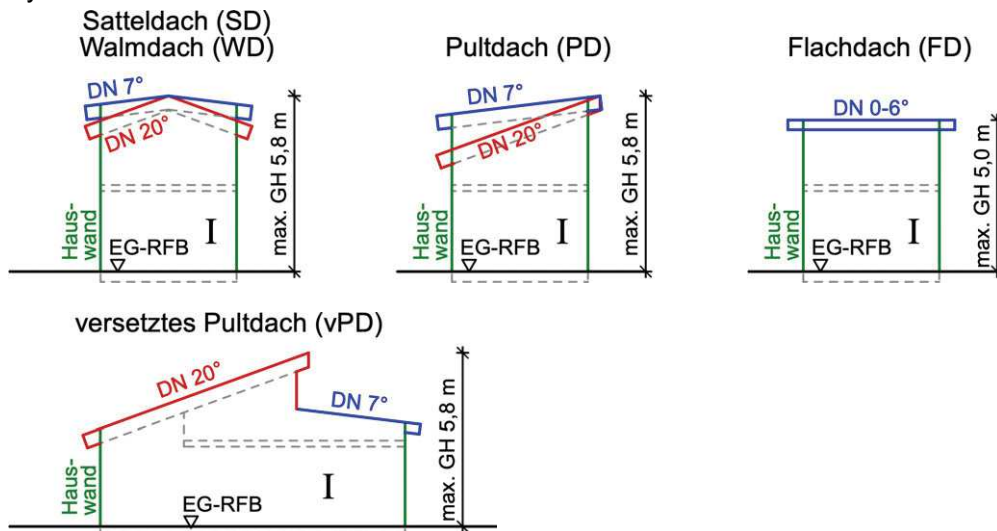
Die für die jeweils in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiche unterschiedlicher Nutzung festgesetzten/zulässigen Dachformen sind kombinierbar, wenn diese in der Planzeichnung zugelassen sind. Ggf. sind zusätzlich zum Systemschnitt weitere Dachformen in der Planzeichnung festgesetzt/möglich.

I=Vollgeschoss, D=Dachgeschoss

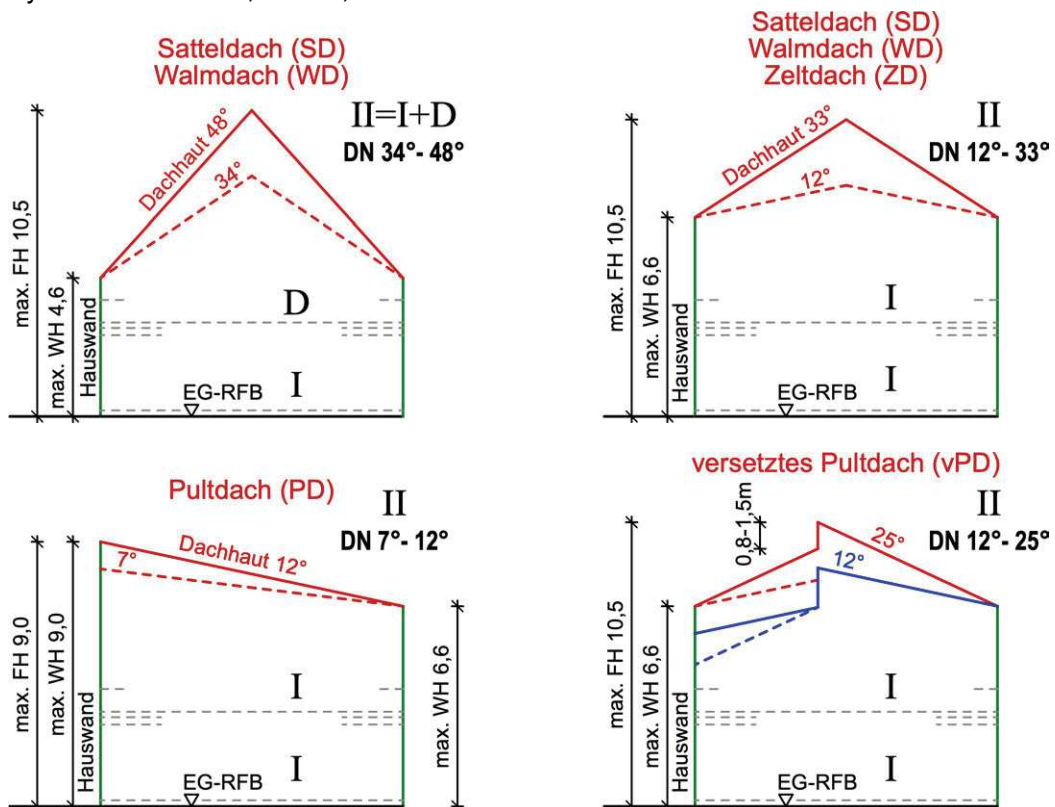
DN = Dachneigung in Grad

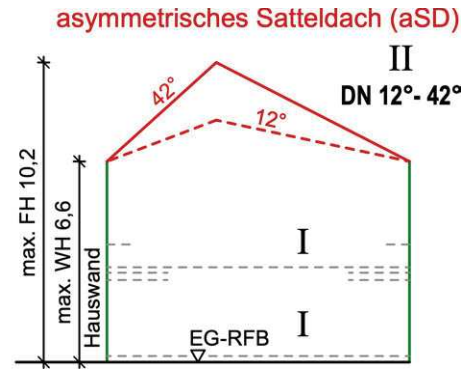
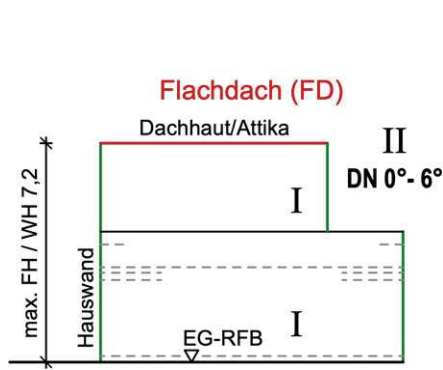
max. = maximale, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

#### 3.4.1 Systemschnitt WA 1

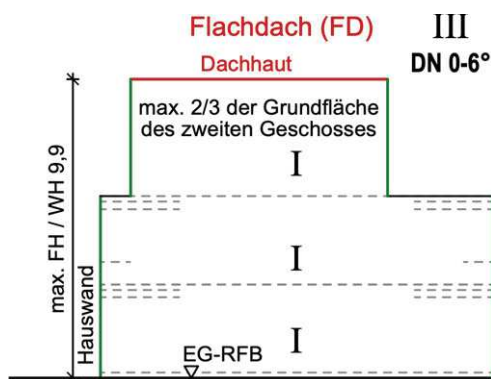
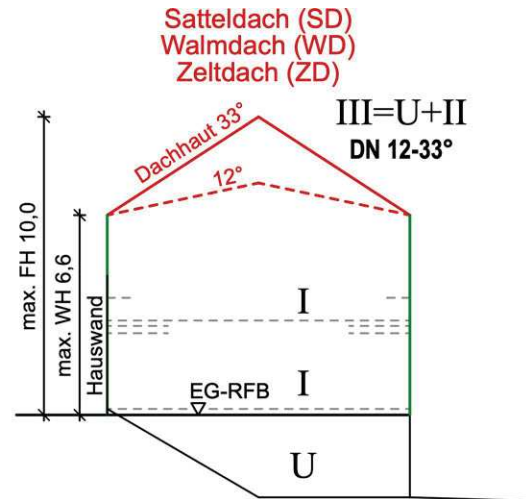
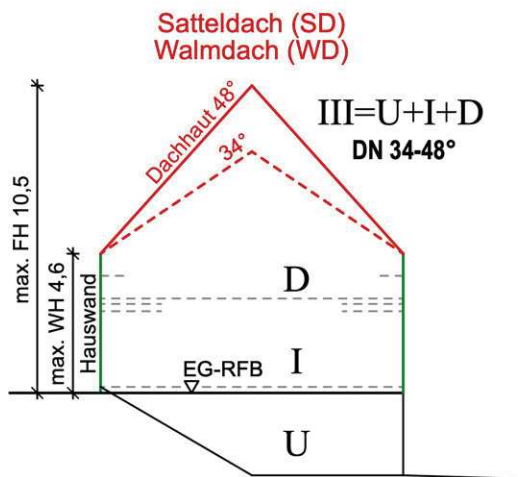
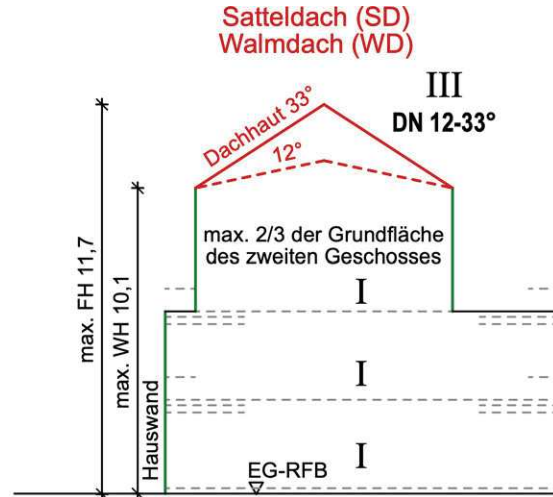
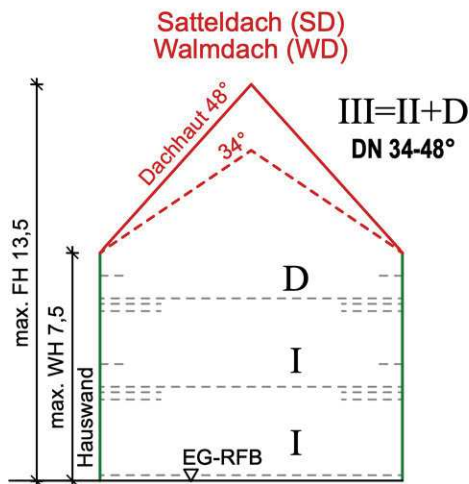


#### 3.4.2 Systemschnitt WA 2, WA 3a, WA 4 und MDW





3.4.3 Systemschnitt WA 3b, WA 3c, WA 5



### 3.5 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30 cm über dem natürlichen Gelände **oder alternativ**
- maximal 30 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 Haupteerschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.
  - die Bergstraße für die Parzellen 1, 2, 5, 6 und 7
  - die Straße A für die Parzellen 8, 10, 11 und 12
  - die Straße B für die Parzellen 3, 4 und 9
  - die Straße C für die Parzellen 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 und 36

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf bergseits nicht höher als 1,2 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Die Stadt Monheim wird nach Beendigung der Erschließungsarbeiten die Vermessung der Erschließungsstraße veranlassen und stellt den Bauherrschaften 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 ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

### 4.2 WA 2

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

### 4.3 WA 3a und WA 3b

Zulässig sind Einzelhäuser (hier: Mehrparteienhäuser) in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

### 4.4 WA 3c

Zulässig sind Einzelhäuser (hier: Mehrparteienhäuser) in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Je vollendete 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

### 4.5 WA 4

Zulässig sind Einzelhäuser (hier: Mehrparteienhäuser) und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Errichtung von Einzelhäusern ist je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4.6 WA 5

Es sind Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) in geschlossener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Pro Reihnhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4.7 MDW

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

## 5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen erlaubt.

Tiefgaragen sind nur im WA 3a, WA 3b, WA 3c und WA 5 zulässig.

## 6 Versorgungsleitungen

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

## 7 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Gebäude, die ins Gelände einschneiden, sind bis 30 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße 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 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.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

## 8.2 Zeitraum für eine Gehölzentfernung

Die Entfernung bestehender Gehölze hat im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

## 8.3 Gehölzschutz

Die als zu erhalten dargestellten Gehölze sind wirksam zur Vermeidung von Schädigung bzw. Zerstörung durch geeignete Gehölzschutzmaßnahmen zu sichern.

## 8.4 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“

Die Bepflanzung ist im Bereich der privaten Grünfläche mit Sträuchern in Form einer 2-reihigen Hecke durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu setzen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

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

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

## 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 anzuordnen, soweit dies nicht im Konflikt mit der Andienung des Grundstückes (Zufahrt zu Garage) oder dem Geh- Fahr, und Leitungsrecht steht. Dann darf die Pflanzung auch an anderer Stelle auf dem Baugrundstück erfolgen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämme), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8 m 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>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nicht im Bereich Kinderspielplatz!)
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>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten, nicht im Bereich Kinderspielplatz!)

**Sträucher**

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

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

**9 Artenschutz**

Sollen bereits zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens bestehende Gebäude abgerissen werden, so ist durch die Bauherrschaft vor Abriss im Rahmen des Abbruchartrages nach Art. 57 Abs. 5 BayBO zu veranlassen, dass die Gebäude im Vorfeld durch eine Fachperson auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen sind. Bei Erfordernis sind den Untersuchungsergebnissen entsprechende, geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fledermäuse (Ersatzquartiere, Gebäudeerhalt o.ä.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

**10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

**10.1 Planinterner Ausgleich**

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 1 planzeichnerisch angrenzt/gekennzeichnet.

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	Artenreiches Extensivgrünland	G214	12	6	5.489	32.934
<b>Summe</b>								<b>32.934</b>

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

**Schritt 1: Flächenvorbereitung**

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und jegliche Düngung
- Bodenvorbereitung im Frühjahr durch fräsen oder grubbern, zur Öffnung der Grasnarbe. Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5-7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung (zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst
  - **alternativ**, wenn keine geeignete Spenderfläche vorliegt: Einsaat der Fläche im Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische bis nasse Wiesenstandorte der Herkunftsregion 14 (Fränkische Alb) und Anwalzen des Saatgutes

**Schritt 2: Pflege**

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfschnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15cm bis 20cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- auf der Fläche sind jährlich stets ca. 10 % als Altgrasstreifen<sup>1</sup> zu belassen, um die Strukturvielfalt in der Fläche zu erhöhen und einen Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere zu erhalten
- der Altgrasstreifen ist mit dem 1. Schnitt des Folgejahres zu mähen und sollte anschließend in der Lage variieren, um eine Verbuschung zu vermeiden
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen
- ggf. aufkommende Neophyten/invasive Arten (z.B. Indisches Springkraut, Kanadische Goldrute usw.) sind durch Herausreißen von Einzelpflanzen oder die gezielte Mahd betroffener Flächen so lange zu bekämpfen, bis die Bestände erloschen sind
  - Neophyten sind jährlich bis Ende Juni (vor Samenreife) zu beseitigen
  - bei erneuter Blüte ist eine wiederholte Bekämpfung notwendig, das Schnittgut ist über die schwarze Tonne zu beseitigen oder thermisch zu verwerten, um eine Ausbreitung an anderer Stelle zu verhindern
- Die Ausgleichsfläche
  - darf nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.
  - ist von dem 5m breiten Grasweg durch eine geeignete Kennzeichnung abzugrenzen (z.B. mittels Eichenpfählen in regelmäßigen Abständen)
  - ist als solche gegenüber der Öffentlichkeit zu kennzeichnen (z.B. durch Beschilderung), um ein Bewusstsein für die Wertigkeit/Funktion der Fläche zu schaffen und nach Möglichkeit mutwilligen Beeinträchtigungen der Fläche vorzubeugen

**10.2 Planexterner Ausgleich / Planbereich 2**

Die Flurnummer 1129 (TF) Gemarkung Monheim, welche sich im Ökokonto der Stadt Monheim befindet, wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Auf der nachfolgenden Seite ist der Planbereich 2 ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt.

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung	Fläche	Aufwertung
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*	Wertpunkte	(m <sup>2</sup> )	gesamt <sup>2)</sup>
Intensivgrünland	G11	3	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	8	3.890	31.120
<b>Summe</b>								<b>31.120</b>

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

\* abzgl. 1 WP aufgrund des sog. Timelags

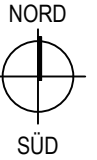
<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Sie wurden seinerzeit festgesetzt und einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen hat bereits mit der Einzahlung ins Ökokonto begonnen.

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pestiziden
- in den ersten drei Jahren Aushagerung über eine 3- bis 4-schürige Mahd
- anschließend Pflege über eine 1- bis 2-schürige Mahd (je nach Aufwuchs) frühestens ab 01.07.
- Mahdgut entfernen

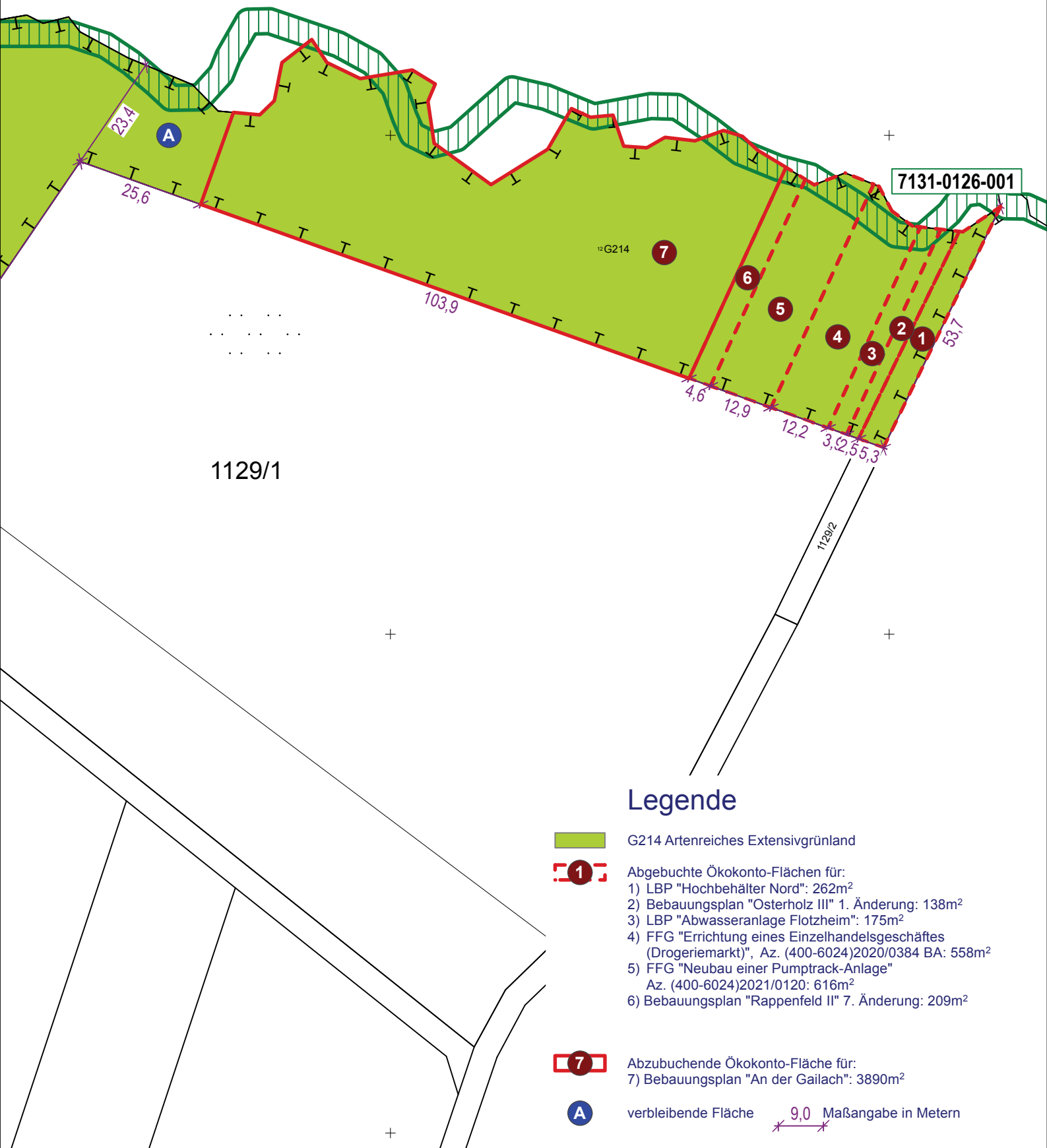
<sup>1</sup> Jährlich wechselnde Teilbereiche einer Grünlandfläche, die ein Jahr lang nicht gemäht werden und auch über den Winter stehenbleiben





### Planbereich 2, Ausgleich Fl.-Nr. 1129 (TF) Gemarkung Monheim

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2018; Abbildungssystem: GK4



### Legende

- G214 Artenreiches Extensivgrünland
- 1 Abgebuchte Ökokonto-Flächen für:
  - 1) LBP "Hochbehälter Nord": 262m<sup>2</sup>
  - 2) Bebauungsplan "Osterholz III" 1. Änderung: 138m<sup>2</sup>
  - 3) LBP "Abwasseranlage Flotzheim": 175m<sup>2</sup>
  - 4) FFG "Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes (Drogeriemarkt)", Az. (400-6024)2020/0384 BA: 558m<sup>2</sup>
  - 5) FFG "Neubau einer Pumptrack-Anlage" Az. (400-6024)2021/0120: 616m<sup>2</sup>
  - 6) Bebauungsplan "Rappenfeld II" 7. Änderung: 209m<sup>2</sup>
- 7 Abzubuchende Ökokonto-Fläche für:
  - 7) Bebauungsplan "An der Gailach": 3890m<sup>2</sup>
- A verbleibende Fläche 9,0 Maßangabe in Metern

## 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 3.4 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

Dacheindeckungen sind einfarbig auszuführen.

Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau sind zulässig.

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

##### 2.1.3 Sonstige Vorgaben

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigeren 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

Anlagen zur Nutzung und Erzeugung solarer Strahlungsenergie sind nur 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.).

Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaikanlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen mind. 1,0 m beträgt und die Gesamthöhe der Module eine Höhe von 80 cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet.

#### 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)

Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen. (Hinweis: Das natürliche Gelände ist hierfür in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NHN dargestellt.)

#### 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 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.

### **3 Beleuchtung**

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

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

### **4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

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

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze bemisst sich nach der Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) der Stadt Monheim vom 16.03.2022.

Die Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen und zu bemaßen.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß kommunaler Stellplatzsatzung 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 (hier: Zäune und Mauern)**

(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 zur freien Landschaft hin und innerhalb der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann beispielsweise durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm im Mittel) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Sie sind zudem in die Randeingrünung zu integrieren (mindestens 1,0 m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite zurückversetzt) oder hinter der Eingrünung anzuordnen.

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

## 5 Wasserwirtschaftliche Belange

### 5.1 Drainagen

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

### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

**Es wird den Bauherrschaften empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

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:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

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

#### **5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### **5.5 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen**

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und zwischen zu speichern. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

#### **5.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm) Entsprechend den Angaben im UmweltAtlas Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen 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 Anlagen<sup>2</sup>

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.

<sup>2</sup> schriftl. Mitteilung der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries vom 28.02.2024

### Luftwärmepumpen

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 Grünordnung**

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

## **8 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.

### **8.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen**

Innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Schutzabstände 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 Abstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## **9 Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung**

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 sowie Regenwasserretentionszisternen mit gedrosseltem Überlauf als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung 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 Stadt zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.



## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 **Aufstellungsbeschluss**

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

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

Die Stadt Monheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **28.01.2025** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

### 3 **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat Monheim hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

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

### 5 **Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat 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.

Monheim, den .....

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Monheim, den .....

.....

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Osterholz II“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den .....

.....

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)



---

## **BEBAUUNGSPLAN „AN DER GAILACH“**

---

### **C) BEGRÜNDUNG**

Vorentwurf vom 28.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
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 .....	9
2.5	Ermittlung des Bedarfs .....	9
3	Planungsrechtliche Situation.....	10
4	Umweltprüfung.....	10
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>11</b>
1	Lage .....	11
2	Größe.....	11
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	11
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>12</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	12
2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.1	Grundflächenzahl .....	12
2.2	Geschossflächenzahl .....	12
2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
2.4	Höhenlage .....	13
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4	Versorgungsleitungen .....	13
5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.1	Dachformen.....	13
5.2	Schottergärten.....	14
6	Planstatistik.....	14
7	Variantenvergleich .....	15
7.1	Beide Varianten.....	15
7.2	Variante 1 .....	15
7.3	Variante 2.....	16
7.4	Ausgewählte Variante .....	16
<b>D</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>17</b>
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
<b>E</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>19</b>
1	Fließender Verkehr .....	19
2	Ruhender Verkehr.....	19
3	Ver- und Entsorgung.....	19
<b>F</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>20</b>
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

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist [...] - **§1 (3) BauGB**

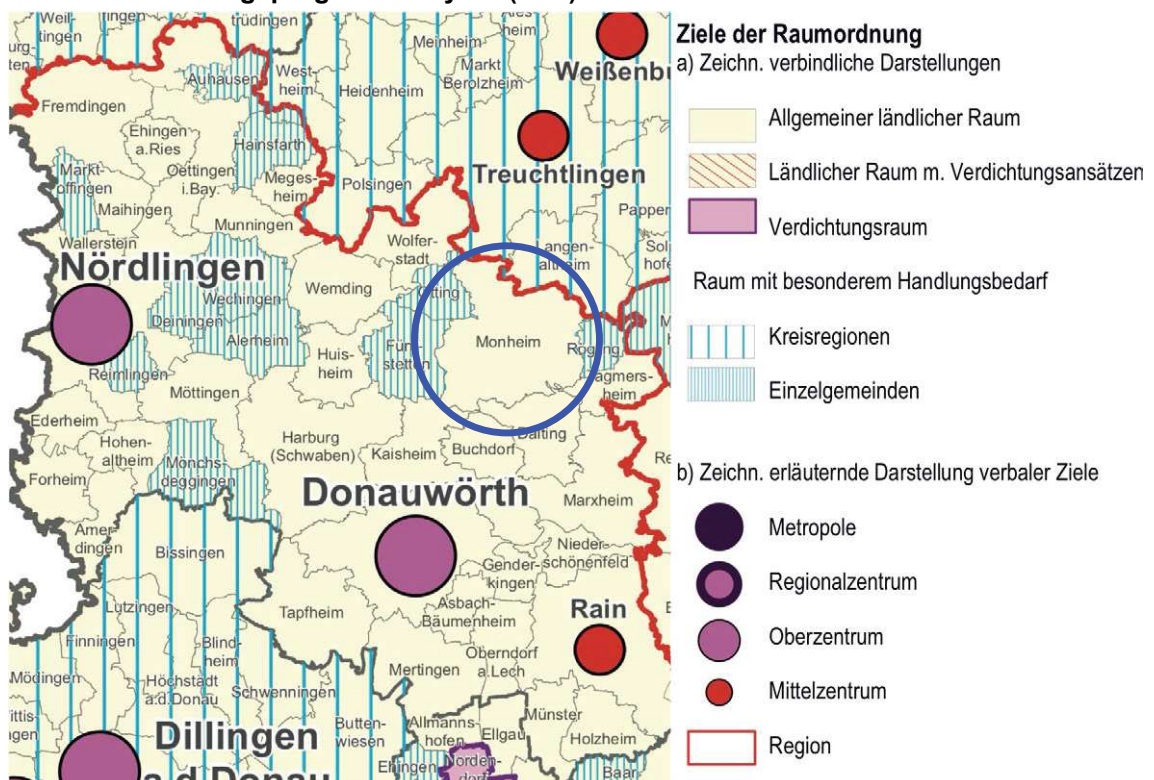
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter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

#### 1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Monheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht vorrangig zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Stadt als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum, wobei verschiedene Bauformen vorgesehen sind, um den unterschiedlichen Ansprüchen sowie flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Stadt Monheim 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 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

**(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)** Flächensparende 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**

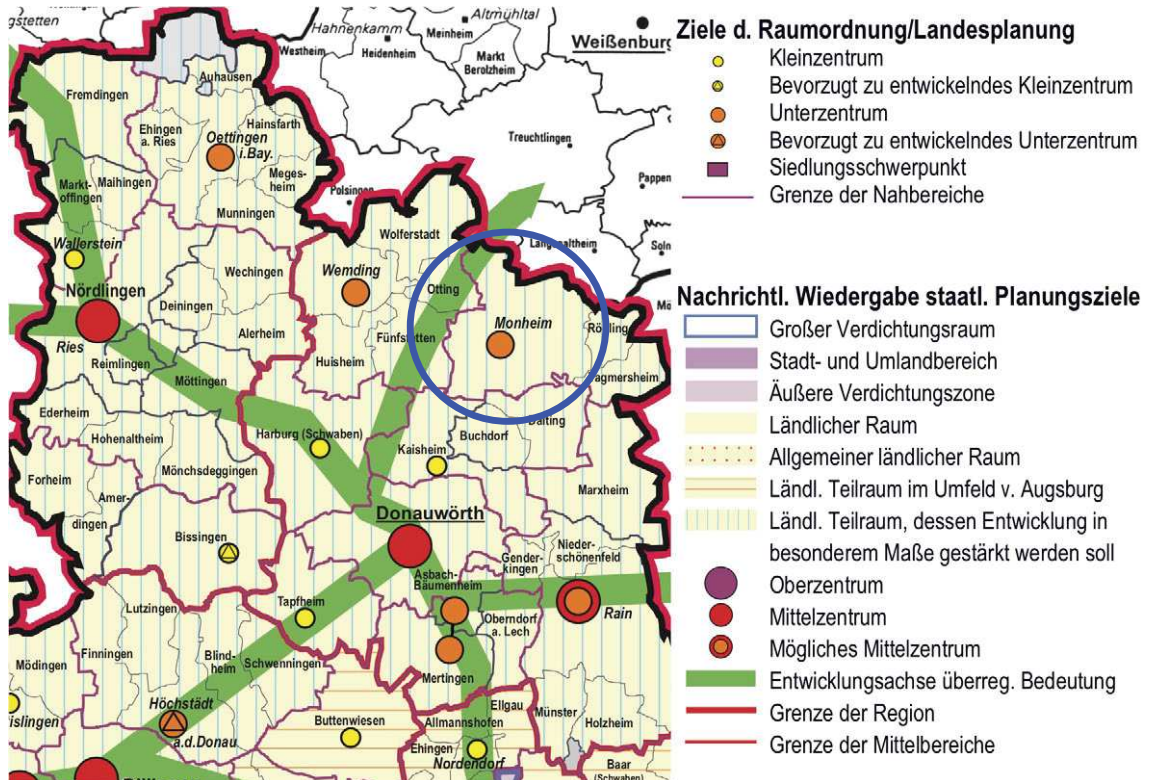
**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Monheim auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G). Die Zulässigkeit unterschiedlicher Bauformen berücksichtigt dabei flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.1 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. 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 Stadt Monheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (B2). Sie ist zudem als Unterzentrum verzeichnet. 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 Baugebietsausweisung 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 Stadt Monheim zunächst die Strukturdaten ermittelt.

### 2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Stadt Monheim liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Monheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und ist als Unterzentrum verzeichnet.

### 2.3.2 Einwohnerzahl

In Monheim wohnen und leben derzeit 5.544 Einwohner (Stand: 31.12.2023 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

### 2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Stadt Monheim ist in den vergangenen Jahren moderat gewachsen, wie die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2023<sup>1</sup> belegt:

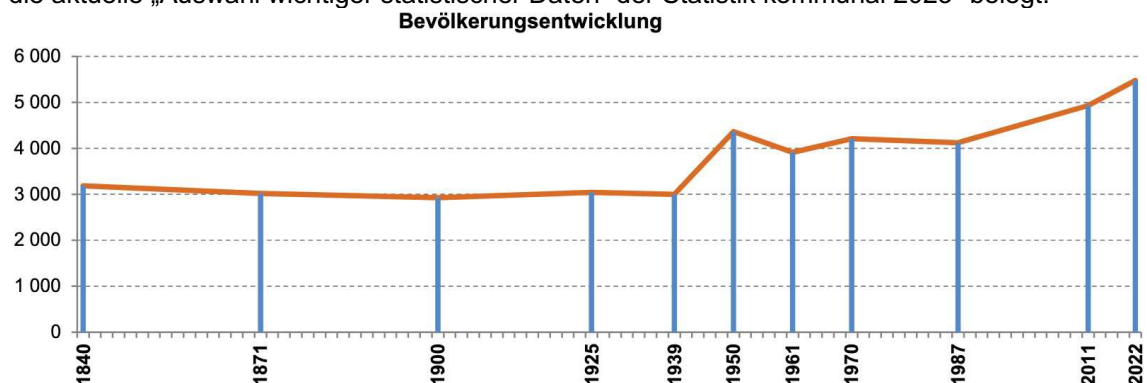


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Monheim

Einwohnerzahl in Monheim in den letzten 10 Jahren

- 2014: 4.932 Einwohner (Stand: 31.12.2014)
- 2015: 5.029 Einwohner (Stand: 31.12.2015)
- 2016: 5.006 Einwohner (Stand: 31.12.2016)
- 2017: 5.074 Einwohner (Stand: 31.12.2017)
- 2018: 5.093 Einwohner (Stand: 31.12.2018)
- 2019: 5.149 Einwohner (Stand: 31.12.2019)
- 2020: 5.200 Einwohner (Stand: 31.12.2020)
- 2021: 5.341 Einwohner (Stand: 31.12.2021)
- 2022: 5.476 Einwohner (Stand: 31.12.2022)
- 2023: 5.544 Einwohner (Stand: 31.12.2023)

Die Bevölkerungsentwicklung belegt in der Gesamtschau ein deutliches und anhaltendes Wachstum, für das entsprechende Bauplätze bereit zu stellen sind.

Es ist zu erwarten, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der überwiegend guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Stadt und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen– anhält.

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2023, Stadt Monheim 09 779 186, hrsg. 03/2024



2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Stadt Monheim<sup>2</sup> für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung weitgehend konstant bleiben wird bzw. nur geringfügig wächst.



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

Für Monheim selbst wird anhand der Karte analog dem Landkreisdurchschnitt Anstieg von bis zu 7,5 % prognostiziert.

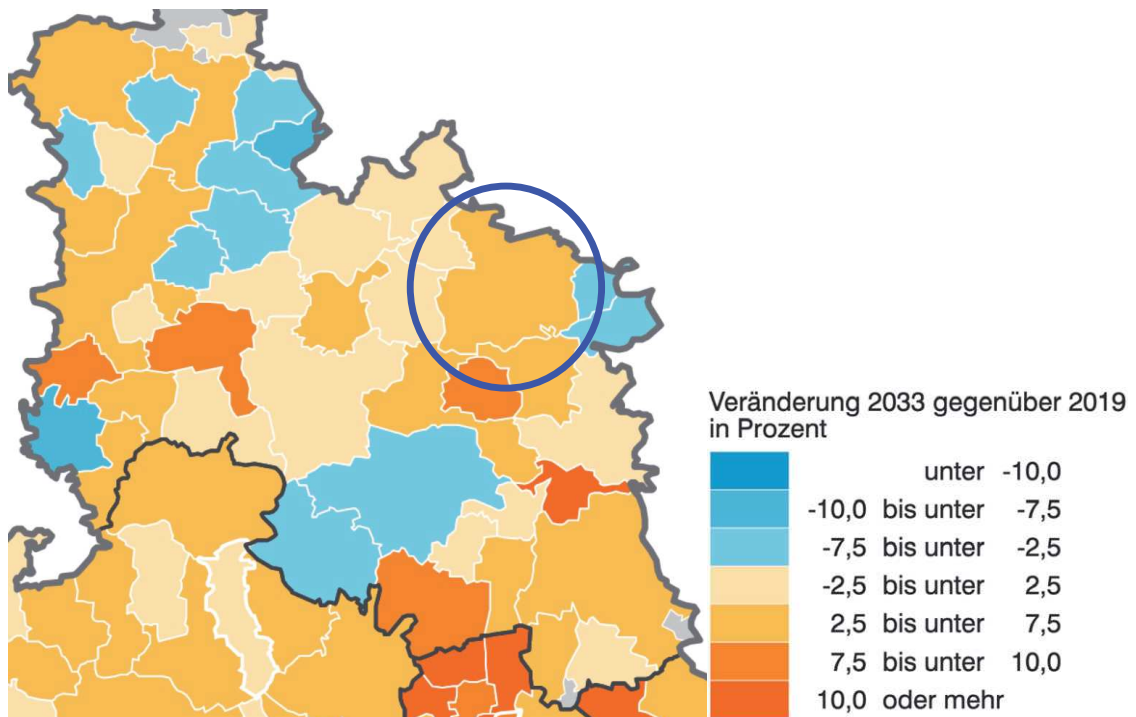


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Stadt Monheim, Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

### Datenblatt 09 779 186 Monheim

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 149	906	3 259	984
2020	5 200	900	3 300	1 000
2021	5 200	900	3 300	1 000
2022	5 200	900	3 300	1 000
2023	5 200	1 000	3 200	1 000
2024	5 300	1 000	3 200	1 100
2025	5 300	1 000	3 200	1 100
2026	5 300	1 000	3 100	1 200
2027	5 300	1 000	3 100	1 200
2028	5 300	1 000	3 100	1 200
2029	5 300	1 000	3 000	1 300
2030	5 300	1 000	3 000	1 300
2031	5 300	1 000	3 000	1 400
2032	5 400	1 000	3 000	1 400
2033	5 400	1 000	3 000	1 400
2034	5 400	1 000	2 900	1 400
2035	5 400	1 000	3 000	1 400
2036	5 400	1 000	2 900	1 500
2037	5 400	1 000	2 900	1 500
2038	5 400	1 000	3 000	1 500
2039	5 400	1 000	2 900	1 500

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

#### Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Monheim gemäß Demographie-Spiegel für Bayern

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen Anstieg der Bevölkerungszahlen, wobei die für 2039 prognostizierte Einwohnerzahl bereits jetzt deutlich unter dem aktuellen Bevölkerungsstand liegt. Es ist im Rückblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den letzten 10 Jahren (vgl. vorstehender Punkt) davon auszugehen, dass dieser Trend anhalten wird, sodass entsprechende Bauplätze bereitzustellen sind.

Dem prognostizierten leichten Rückgang der Altersgruppe zwischen 18 und 65 Jahren (bspw. durch Abwanderung) soll zudem durch die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes entgegen gewirkt werden, in dem ein Anreiz für jungen Menschen geschaffen wird, vor Ort zu bleiben und eigenes Wohneigentum aufzubauen.

#### 2.3.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Monheim bei aktuell 5.544 Einwohnern und 2.381 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2023 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank) bei 2,32 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 also für Monheim gegeben.

## 2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

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

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

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

Die Stadt Monheim 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:

- grundsätzlich stetige, persönliche Kontaktaufnahme mit den Bürgern seitens der Stadt bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken im Stadtgebiet
  - Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
    - o Die Stadt Monheim verfügt am Hauptort über verschiedene per Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebiete. In diesen Plangebietten sind jedoch beinahe alle Bauplätze verkauft, bebaut oder werden in absehbarer Zeit bebaut, sodass kein Zugriff auf die Grundstücke besteht. Ebenso besteht derzeit kein Zugriff auf anderweitig unbebaute Grundstücke (bspw. für eine Erschließung weiterer Flächen) im Ort, sodass kein ausreichendes Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen der Stadt weder Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten.
- Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht im erforderlichen Maße. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Stadt Monheim von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

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

- Erfassung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und Aufnahme in eine Flächendatenbank
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Stadtgebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Stadtrat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Stadt im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern.

## 2.5 Ermittlung des Bedarfs

Die Strukturdaten legen ein stetiges, prognostiziert anhaltendes Bevölkerungswachstum sowie einen entsprechenden Auflockerungsbedarf der Haushaltsgrößen dar. Mit dem vorliegenden Baugebiet soll diesem Entwicklungstrend und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg entsprochen werden.

Da innerörtliche Potenziale hierfür nicht zur Verfügung stehen (siehe vorstehender Punkt „Innerörtliche Flächenpotenziale“) und um für die künftige Bevölkerungsentwicklung bzw. den Auflockerungsbedarf ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Kommune 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 Stadt verzeichnet für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gemischte Baufläche“ und „von Bebauung, Abgrabung, Aufforstung u.ä. freizuhaltender Bereich“ 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

### 4 Umweltprüfung

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

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im östlich der Stadtmitte und grenzt an die bestehende Bebauung.

Der Planbereich 1 ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 2198/3 (Wohnen), 1572/5 (Grünfläche/Garten), 1578/2 (Wohnen), 1275/78 (Spielplatz), 1275/67 (Wohnen), 1275/73 (TF, Bergstraße)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 1275/82 (Wohnen), 1275/80 (Wohnen), 1275/73 (TF, Bergstraße), 3295 (Grünfläche), 1605 (TF, Bergstraße), 1611 (Grünland), 1611/1 (Regenrückhaltebecken)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1632/1 (Gailach)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 1618/10 (Straße „Am Priel“), 1615, 1615/2, 1615/1 (jeweils Wohnen), 1275/73 (TF, Bergstraße)

jeweils Gemarkung Monheim

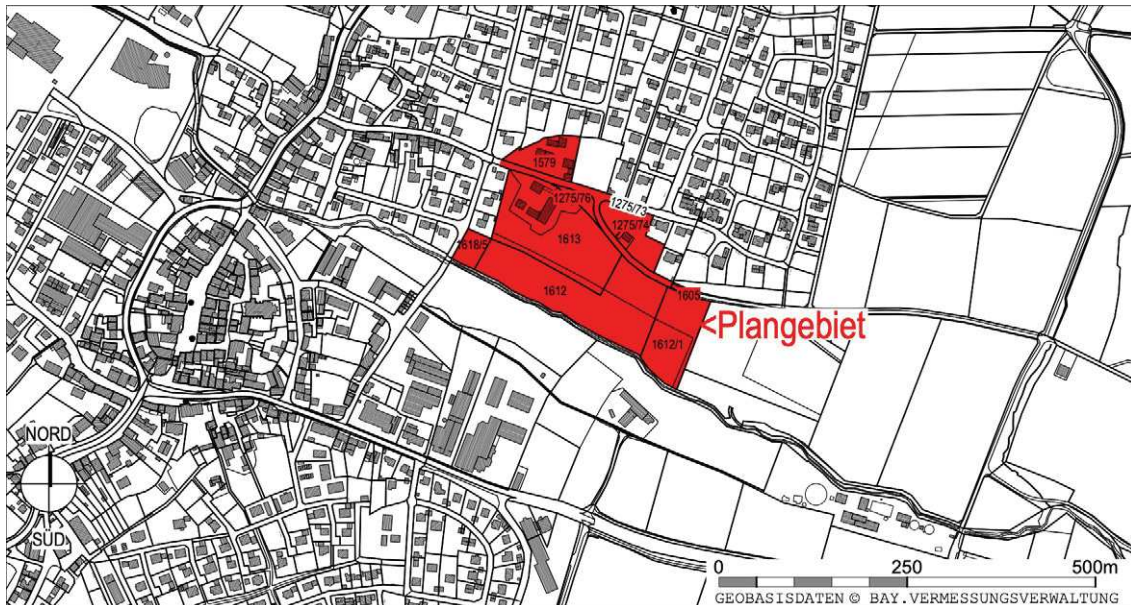


Abbildung 6: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Planbereichs 1 beträgt 51.115 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist z.T. bebaut, weist einige Einzelbäume auf und ist darüber hinaus überwiegend als Grünland und Acker genutzt.

Das Geländegefälle beträgt im Norden ca. 10% und im Süden ca. 5 % bis 8 %. An der Gailach flacht das Gelände ab (sh. Plan Bestandsübersicht).

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

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des baulichen Bestands im nördlichen Plangebiet wird ein dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO ausgewiesen, um dem in einem Teilbereich bereits bestehenden Baurecht (ausgewiesenes Dorfgebiet) weiterhin zu entsprechen und zum anderen den vorhandenen Charakter der Bestandsbebauung aufzugreifen, zu wahren sowie dorfgebietstypische Nutzungen zuzulassen. Nutzungen nach § 5a Abs. 2 Nr. 6 und § 5a Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO, die dabei in Konflikt mit der umliegenden Bestandsbebauung stehen können, sind nicht zugelassen.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Unzulässig sind dabei die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4, 5 BauNVO, da der Fokus auf einer Wohnbebauung und ergänzenden, der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen liegt. 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 differenziert ausgewiesen, um den verschiedenen Bauformen und Bebauungsdichten Rechnung zu tragen.

So ist zur Wahrung der kleinräumigen Bauform der Tinyhäuser sowie in Anlehnung an die Bebauungsdichte der Bestandsbebauung die GRZ auf 0,4 im WA 1, WA 2 und WA 4 festgelegt. Auch im Bereich des dörflichen Wohngebiets ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um Bebauungsdichte der Nachbarbebauung fortzusetzen und gleichzeitig eine verträgliche Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Im Bereich der Reihenhäuser und Mehrparteienhäuser (WA 3a, WA 3b, WA 3c und WA 5) ist die GRZ hingegen auf 0,6 festgelegt, da hier eine der Wohnform entsprechende Bebauungsdichte zugelassen werden soll.

*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

Analog der GRZ wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ) differenziert und entsprechend den verschiedenen Bauformen und Nutzungsdichten geregelt.

So wird im WA 1 die GFZ auf 0,4 festgesetzt, um die geringe Nutzungsdichte zu wahren. Im WA 2 und MDW wird analog den benachbarten Baugebieten eine wohngebietstypische Bebauungsdichte zugelassen, bei der die GFZ auf 0,6 festgelegt ist. Eine geringfügig höhere Nutzungsdichte soll mit einer GFZ von 0,8 im WA 3a und WA 4 zugelassen werden. Im WA 3b, WA 3c und WA 5 wird im Hinblick auf die Nutzungsdichte und die Grundstücksgrößen die GFZ auf 1,0 festgesetzt.

*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 Zahl der Vollgeschosse

Es werden abhängig von der Bauform und des Geländegefälles unterschiedliche Geschossigkeiten zugelassen.

Für Tinyhäuser (WA 1) ist aufgrund der reduzierten Bauweise maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Für Einzelhäuser (WA 2) und Doppelhäuser (WA 4) sind maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies gilt ebenso für die Mehrparteienhäuser im WA 3a, da hier ein vertraglicher Übergang zur Bestandsbebauung geschaffen werden soll.

Die verdichteten Bauformen Reihenhäuser (WA 5) und Mehrparteienhäuser (WA 3b) dürfen maximal drei Vollgeschosse aufweisen, wobei bei den Mehrparteienhäusern das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, um eine verträgliche Gebäudekubatur zu wahren. Im zentralen Bereich des Baugebietes ist zudem eine Parzelle für ein Mehrparteienhaus mit bis zu vier Vollgeschossen vorgesehen (WA 3c). Dies fügt sich aufgrund der entsprechenden Parzellengröße und der Abstufung der Kubaturen vertraglich in das Plangebiet ein und lässt eine höhere Nutzungsdichte zu.

### 2.4 Höhenlage

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen 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 Einzelhäuser (Tinyhaus, Einfamilienhaus, Mehrparteienhaus), Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen und zugleich flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu ermöglichen.

Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten um eine verträgliche Nutzungsdichte und -intensität zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung einer Baugrenze sowie 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, asymmetrische Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer festgesetzt, um der Nachfrage bzw. den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Dies greift zudem die Gestaltung der unweit gelegenen Wohnbebauung im Nordosten (Bebauungsplan „Osterholz III“) auf. Dies hält der Stadtrat 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 Schottererschüttungen (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, Vögel 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 Grundwassererneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.<sup>3</sup>

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.

## 6 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>35.540 qm</b>	<b>69,5%</b>
Allgemeines Wohngebiet	27.792 qm	78,2%
Dörfliches Wohngebiet	7.748 qm	21,8%
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>6.437 qm</b>	<b>12,6%</b>
Straßenverkehrsflächen	4.738 qm	73,6%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.699 qm	26,4%
- davon Fußweg	1.250 qm	
- davon Verkehrsgrün	267 qm	
- davon Parkierungsfläche	182 qm	
<b>Grünflächen</b>	<b>9.138 qm</b>	<b>17,9%</b>
Grünfläche, öffentlich	7.729 qm	84,6%
- davon Ausgleichsfläche	5.489 qm	
Grünfläche, privat	1.409 qm	15,4%
- davon Anpflanzung	1.388 qm	
<b>Gesamtfläche Planbereich 1</b>	<b>51.115 qm</b>	<b>100,0%</b>

<sup>3</sup> 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



## 7 Variantenvergleich

### 7.1 Beide Varianten

- der Bereich entlang der Gailach wird gemäß der vorliegenden Hochwasserberechnung des Ingenieurbüros Eckemeier und Geyer, Nördlingen freigehalten. Die Fläche ist dabei mindestens 15 m und maximal 36 m tief. Entlang der Gailach wird ein Grasweg dargestellt.
- Die Ortsrandeingrünung erfolgt als private Grünfläche und ist 3 m tief. Im Osten wird zusätzlich ein 2 m breiter Grünstreifen vorgesehen als Abstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung.
- Die Bergstraße und Straße A werden in ihrem bisherigen Verlauf beibehalten.
- Berücksichtigung des baulichen Bestands und Art der Nutzung in den Parzellen 1 und 2 durch Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes
- Darstellung von ca. 10 öffentlichen Stellplätzen im Baugebiet
- keine Ausweisung eines Spielplatzes im Baugebiet, da bereits im Norden auf Fl.-Nr. 1275/78 Gemarkung Monheim vorhanden

### 7.2 Variante 1

- Erschließung ausschließlich über die nördlich vorbeiführende Bergstraße
- innere Erschließung über eine Ringstraße mit abzweigender Stichstraße und Lkw-Wendplatz im Westen, um die innenliegenden Parzellen zu erschließen
- es ergeben sich 33 Bauparzellen für verschiedene Bauformen (Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, Reihenhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Reihenhauseinheit, Mehrparteienhäuser unterschiedlicher Größenordnung mit 4 oder 6 Wohneinheiten, Mehrparteienhaus mit > 10 Wohneinheiten)
- Erhalt der Bäume an der Einmündung Bergstraße ist möglich
- die Wohngebietsfläche beträgt ca. 2,81 ha zzgl. private Grünfläche. Die Fläche der inneren Erschließung (ohne Bergstraße und Straße A) beträgt ca. 0,36 ha.



### 7.3 Variante 2

- Erschließung über die Bergstraße im Norden mit Ringschluss nach Westen an die Straße „Am Priel“.
- dadurch bessere Verteilung des zu erwartenden Verkehrsgeschehens
- von der südlichen Erschließungsstraße ausgehend erfolgt eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Pkw oder Kleintransporter, um die innenliegenden Parzellen zu erschließen
- es ergeben sich 37 Bauparzellen für verschiedene Bauformen (Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten, Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte, Reihenhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Reihenhaus, Mehrparteienhäuser unterschiedlicher Größenordnung mit 4, 6, 8 und >10 Wohneinheiten, Tinyhäuser mit max. 1 Wohneinheit)
- mit den vielfältigen Bauformen kann den unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen entsprochen werden
- Erhalt der Bäume an der Einmündung Bergstraße ist möglich bzw. wird z.T. durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt/gesichert
- die Wohngebietsfläche beträgt ca. 2,78 ha (geringfügige Differenz zu Variante 1 aufgrund der Grünfläche an der Bergstraße) zzgl. private Grünfläche. Die Fläche der inneren Erschließung (ohne Bergstraße und Straße A) beträgt ca. 0,36 ha (analog Variante 1).



### 7.4 Ausgewählte Variante

Variante 2 wurde nach eingehender Beratung zur weiteren Umsetzung ausgewählt und geringfügig optimiert, was in der nun vorliegenden Planung resultiert.

## **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 2021<sup>4</sup> 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 Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO.

Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4 im WA 1, WA 2, WA 4 und MDW sowie 0,6 im WA 3a, WA 3b, WA 3c und WA 5. Aufgrund der hohen Eingriffsintensität durch die Verkehrsflächen wurde in diesen Bereichen der Faktor 1,0 gewählt.

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.

<sup>4</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Acker	A11	2	0,4	8.865	7.092
Acker	A11	2	0,6	131	157
Acker	A11	2	1,0	1.519	3.037
Mesophile Hecke	B112	10	0,6	163	978
Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten,	B312	9	0,6	22	117
Intensivgrünland	G11	3	0,6	819	1.474
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	0,4	5.334	12.801
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	0,6	8.070	29.054
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	1,0	1.557	9.344
<b>Summe</b>					<b>64.054</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Anrechnung</b>
---	---				---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>64.054</b>

<sup>1)</sup> = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

#### Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen Gehölzen eingegrünt. Dies soll die landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleisten und schafft neue Lebensraumstrukturen.

Um im Hochwasserfall die Überschwemmungsbereiche zu wahren, wird ein entsprechender Abstand zur Gailach mit der Bebauung eingehalten.

#### Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird zum einen angrenzend zur geplanten Bebauung in der Nähe zur Gailach und zum anderen extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim ausgeglichen. In beiden Fällen wird das vorhandene Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

### 4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die interne Ausgleichsfläche ist dem Planbereich 1 zu entnehmen und die externe Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt. Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen definiert. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

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

## E ERSCHLIESSUNG

### 1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die Bergstraße erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die im Westen in die Straße „Am Priel“ übergeht und von der eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit abgeht, um die westlichen Parzellen zu erschließen.

### 2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen gemäß der städtischen Stellplatzsatzung eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### 3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die städtische Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über das stadteigene Netz.

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.

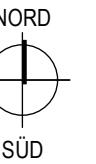
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden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



## BEBAUUNGSPLAN "AN DER GAILACH"

## GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 28.01.2025



### LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker
- B112 Mesophile Gebüsch / mesophile Hecken
- B312 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittl. Ausprägung
- B313 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, alte Ausprägung
- G11 Intensivgrünland
- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
- X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete
- X132 Einzelgebäude im Außenbereich

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](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)

© Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer  
- Bestandsvermessung, Tiefbauplanung

VERFASSER

**JOOST**

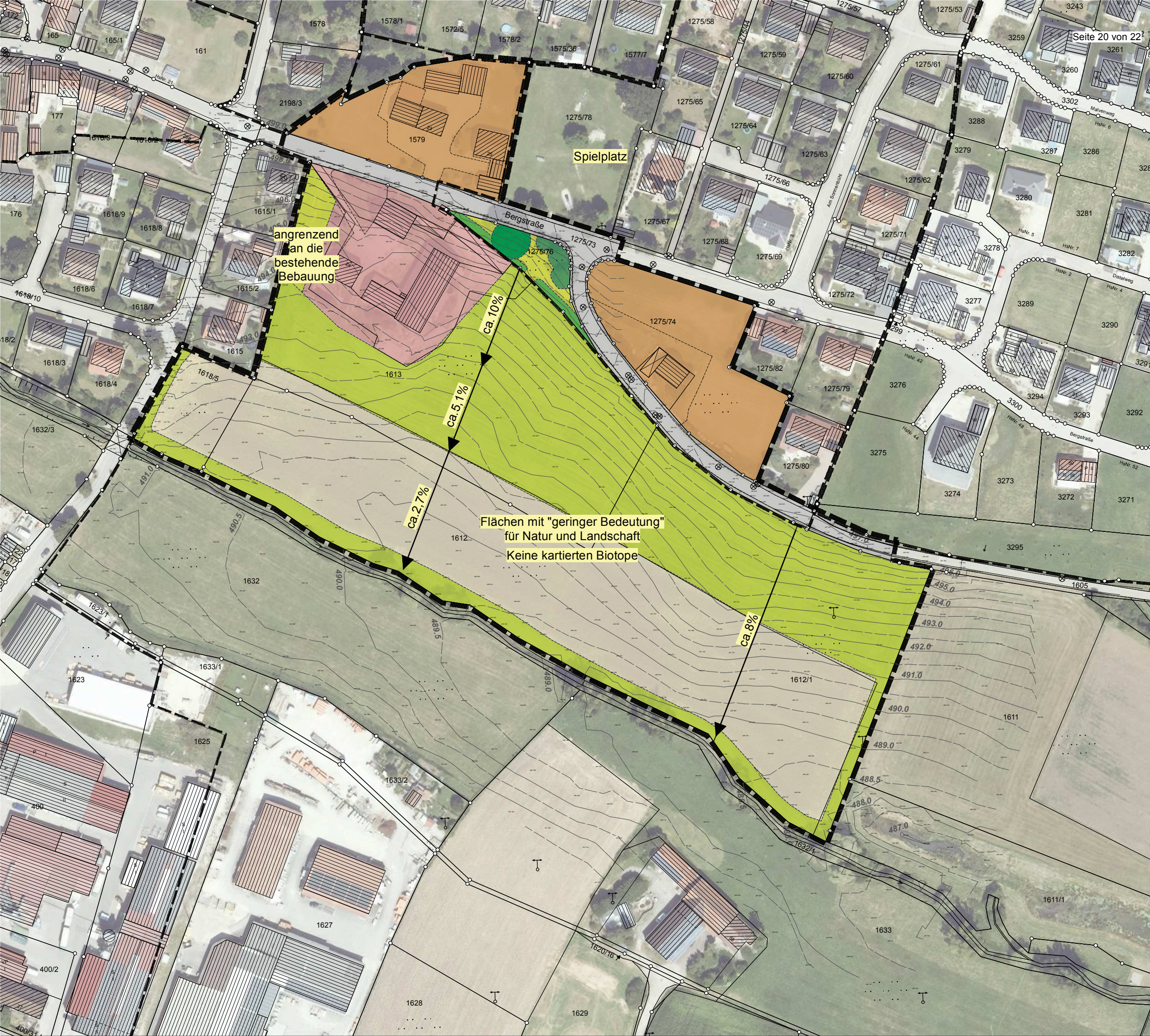
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





## BEBAUUNGSPLAN "AN DER GAILACH"

## GRÜNORDNUNGSPLAN EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 28.01.2025

0 15 75m

NORD

SÜD

### LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Nettobauland und Verkehrsflächen
- Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des  
Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

### DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)

VERFASSER

JOOST

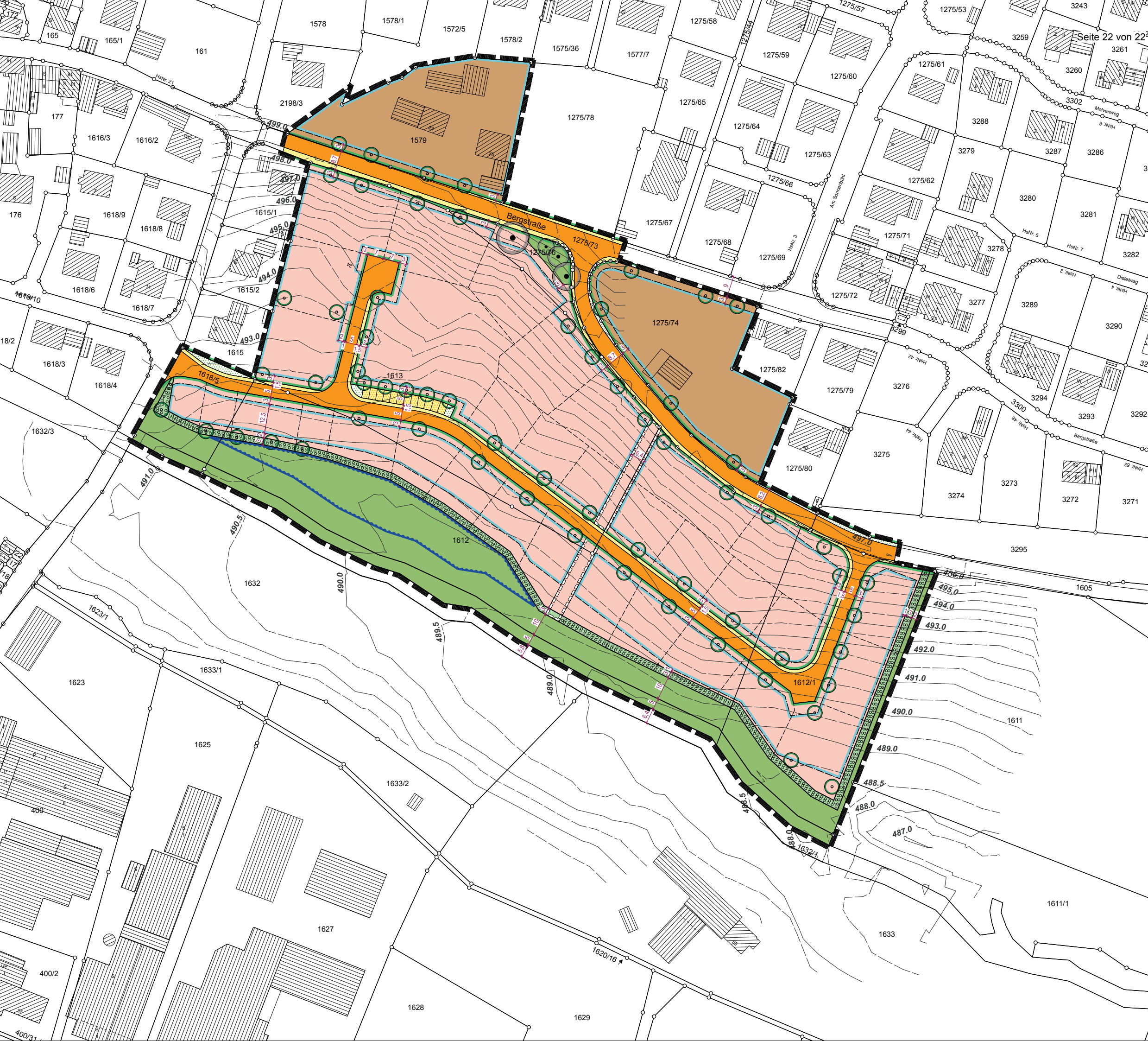
GODTS

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN  
"AN DER GAILACH"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
MASSNAHMEN  
Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 28.01.2025

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (2024)

© Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer  
- Bestandsvermessung, Tiefbauplanung

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





---

## **BEBAUUNGSPLAN „AN DER GAILACH“**

---

### **D) UMWELTBERICHT**

Vorentwurf vom 28.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
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 .....	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	5
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>6</b>
1	Schutzgut Menschen .....	6
1.1	Beschreibung .....	6
1.2	Auswirkungen.....	6
1.3	Ergebnis .....	7
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	7
2.1	Beschreibung .....	7
2.2	Auswirkungen.....	8
2.3	Ergebnis .....	8
3	Schutzgut Boden.....	9
3.1	Beschreibung .....	9
3.2	Auswirkungen.....	9
3.3	Ergebnis .....	9
4	Schutzgut Wasser.....	9
4.1	Beschreibung .....	9
4.2	Auswirkungen.....	10
4.3	Ergebnis .....	10
5	Schutzgut Klima und Luft.....	10
5.1	Beschreibung .....	10
5.2	Auswirkungen.....	10
5.3	Ergebnis .....	10
6	Schutzgut Landschaft .....	11
6.1	Beschreibung .....	11
6.2	Auswirkungen.....	11
6.3	Ergebnis .....	11
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	11
7.1	Beschreibung .....	11
7.2	Auswirkungen.....	11
7.3	Ergebnis .....	11
8	Wechselwirkungen.....	12
8.1	Beschreibung .....	12
8.2	Auswirkungen.....	12
8.3	Ergebnis .....	12
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>12</b>
1	Vermeidung und Minderung.....	12
2	Ausgleich .....	12

---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>13</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	13
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	13
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>13</b>

## 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 Stadt Monheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht vorrangig zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben, sieht es die Stadt als erforderlich an, diesen Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Schaffung von Wohnraum und soll der Versorgung des Gebietes dienende Nutzungen ermöglichen, wobei verschiedene Bauformen vorgesehen sind, um den unterschiedlichen Ansprüchen sowie flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gerecht zu werden.

### 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 Ziele 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 Biotopschutzprogramm<sup>1</sup> angegeben:

- Vorrangige Revitalisierung stark beeinträchtigter Bachabschnitte
- Aufbau eines Biotopverbundes im Bereich der übrigen Talfüllungen, Bachauen und Bachtäler
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände

#### 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt verzeichnet für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gemischte Bauflächen“ und „von Bebauung, Abgrabung, Aufforstung u.ä. freizuhaltender Bereich“. Weiterhin ist der Vermerk „Anlage von Pufferstreifen (ca. 10m)“ eingetragen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren umweltrelevanten Zielsetzungen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

<sup>2</sup> STADT MONHEIM (2001) Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Verfasser FNP: Architektur- und Städtebaubüro Moser & Rott, H. Moser, R. Herdle; Verfasser LP: Institut für Wirtschaftsökologie, Dr. Dr. K. Marquardt, Dipl.-Ing. S. Schuh, Dipl.-Agr.-Ing. A. Gerstmann

### 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen bestehen nicht im Geltungsbereich.<sup>3,4</sup>

### 4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit 082 „Südliche Frankenalb“. Die Südliche Fränkische Alb ist im Landkreis der Naturraum mit dem zweithöchsten Waldanteil. Insbesondere im Südteil, am Donauabhang, aber auch am Uhlberg bei Wolferstadt und in den Altmühlnebenälern fällt der Wald durch eine naturnahe, laubholzreiche Bestockung auf. Andere Wälder der Alb (insbesondere nördlich Monheim) werden jedoch vergleichsweise intensiv bewirtschaftet und zeichnen sich durch monostrukturierte Nadelforste aus. Infolge der relativ weiten Verbreitung der lehmigen Albüberdeckung ist die landwirtschaftliche Nutzung intensiv. Ähnlich wie auf der Riesalb konzentrieren sich die Grünlandbereiche entlang der Fließgewässer, besonders ausgeprägt im Wörnitz- und Usseltal. Eine Reihe von Flurbereinigungen hat zur Strukturarmut der landwirtschaftlichen Fläche beigetragen. Struktureiche, komplexe Landschaften mit einer hohen Biotopdichte sind räumlich konzentriert. Sie finden sich entlang des Riesrandes und des Wörnitzdurchbruches, stellenweise am Donauabhang, im Usseltal und in den Altmühl-Nebenälern.<sup>3</sup>

### 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet L6a „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: In Bereichen mit (zumindest oberflächlich) basenarmen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt in der submontanen Stufe

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasserbeeinflussten Bereiche in Silikatgebieten

Zusammensetzung: Vorherrschend Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (örtlich auch Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald) oder Flattergras-Buchenwald; örtlich im Wechsel mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, seltener auch Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald

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



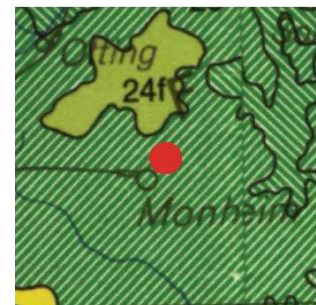
### 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet 26 „Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald (*Lathyro-Fagetum melampyretosum*)“.

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

*Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer campestre*, *Fraxinus excelsior*, *Sorbus aucuparia*, gebietsweise auch *Abies alba*

*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Frangula alnus*, *Prunus spinosa*, *Sambucus racemosa*, *Lonicera xylosteum*



<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 15.01.2025

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 15.01.2025

## 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 im östlich der Stadtmitte von Monheim angrenzend zur bestehenden Bebauung. Die Fläche wird als Grünland und Acker genutzt. Im nördlichen Bereich besteht bereits eine Bebauung. Umliegend grenzen weitere landwirtschaftliche Freiflächen, die Bebauung des Ortes sowie die Gailach an. Die durch das Plangebiet verlaufende Bergstraße ist als örtlicher Wanderweg und Fernwanderweg ausgewiesen.

#### 1.2 Auswirkungen

##### Grundsätzlich:

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.

Zu den südlich gelegenen Gewerbebetrieben wird zudem ein Abstand von mind. 100 m eingehalten. Nachdem den Betrieben eine Bestandsbebauung in weit geringerem Abstand bereits vorgelagert ist, auf die mit betrieblichen Immissionen Rücksicht zu nehmen ist, wird davon ausgegangen, dass die hinzukommende Bebauung hier aufgrund der größeren Entfernung keine nachteiligen Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung entfaltet, da deren Entwicklungsmöglichkeiten bereits jetzt schon durch die Bestandsbebauung eingeschränkt werden.

Auch der ausgewiesene Wanderweg bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden (mögliche temporäre Einschränkungen durch Erschließungsarbeiten ausgenommen).

##### Planbedingter Fahrverkehr:

Planbedingt kann es zu einer Zunahme des Fahrverkehrs im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung kommen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen lässt sich mit Hilfe des Verfahrens der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung<sup>5</sup> überschlägig abschätzen. Darauf basierend lassen sich die Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft beurteilen.

Für das Verkehrsaufkommen aus Wohnnutzungen ist die Anzahl der Einwohner die bestimmende Schlüsselgröße. Die Einwohnerdichte kann unmittelbar über die Anzahl der 37 Baugrundstücke und die Vorgabe in den textlichen Festsetzungen, Punkt B 4 abgeleitet werden:

*„WA 1: [...] Je Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.*

*WA 2: [...] Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.*

*WA 3a und 3b: [...] Je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.*

*WA 3c: [...] Je vollendete 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.*

*WA 4: [...] Bei der Errichtung von Einzelhäusern ist je vollendete 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.“*

*WA 5: [...] Pro Reihenhauser sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.“*

<sup>5</sup> Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (2000): Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Bosserhoff, Wiesbaden

Unter Bezugnahme der unverbindlichen Gebäudevorschläge der Planzeichnung und der Annahme, dass je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhaus in der Regel nur eine Wohneinheit realisiert wird und die Mehrparteienhäuser die Wohneinheiten voll ausschöpfen, ergibt sich folgende Aufteilung der Wohneinheiten:

WA 1: 5 Parzellen mit 5 Wohneinheiten

WA 2: 16 Parzellen mit 16 Wohneinheiten

WA 3a und 3b: 6 Parzellen mit 44 Wohneinheiten

WA 3c: 1 Parzelle mit 23 Wohneinheiten

WA 4: 3 Parzellen mit bis zu 19 Wohneinheiten

WA 5: 3 Parzellen mit 18 Wohneinheiten

MDW: Schätzwert – 5 Wohneinheiten

In der Summe wird also von 130 Wohneinheiten ausgegangen

In ländlichen Gebieten kann gemäß des Verfahrens der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung von 2,4 bis 2,7 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen werden. Vorsorglich wird von 2,7 Einwohnern ausgegangen, sodass sich insgesamt 351 Einwohner errechnen.

Im ländlichen Raum kann weiterhin gemäß Verfahren der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung von 3,3 bis 3,8 Pkw-Fahrwegen je Tag und Person ausgegangen werden. Vorsorglich wird somit mit einer Wegehäufigkeit von 3,8 Wegen pro Person gerechnet.

Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV-Anteil) für Einwohnerverkehr beläuft sich gemäß Verfahren der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung auf 30 bis 70 Prozent. Da das Plangebiet weitgehend nicht an öffentliche Verkehrsmittel angebunden ist, kommt ein MIV-Anteil von 70 Prozent zum Ansatz.

Der Pkw-Besetzungsgrad kann mit 1,2 Personen pro Pkw angenommen werden.

Aus den oben genannten Vorgaben ergeben sich demnach geschätzt bis zu 520 Fahrzeugbewegungen täglich ( $351 \text{ Einwohner} * 0,7 = 245,7 \text{ Personen} : 1,2 \text{ Personen je Pkw} = 204,75 \text{ Pkw} * 3,8 \text{ Wege} = 778,05 \text{ Fahrten}$ ). Im Durchschnitt entstehen so 32,42 Fahrten je h.

Diese überschlägige Ermittlung versteht sich als exemplarische Berechnung zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen unterliegt weiteren verschiedenen Faktoren wie z.B. der individuellen Lebensführung der Einwohner (berufstätig ja/nein, Führerschein vorhanden ja/nein, tatsächliche Personenzahl je Haushalt, Haupt-An- und Abfahrtszeit, Anzahl der Pkw je Haushalt etc.) und kann abweichen.

Die ermittelte, geringe stündliche Verkehrszahl (unter 100 Fahrzeuge pro Stunde) lässt darauf schließen, dass der neu entstehende Verkehrslärm verträglich mit der Bestandsbebauung ist. Zudem ist davon auszugehen, dass sich das künftige zusätzliche Verkehrsgeschehen auf die drei Zufahrtsmöglichkeiten des Baugebietes verteilen wird, sodass die umliegende Bestandsbebauung nicht einseitig belastet wird.

### 1.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.1 Beschreibung

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Bebauung des Ortes. Einige Gehölze sind im nördlichen Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet wurde aufgrund der vorhandenen Freiflächen vorsorglich im Rahmen einer Kartierung auf vorkommende Vogelarten untersucht.

#### Vögel:

Im Rahmen der Erfassung wurden vornehmlich siedlungsbezogene Arten, einige Gehölzbrüter sowie Greifvögel festgestellt. Für Offenlandarten besitzt das Plangebiet aufgrund seiner z.T. intensiven Nutzung und der Lage unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung (Vertikalkulisse) keine ausreichende Lebensraumausprägung.

#### Reptilien und Amphibien:

Für Reptilien weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.).

Auch Amphibien finden im Plangebiet selbst keine geeigneten Bedingungen (keine Standgewässer vorhanden). Erst außerhalb des Geltungsbereich im östlich befindlichen Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Osterholz III“ bestehen potenziell geeignete Bedingungen. Im Rahmen der Kartierungen wurde begleitend das Regenrückhaltebecken auf einen Amphibienbesatz kontrolliert. Laich oder Individuen konnten dabei nicht festgestellt werden.

#### Fledermäuse:

Für Fledermäuse bestehen mögliche Quartierstrukturen im Bereich der Hofstelle südlich der Bergstraße (Gebäudeöffnungen, Spaltenstrukturen). Das Nahrungspotenzial ist jedoch aufgrund des geringen Arten- und Blütenreichtums im Plangebiet während der Haupt-Aktivitätszeit der Tiere begrenzt. Hier ist die gut strukturierte und durchgrünte Bestandsbebauung im nördlichen Umfeld des Plangebietes von höherer Bedeutung für die Nahrungssuche. Das Plangebiet dürfte vornehmlich für Transferflüge genutzt werden.

Nähere Ausführungen sind dem avifaunistischen Gutachten und dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

## **2.2 Auswirkungen**

#### Vögel:

Im Rahmen der Kartierungen konnte keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ermittelt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna sind somit nicht zu erwarten.

#### Reptilien und Amphibien:

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

#### Fledermäuse:

Ggf. kann es im Rahmen des Abbruchs von Bestandsgebäuden zum Verlust von Fledermausquartieren kommen.

Durch die Bauherrschaft ist daher zu veranlassen, dass die Gebäude im Rahmen des Abbruchantrages im Vorfeld durch eine Fachperson auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren sind. Im Bedarfsfall sind entsprechende, geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fledermäuse (Ersatzquartiere, Gebäudeerhalt o.ä.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Vor diesem Hintergrund können derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf diese Artengruppe ermessen werden.

#### Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 75.004 Wertpunkten. Dieser wird planintern und planextern durch eine geeignete Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

## **2.3 Ergebnis**

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



### 3 Schutzgut Boden

#### 3.1 Beschreibung

Das Plangebiet ist in Teilbereichen im Norden bereits baulich überprägt. Hier ist das natürliche Bodengefüge zerstört und die natürlichen Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

An die Bebauung schließt sich Grünland an. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt. Es ist anzunehmen, dass aufgrund von Düngerausbringung das Nährstoffgefüge verändert ist.

Im südlichen Bereich des Plangebietes herrscht Ackernutzung vor, sodass davon auszugehen ist, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile in diesem Bereich durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

Gemäß UmweltAtlas Bayern weisen die Böden im Plangebiet eine überwiegend mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

#### 3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu nachhaltigen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

In den beanspruchten Bereichen gehen die 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.<sup>6</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl sowie Ausweisung einer Grünfläche angrenzend zur Gailach verbleiben jedoch nach Realisierung der Bebauung weiterhin unversiegelte Freibereiche.

#### 3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### 4 Schutzgut Wasser

#### 4.1 Beschreibung

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Südlich angrenzend verläuft jedoch die Gailach. Für diese wurde durch das Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer, Nördlingen eine Berechnung der Überschwemmungsfläche vorgenommen, welche nachrichtlich im Planbereich 1 abgebildet ist.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten Bereich aufgrund der vorhandenen Freiflächen als weitgehend intakt einzuschätzen.

Infolge von Starkregen können gemäß UmweltAtlas Bayern im Plangebiet Fließwege mit z.T. starkem Abfluss entstehen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet jedoch überwiegend hoch bis sehr hoch.

<sup>6</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 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. Ebenso kann eine entsprechende Ver- und Entsorgungsplanung einen Beitrag zur Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser beitragen.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen sowie in der öffentlichen Grünfläche versickern.

Durch die Freihaltung der Überschwemmungsfläche sind keine Konflikte im Hochwasserfall anzunehmen.

## 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 Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen.

Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.<sup>7</sup>

Das Plangebiet ist eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen tragen ebenso zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei.

Die Bestandsbebauung ist hingegen der städtischen Wärmeinsel zuzuordnen.

## 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 Kleinklimas<sup>8</sup> zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt. Grünordnerische Festsetzungen sollen ebenfalls dazu beitragen, dass kleinklimatisch ausgleichende Strukturen (Eingrünung, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken) geschaffen werden.

## 5.3 Ergebnis

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

<sup>7</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

<sup>8</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Grundstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

## 6 Schutzgut Landschaft

### 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist insbesondere geprägt von der vorhandenen Bebauung, sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Freiflächen und der Gailach mit ihren begleitenden Gehölzstrukturen. Die überplante Fläche befindet sich auf einer als Grünland und Acker genutzten Fläche mit Bestandsbebauung im Norden und ohne landschaftlich wertgebende Strukturelemente. Insgesamt kann von einer Vorbelastung und menschlichen Überprägung des Landschaftsbildes gesprochen werden.



Abbildung 1: Blick von Südosten auf den Geltungsbereich mit bereits vorhandener Bebauung im Hintergrund

### 6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus östlicher Blickrichtung. Durch die Lage angrenzend zum baulichen Bestand in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur wenig zusätzlich auf das Landschaftsbild um Monheim wirkt.

### 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 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.

## 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 sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## 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

### 2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt zum einen planintern angrenzend zur bestehenden Bebauung sowie zum anderen planextern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim. Die Flächen werden jeweils in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim sieht verschiedene Bereiche für eine bauliche Entwicklung am Hauptort vor (z.B. im Norden und Süden). Insb. die südlichen Wohnbauentwicklungsflächen bieten aufgrund der sich anschließenden weitläufigen Offenlandschaft ein größeres Potenzial für artenschutzrechtliche Konflikte, die ein mögliches Planungshindernis darstellen könnten, sodass hierauf nicht der Fokus lag. Zudem besteht in den betreffenden Bereichen derzeit kein Zugriff auf die Grundstücke, sodass der kurzfristig und mittelfristig zu deckende Bedarf an Bauplätzen mit dem vorliegenden Plangebiet gedeckt werden soll.

## **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.

Die Kommune prüft zudem gemäß § 4c BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB die ordnungsgemäße Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und ergreift bei Erfordernis eigenverantwortlich Maßnahmen, um etwaige Missstände zu beheben (z.B. bei nicht ordnungsgemäßer Entwicklung der Fläche).

## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Geltungsbereich liegt östlich der Stadtmitte von Monheim und grenzt an die bestehende Bebauung. Es wird eine landwirtschaftlich genutzte und in Teilen bereits bebaute Fläche überplant, die keine nennenswerte Arten- oder Strukturvielfalt aufweist.

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“, „Gemischte Baufläche“ und „von Bebauung, Abgrabung, Aufforstung u.ä. freizuhaltender Bereich“ dargestellt. Der Geltungsbereich liegt vollflächig im Naturpark „Altmühltal“. Darüber hinaus bestehen jedoch keine Schutzgebiete oder anderweitige Schutzausweisungen. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet und ein dörfliches Wohngebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Durch die Planung entstehen Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit. Artenschutzrechtliche Konflikte werden derzeit nicht hervorgerufen. Im Rahmen des Abbruchs bestehender Gebäude sind diese im Vorfeld auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen und der Untersuchungs- und Maßnahmenumfang zuvor einvernehmlich durch die Bauherrschaft mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird zum einen Planintern im Süden sowie planextern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1129 Gemarkung Monheim ausgeglichen.



---

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER GAILACH“

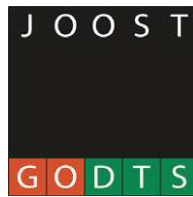
---

### E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

Vorentwurf vom 28.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

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

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Monheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „An der Gailach“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines dörflichen Wohngebietes im östlich der Stadtmitte. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um den Geltungsbereich ist anzunehmen, 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 Stadt hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs-/ Einwirkungsbereich des Bebauungsplans und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

### 2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich östlich der Stadtmitte von Monheim an der Gailach. Es umfasst den Geltungsbereich auf Acker und Grünland zuzüglich einem Untersuchungsradius von bis zu 100 m. Dieses beinhaltet die umliegenden Landwirtschaftsflächen, den angrenzenden Siedlungsrand, Wirtschaftswege, Gehölzstrukturen und den Auenbereich der Gailach.

Das UG befindet sich vollständig im Naturpark „Altmühltal“. Darüber hinaus bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen im UG.<sup>1</sup>

## B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

### 1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

#### 1.1 Avifauna

Die Vorgehensweise ist angelehnt an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Die Erfassung wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung im Sinne einer Linienkartierung durchgeführt.

Diese strebt dabei 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 Bestand 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 vier Terminen
  - o 21.04.2022
  - o 11.05.2022
  - o 23.06.2022
  - o 19.07.2022
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 15.01.2025



## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von Offenlandarten wie der Feldlerche oder Schafstelze im UG nicht bestätigen konnten. Für diese bestehen bereits durch die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete erhebliche Vertikalkulissenwirkungen sowie Prädations- und Vergrämungswirkungen durch Hauskatzen und freilaufende Hunde. Es wurden typische Siedlungsbrüter wie Haussperlinge, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz festgestellt. Diese hielten sich entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen vorwiegend im Siedlungsraum östlich des Geltungsbereiches auf. Ebenso wurden Gehölzbrüter wie die Klappergrasmücke, Gartengrasmücke und Goldammer in den Grünstrukturen an der Gailach und im bestehenden Siedlungsraum ermittelt. Das UG wurde von Greifvögeln wie dem Turmfalken und Rotmilan genutzt. Für diese steht ein großes Krähenest bzw. Horst im südlichen UG außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung.

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



Abbildung 1: Katze im Geltungsbereich als Vergrämungsfaktor



Abbildung 2: Rotmilan südöstlich des Geltungsbereichs



Abbildung 3: Freilaufende Hunde im Geltungsbereich als Vergrämungsfaktor

### 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 18 Vogelarten nachgewiesen, welche der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artnamen wissenschaftl.	Artnamen deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente	Sto			nein
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	Ws		3	ja
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk			nein
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	M	3	3	nein
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht	Bs			nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G		V	nein
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Tf			ja
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	Rm	V	V	ja
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba			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>Pica pica</i>	Elster	E			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>Tadoma ferruginea</i>	Rostgans	Rg	nb	nb	nein

#### Erläuterungen

**RLB**= rote Liste Bayern

**RLD**= rote Liste Deutschland

**sg**= streng geschützt (ja/nein)

**V**= Arten der Vorwarnliste

**D**= Daten defizitär

**ohne Eintrag**= ungefährdet

**1**= vom Aussterben bedroht

**2**= stark gefährdet

**3**= gefährdet

**G**= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

**R**= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

**nb**= nicht bewertet

#### 3.1 Empfindlichkeit

Untersuchungen zur Störeffindlichkeit der vorwiegend siedlungsbezogenen Arten gegenüber bau- und anlagebedingten Störungen sind nicht bekannt. Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen, wobei jedoch ausreichend Strukturen im Planungsumfeld vorhanden sind, die ausgewichen werden kann. Somit ist davon auszugehen, dass im Falle einer möglichen Bebauung die davon ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden.

Empfindlichkeiten für die Greifvögel und Gehölzbrüter sind ebenso nicht zu ermitteln, da nicht in genutzte Lebensstätten eingegriffen wird.

#### Einschätzung:

Durch den Bebauungsplan „An der Gailach“ kommt es durch die Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich nicht zu einer Beeinträchtigung von Lebensstätten der erfassten Vogelarten, sodass keine Betroffenheit anzunehmen ist.

Andere ökologische Gilden wie z.B. Offenlandarten oder Wasservögel finden keine annehmbare Bedingungen vor sodass Vorkommen oder nachteilige Auswirkungen auf diese Arten nicht bestehen.

### 3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen 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. Dabei ist jedoch auch anzunehmen, dass das UG somit nur einen untergeordneten Teil im Lebensraum der Art einnimmt.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht angezeigt.
- 4) Ebenso beeinflussen auch äußere Umstände die Erfassung, wie z.B. Sichtbehinderungen. Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen. Zudem bestehen Störungen z.B. durch die Anwesenheit von freilaufenden Hauskatzen und Hunden auf den landwirtschaftlichen Flächen.

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	21.04.22	11.05.22	23.06.22	19.07.22
Zeit	09:25 bis 09:55	09:15 bis 09:45	05:45 bis 06:15	06:55 bis 07:25
Witterung	sonnig	sonnig	leicht bewölkt	sonnig
Temp.	10°C	22°C	17°C	15°C
Wind	kein Wind	leichter Wind	kein Wind	kein Wind

## C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Nachdem die festgestellten Arten nicht nachteilig von der Planung betroffen sind, besteht kein Erfordernis zur Ergreifung von Maßnahmen.

Präventiv wird zur allgemeinen Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten lediglich festgesetzt, dass zu entfernende Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. entfernt werden dürfen und als zu erhalten gekennzeichnete Gehölze zu erhalten und während der Bauarbeiten zu schützen sind.

## D ZUSAMMENFASSUNG/ GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan „An der Gailach“ wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen und Grünland am östlichen Ortsrand von Monheim notwendig.

Im Rahmen der Kartierung wurde die ökologischen Gilden Siedlungsarten, Gehölzbrüter und Greifvögel ermittelt.

Vorhabenbedingt kommt es durch die Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich nicht zu einer Beeinträchtigung von Lebensstätten der Vogelarten.

Es sind keine erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten zu erwarten.

Auch eine Notwendigkeit zur Ergreifung spezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die festgestellten Arten besteht somit nicht.

## **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

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 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

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

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

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

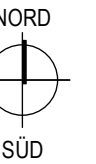
DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN: Rote Liste der Brutvögel gesamtdeutsche Fassung (<https://www.dda-web.de>)



# BEBAUUNGSPLAN "AN DER GAILACH"

## LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 28.01.2025



### LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

- K nicht planungsrelevante Art (z.B. Kohlmeise)
  - G planungsrelevante Art (z.B. Goldammer)
- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Ba = Bachtelze       | Kg = Klappergrasmücke |
| Bs = Buntspecht      | M = Mehlschwalbe      |
| E = Elster           | Rg = Rostgans         |
| Fe = Feldsperling    | Rk = Rabenkrähe       |
| G = Goldammer        | Rm = Rotmilan         |
| Gg = Gartengrasmücke | S = Star              |
| H = Hausperling      | Sto = Stockente       |
| Hr = Hausrotschwanz  | Tf = Turmfalke        |
| K = Kohlmeise        | Ws = Weißstorch       |

Untersuchungsraum

Begehungsrute

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (2024)

VERFASSER

**JOOST**

**GODTS**

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



---

## **BEBAUUNGSPLAN „AN DER GAILACH“**

---

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

Vorentwurf vom 28.01.2025

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	3
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>4</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	4
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	4
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	5
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Säugetiere .....	7
2.2	Reptilien .....	8
2.3	Amphibien .....	8
2.4	Wirbellose.....	9
2.5	Vögel .....	10
3	Prüfung der Betroffenheit.....	14
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>15</b>
1	Untersuchung des Gebäudebestands vor Rückbau .....	15
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>16</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)</b>	<b>17</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Monheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „An der Gailach“ die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und eines dörflichen Wohngebietes im östlich der Stadtmitte. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten im Wirkungsbereich der Planung aufhalten können. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden FsaP erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich östlich der Stadtmitte von Monheim an der Gailach. Es umfasst den Geltungsbereich auf Acker und Grünland zuzüglich einem Untersuchungsradius von bis zu 100 m. Dieses beinhaltet die umliegenden Landwirtschaftsflächen, den angrenzenden Siedlungsrand, Wirtschaftswege, Gehölzstrukturen und den Auenbereich der Gailach. Das UG befindet sich vollständig im Naturpark „Altmühltal“. Darüber hinaus bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen im UG.<sup>1</sup>

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Kartierung gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2022 (siehe Avifaunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FinWeb)
- öffentlich zugängliche Arteninformationen des Bayerisches Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

### 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

- Relevanzprüfung
  - allgemeine Abschichtung (Datenrecherche bzw. Abfrage der Online-Datenbank des LfU zu saP-relevanten Arten auf Landkreisebene und Eingrenzung anhand vorkommender Haupt-Lebensraumtypen, Einbeziehung der Biotopkartierungsdaten des LfU)
  - vorhabenspezifische Abschichtung (Prüfung der Lebensraumeignung des Plangebietes zzgl. Umkreis, Beurteilung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten)
  - ggf. weitere Abschichtung durch Übersichtsbegehungen (optional, wenn Artvorkommen fraglich oder Gebiet nicht eindeutig einschätzbar)
- Bestandserfassung am Eingriffsort gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2022 (siehe Avifaunistisches Gutachten)
- Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 15.01.2025



## 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

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter überwiegend ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen.

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).<sup>2</sup>

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries. Die Arten wurden dabei gemäß der Online-Arbeitshilfe aufgrund des vielfältigen UGs vollständig betrachtet und nicht nach Lebensraumtypen gefiltert.

#### 1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

Gemäß den Arteninformationen im Landkreis Donau-Ries kommen die streng geschützten Pflanzenarten Europäische Frauenschuh, Sumpf-Siegwurz und Sumpf-Glanzkraut auf Landkreisebene vor. Aufgrund der Acker- und Grünlandstandorte mit intensiver Nutzung im Geltungsbereich kann ein Vorkommen oder eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Beständen dieser Arten ausgeschlossen werden und wurden durch die Ortsbegehungen auch nicht ermittelt.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

<sup>2</sup> 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>>

## 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, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus.

Andere **Säugetiere** sind der Biber, die Wildkatze und Haselmaus.

Auch sind die **Reptilienarten** Schlingnatter, Zauneidechse und Mauereidechse sowie die **Amphibienarten** Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Europäischer Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch, Nördlicher Kammmolch nachgewiesen.

Weiterhin sind die **wirbellosen Arten** Große Moosjungfer, Grüne Flussjungfer, Scharlach-Plattkäfer, Eremit, Wald-Wiesenvögelchen, Apollofalter, Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Gemeine Flussmuschel.

Da ein Vorkommen der o.g. Arten im UG teilweise 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, Greifvögel und Gehölzbrüter) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen könnten. Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

- X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern
- 0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

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

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

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

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

- X**= ja
- 0**= nein (bei Kartierungen nicht festgestellt oder keine Kartierungen vorgenommen)

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

- X**= ja
- 0**= nein

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**ohne Eintrag=** nicht gefährdet

**RLD=** rote Liste Deutschland

**1=** vom Aussterben bedroht

**sg=** streng geschützt (ja/nein)

**2=** stark gefährdet

**nb=** nicht bewertet

**3=** gefährdet

**D=** Daten defizitär

**G=** Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

**V=** Arten der Vorwarnliste

**R=** extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

### Hinweis:

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

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

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

## 2.1 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>Castor fiber</i>	Biber		V	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	3	G	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	G	X
X	0	0			<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	2	3	X
X	0	0			<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		V	X
X	0	0			<i>Myotis alcathoe</i>	Nymphenfledermaus	1	1	X
X	0	0			<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2	V	X
X	0	0			<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			X
X	0	0			<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D	X
X	0	0			<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus			X
X	0	0			<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	D	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	2	D	X

Für **Fledermäuse** verfügbare potenzielle Lebensstätten können im Bereich der Hofstelle südlich der Bergstraße bestehen, da am dortigen Nebengebäude Fassadenöffnungen/Spalten bestehen. Die Nahrungsverfügbarkeit im Plangebiet ist jedoch aufgrund der Acker- und Grünlandnutzung und der damit einhergehenden Blütenarmut zur Haupt-Aktivitätszeit gering. Vielmehr sind die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen von Monheim sowie umliegenden Waldbereiche als Jagd- und Lebensraum von größerer Bedeutung, da diese im Gegensatz zu monotonen Landwirtschaftsflächen besser strukturiert sind. Im Zuge des Abbruchs von bereits bestehenden Gebäuden kann es zu einem Verlust potenziell genutzter Quartiere kommen. Die Artengruppe der Fledermäuse wird daher im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung näher untersucht.

### Biber

Vorkommen des Bibers können gegebenenfalls an der Gailach erwartet werden. Vorhabenbedingt wird jedoch nicht in das Gewässer oder die angrenzenden Böschungen eingegriffen. Auch verbleibt aufgrund des berechneten Überschwemmungsbereich eine größere Grünfläche als Abstand zur Gailach, sodass keine vorhabenbedingten, erheblichen Beeinträchtigungen für den Biber erwartet werden können. Eine weitere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitseinschätzung erfolgt somit nicht.

### Wildkatze & Haselmaus

Für die Waldbewohner Wildkatze und Haselmaus gilt, dass ein Vorkommen im UG nicht zu erwarten ist. Die Haselmaus und gegebenenfalls auch die Wildkatze kann in den umliegenden Waldbereichen vorkommen, welche sich fern vom Geltungsbereich befinden. Aufgrund fehlender zu erwartender Vorkommen im UG und somit fehlender Beeinträchtigungen entfällt eine weitere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitseinschätzung.

## 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 des Überwiegenden Anteils an strukturarmen, intensiven Acker- und Grünlandflächen keinen geeigneten Lebensraum dar. Es fehlen dort geeignete Strukturen wie Versteckstrukturen, Sonnenplätze und Eiablagestrukturen, Totholz oder Felsen. 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 Amphibien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	2	2	X
X	0	0			<i>Epidalea calamita</i>	Kreuzkröte	2	V	X
X	0	0			<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	2	3	X
X	0	0			<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	3	G	X
X	0	0			<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	1	3	X
X	0	0			<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	V		X
X	0	0			<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammmolch	2	V	X

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf intensiv genutztem, strukturarmem Acker und Intensivgrünland keine geeigneten Lebensräume für die auf Landkreisebene nachgewiesenen **Amphibienarten** Gelbbauchunke, Wechselkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch und Kammmolch. Hier kommen keine geeigneten Wohn- oder Reproduktionsgewässer wie besonnte, fischfreie, vegetationsreiche Weiher oder Flachgewässer vor.

Im südöstlichen UG angrenzend zur Gailach befindet sich das Regenrückhaltebecken des Baugebietes „Osterholz III“. Neben der Erfassung der Avifauna wurde dieses Strukturen auf einen möglichen Amphibienbesatz kontrolliert. Im Ergebnis wurden keine Individuen oder Laich ermittelt, sodass nicht mit einem Vorkommen oder einer Betroffenheit von Amphibienarten gerechnet werden kann.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.



Abbildung 1: Regenrückhaltebecken

## 2.4 Wirbellose

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	2	3	X
X	0	0			<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer	V		X
X	0	0			<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlach-Plattkäfer		1	X
X	0	0			<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	2	2	X
X	0	0			<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen	2	2	X
X	0	0			<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	2	2	X
X	0	0			<i>Phengaris arion</i>	Thymian-Ameisenbläuling	2	3	X
X	0	0			<i>Phengaris nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V	X
X	0	0			<i>Phengaris teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2	2	X
X	0	0			<i>Unio crassus agg.</i>	Gemeine Flussmuschel	1	1	X

Die Auenarten Grüne Flussjungfer, Gemeine Flussmuschel, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling finden im Geltungsbereich mit Ackerflächen und Grünland keine geeigneten Lebensraumbedingungen vor. Diese können gegebenenfalls an der Gailach außerhalb des UG vorkommen. Es fehlen für die Grüne Flussjungfer und Gemeine Flussmuschel permanent wasserführende, naturnahe Fließgewässer mit guter Wasserqualität und sandig-kiesigem Substrat. Aufgrund der Bindung an eine gute Wasserqualität und der intensiven Nutzungen im UG kann auch ein Vorkommen der Zierlichen Tellerschnecke nicht erwartet werden.

Die Große Moosjungfer ist eine typische Hochmoorart. Da Hochmoorstandorte im UG nicht vorkommen ist eine Betroffenheit dieser Art nicht anzunehmen.

Die Falterarten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling sind an das Vorhandensein ihrer Wirtspflanze den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) sowie ihrer Wirtsameisen (Knotenameisen) gebunden. Im UG wurden keine Bestände des Großen Wiesenknopfs festgestellt, sodass mit einem Vorkommen dieser Falter nicht zu rechnen ist.

Das Wald-Wiesenvögelchen kommt im Bereich von Donau und Lech in Biotoptypen wie Schneeheide-Kiefernwälder, Brennen und Flussschotterheiden sowie auf wechselfeuchten Pfeifengras-Lichtungen vor. Diese Habitats kommen im UG nicht vor, sodass weder mit dem Vorkommen noch von einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Die thermophilen und felsaffinen Arten Apollofalter und Thymian-Ameisenbläuling sind ebenso nicht im UG zu erwarten. Der Apollofalter ist an seine alleinige Raupenfutterpflanze Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*) gebunden, welche auf Plattenkalk-Abraumhalden in der Südlichen Frankenalb vorkommen, die jedoch im UG nicht vorhanden sind.

Die Eier des Thymian-Ameisenbläulings werden auf Kalk-Magerrasen-Komplexen und deren Pionierstadien an Blüten des Arznei-Thymians (*Thymus pulegioides agg.*) oder des Gewöhnlichen Dosts (*Origanum vulgare*) abgelegt. Die Raupen ernähren sich von den Blüten und werden im Spätsommer am Boden von Ameisen insbesondere *Myrmica sabuleti* adoptiert. Diese Biotope kommen im UG nicht vor, sodass weder mit dem Vorkommen noch von einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung der Falterarten ausgegangen werden kann.

Aufgrund der Ausgestaltung der Eingriffsbereiche als intensiv genutzter, strukturarmer Acker und Grünland sind Vorkommen der xylobionten (holzbewohnenden) Käfer Eremit und Scharlach-Plattkäfer nicht zu erwarten.

Infolge einer fehlenden Lebensraumeignung und nicht zu erwartender Vorkommen lassen sich keine Wirkungen auf die vorgenannten Arten ermessen, sodass die nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung nicht erfolgt.

## 2.5 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger	3		X
X	0	0			<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			X
X	0	0			<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			
X	0	0			<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer	1	2	X
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	X	0	0	X	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anas acuta</i>	Spießente		3	
X	0	0			<i>Anas crecca</i>	Krickente	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	X	0	0	X	<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>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	1	3	X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	0	0			<i>Bucephala clangula</i>	Schellente			
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>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	0	1	X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	X	0	X	X	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V	X
X	0	0			<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch			X
X	0	0			<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	
X	0	0			<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	X	X	<i>Curruca curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
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	X	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht			X
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		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	X	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>Fulica atra</i>	Blässhuhn			
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz			X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	0	0			<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	R		X
X	0	0			<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer			X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	
X	0	0			<i>Ichthyaeetus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel	1	3	X
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
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	



V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V		
X	0	0			<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			X
X	X	0	0	X	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	X	0	0	X	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen			X
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mareca strepera</i>	Schnatterente			
X	0	0			<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger			
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	
X	0	0			<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser	R		X
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	X	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V		X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Nycticorax nycticorax</i>	Nachtreiher	R	2	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	0	0			<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	1	3	X
X	0	0			<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise	R		
X	X	0	X	X	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V		
X	X	0	X	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
X	0	0			<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger	2		
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>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			
X	0	0			<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn	1	3	X
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	V	1	
X	0	0			<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	V		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>Anas clypeata</i>	Löffelente	1	3	
X	0	0			<i>Spatula querquedula</i>	Knäkente	1	1	X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe	3	2	X
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	X	0	X	X	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star		3	
X	0	0			<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher			
X	0	0			<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans	R		
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	2	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

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

Für **Greifvögel** wie den im UG vorkommenden Turmfalken und Rotmilan werden keine Lebensstätten vorhabenbedingt in Anspruch genommen, da im Geltungsbereich keine Bäume vorkommen, welche als Horstbäume geeignet sein könnten. Auch sind keine essenziellen Nahrungshabitate im Geltungsbereich oder angrenzenden Flächen vorkommend.

Ähnliches gilt für **Gehölzbrüter** wie die Goldammer oder Klappergrasmücke, da keine genutzten Gehölze in Anspruch genommen werden. Präventiv werden Maßnahmen zum Zeitpunkt der Gehölzentfernung und zum Erhalt einiger Gehölze festgesetzt.

Für **Offenlandarten** wie Feldlerche besteht aufgrund der markanten bestehenden Vertikalkulissen der angrenzenden Bebauung und Gehölzstrukturen kein Lebensraumpotenzial im UG, sodass keine Nachweise ermittelt wurden. Infolge einer ungenügenden Lebensraumausprägung und fehlender Nachweise sind für die Offenlandarten keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Zuge des Abbruchs einiger Gebäude kann es zu einem Verlust potenzieller Lebensraumstrukturen für **Siedlungsbrüter** kommen. Nachdem im Umfeld jedoch weiterhin zahlreiche nutzbare Lebensraumstrukturen bestehen, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu ermesen.

Aufgrund der Ausgestaltung des UG und einer fehlenden Betroffenheit von planungsrelevanten Arten entfällt die Betroffenheitsabschätzung.

### 3 Prüfung der Betroffenheit

#### Prüfung der Beeinträchtigung – Fledermäuse

##### 1 Grundinformationen

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

**Art im UG:**  nachgewiesen     potenziell möglich

**Erhaltungszustand** der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region

günstig     ungünstig/unzureichend     ungünstig/schlecht

##### **Lokale Population:**

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

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

Im vorliegenden Fall betrifft dies die Hochfläche der südlichen Frankenalb (082-A). Da diese Untereinheit sich über mehrere Teilflächen und ein sehr großes Areal erstreckt und dies im Hinblick auf den Aktionsradius der betreffenden Fledermausarten als zu weit gegriffen erscheint, wird als lokale Population die westlichste Teilfläche dieser Untereinheit angenommen, welche sich östlich von Huisheim über Harburg, Monheim, Teile Donauwörth bis Rennertshofen, Langenaltheim, Wolfersheim und Degersheim erstreckt.

Diese Teilfläche ist durch eine im Vergleich relativ große Walddichte, zahlreiche Ortschaften und somit eine potenziell hohe Lebensraumverfügbarkeit gekennzeichnet.

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

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

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

Bei Abbruch von Bestandsgebäuden ist mit dem Verlust potenziell genutzter Quartiere zu rechnen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja                       nein

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

Es sind Störungen durch die Abbruchmaßnahmen zu erwarten, wenn die Gebäude als Quartier genutzt werden und zum Zeitpunkt des Abbruchs besetzt sind. Dies kann zu einer Vergrämung / Quartieraufgabe führen. Es sind somit Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die zuvor eine zum Zeitpunkt des Abbruchs aktuelle Beurteilung der Gegebenheiten erfordern.

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Störungsverbot ist erfüllt:**     ja                       nein

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

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

**D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT****1 Untersuchung des Gebäudebestands vor Rückbau**

Sollen bereits zum Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens bestehende Gebäude abgerissen werden, so ist durch die Bauherrschaft vor Abriss im Rahmen des Abbruchartrages nach Art. 57 Abs. 5 BayBO zu veranlassen, dass die Gebäude im Vorfeld durch eine Fachperson auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen sind. Bei Erfordernis sind den Untersuchungsergebnissen entsprechende, geeignete Maßnahmen zu Gunsten der Fledermäuse (Ersatzquartiere, Gebäudeerhalt o.ä.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

**E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan „An der Gailach“ wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen und Grünland östlich der Ortsmitte von Monheim notwendig.

Laut Arteninformationen des LfU sind auf Landkreisebene Vorkommen von planungsrelevanten Gefäßpflanzen, Säugetier-, Kriechtier-, Amphibien-, wirbellosen Arten und Vogelarten verzeichnet.

Aufgrund der Acker- und Grünlandnutzung angrenzend zum Siedlungsraum und der weitgehenden Strukturarmut weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für planungsrelevante Gefäßpflanzen, Kriechtiere, Amphibien, wirbellose Arten sowie den Biber, die Wildkatze und die Haselmaus auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen/Arten kann somit aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung nicht erwartet werden.

Auch der überwiegende Teil der planungsrelevanten Vogelarten findet im UG keine annehmbaren Bedingungen. Einzig für Gehölzbrüter, siedlungsbezogene Arten und Greifvögel ist eine entsprechende Lebensraumeignung gegeben. Diese erfahren jedoch keine nachteilige Beeinträchtigung da keine Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate im Geltungsbereich vorkommen bzw. in Anspruch genommen werden.

Im Bereich der Hofstelle südlich der Bergstraße besteht zudem ein gewisses Quartierpotenzial im Nebengebäude, da es Einflugmöglichkeiten/Spaltenöffnungen an der Fassade aufweist. Zur aktuellen, genauen Beurteilung der Situation wird daher festgesetzt, dass der Gebäudebestand vor Abriss durch eine Fachperson auf einen Besatz durch Fledermäuse untersucht wird, um darauf abgestimmt im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Auf Planungsebene besteht somit im Ergebnis kein unüberwindbares artenschutzrechtliches Vollzugshindernis, dass dem vorliegenden Bebauungsplan entgegenstehen würde.

## **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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 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 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

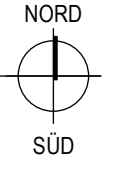
OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

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 "AN DER GAILACH"

**LAGEPLAN  
WIRKDISTANZEN**  
Maßstab im Original 1:1500  
Stand 28.01.2025



### LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

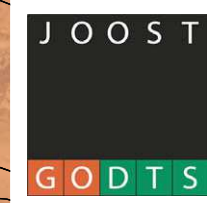
hinzukommende Vertikalkulisse  
mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
für Bodenbrüter von 120 m

sonstiger Wirkfaktor  
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
von ca. 10 m

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (09/2023)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (2024)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung