

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "SÄGEWERK AN DER NIEDERSCHÖNENFELDER STRASSE"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF),
1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF),
1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

VORENTWURF VOM 16.06.2020
ENTWURF VOM 15.09.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 08.12.2020

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 Herz



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNENFELDER
STRASSE"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF),
1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF),
1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF VOM 16.06.2020

ENTWURF VOM 15.09.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 08.12.2020

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 Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Anlass des Bauleitplanverfahrens	3
2	Aufstellungsbeschluss	3
3	Übergeordnete Planungsziele	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP)	5
3.3	Prüfung innerörtlicher Potenziale / Vorprüfung entsprechend §§1 Abs.5 Satz 3 und 1a Abs.2 Satz 4 BauGB	6
3.4	Ermittlung des Bedarfs	6
4	Umweltprüfung	6
5	Planungsrechtliche Situation	7
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	8
1	Lage	8
2	Größe	8
3	Beschaffenheit, Baugrund	8
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	9
1	Art der baulichen Nutzung	9
2	Maß der baulichen Nutzung	9
3	Planstatistik	9
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	10
1	Einleitung	10
2	Verfahren	10
3	Bestand	10
4	Auswirkungen	10
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen	10
6	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor	11
7	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	11
E	IMMISSIONSSCHUTZ	11
F	ERSCHLIESSUNG	12
1	Fließender Verkehr	12
2	Ruhender Verkehr	12
3	Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser	12
4	Sonstige Versorgungsträger	12
G	PLÄNE	13
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme	13
2	Grünordnungsplan Konflikte	14
3	Grünordnungsplan Maßnahmen	15

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass des Bauleitplanverfahrens

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

Es besteht ein konkreter Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Gewerbebetriebs für das Plangebiet. Es soll zusätzlich zum bereits baulichen Bestand ein Gebäude für Büroräume, Sozialräume und Betriebsleiterwohnen ermöglicht werden, da die bestehenden Betriebsgebäude hierfür zum einen nicht ausgelegt sind und zum anderen nicht die benötigten Kapazitäten für die angestrebten Nutzungen/Erweiterungen aufweisen. Deshalb beabsichtigt die Stadt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

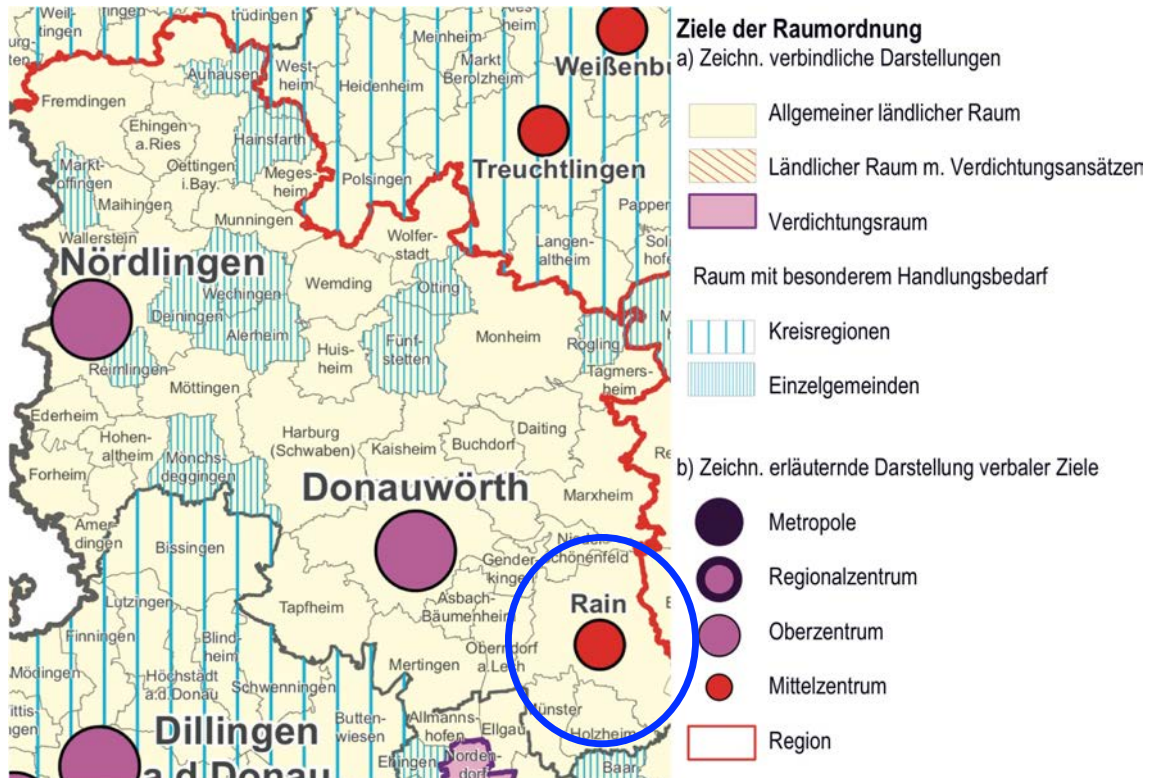
Durch die Lage an der Niederschönenfelder Straße unweit der B16 verfügt der Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung, sodass die Bevölkerung im Ort nicht unnötig belastet wird.

2 Aufstellungsbeschluss

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Sägewerk an der Niederschönenfelder Straße“.

3 Übergeordnete Planungsziele

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs liegt die Stadt Rain im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum eingestuft. 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 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 geschaffen oder erhalten werden.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, [...]

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 Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen 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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

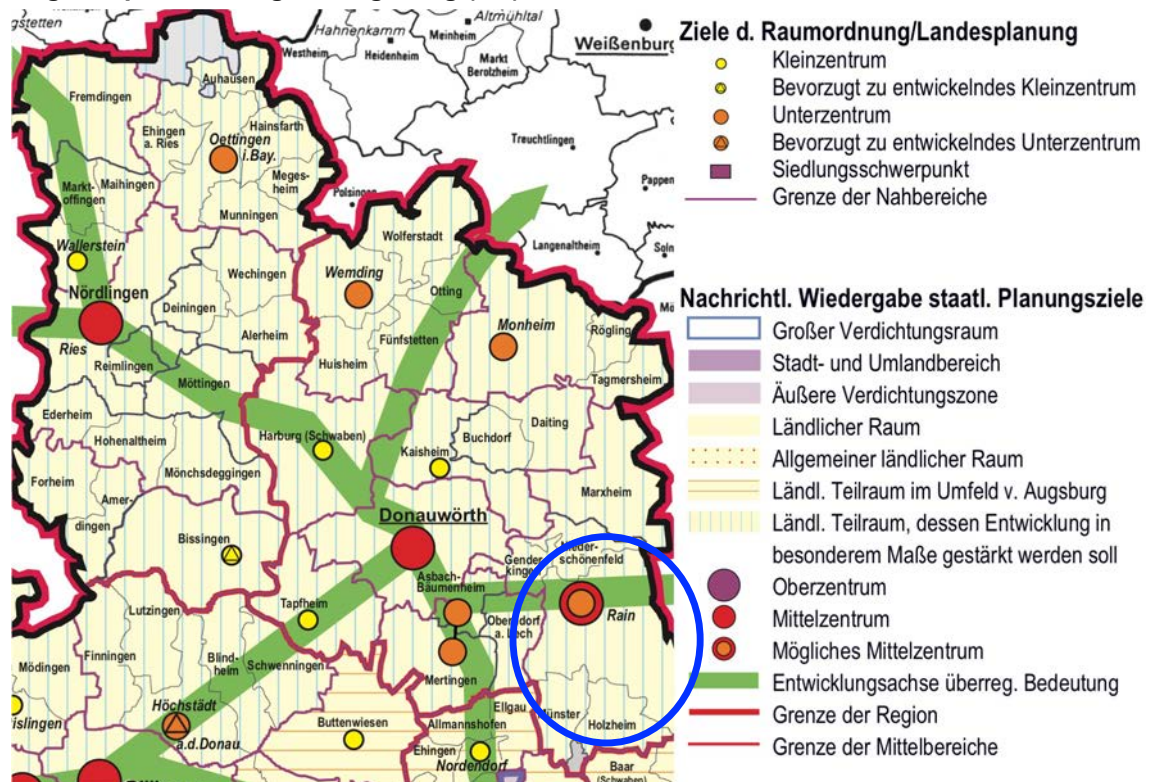
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(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 also als erforderlich an, Gewerbebetriebe vor Ort zu fördern und dafür entsprechendes Bauland bereitzustellen (LEP 1.1.1 G). Die Unterstützung lokaler Unternehmen sichert langfristig auch Arbeitsplätze und verhindert so mitunter auch eine Abwanderung der Bevölkerung (LEP 1.2.2 G). Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes möchte Rain auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.3 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Stadt Rain im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Ferner ist sie als mögliches Mittelzentrum eingestuft und befindet sich an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

A I allgemeine Grundsätze

2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

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

B II Wirtschaft

1 Entwicklung der Gesamten Region

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

2.2 Ländlicher Raum

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

2.2.2 (Z)

Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...]

B V 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 3.2 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 Gewerbegebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

3.3 Prüfung innerörtlicher Potenziale / Vorprüfung entsprechend §§1 Abs.5 Satz 3 und 1a Abs.2 Satz 4 BauGB

Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in §1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Die Stadt Rain befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat hierfür folgendes getan:

Bisherige durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Erstellen eines tiefergehenden integrierten Konzeptes im Rahmen der Städtebauförderung zur Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich um die Altstadt Rain.
- Die Stadt Rain hat mit Vertretern der Stadt (Stadtentwicklung, Liegenschaften, usw.) und dem Landratsamt Donau-Ries (Kreisbaumeister, SG Bauleitplanung, SG Immissionsschutz) die Möglichkeiten der Entwicklung im Juli 2013 geprüft.

Angedachte Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Erfassung 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

Begründung zur Standortwahl

Im Hinblick auf den gewerblichen Bestand wird die mit der Planung vorgesehene moderate bauliche Entwicklung als städtebaulich vertretbar erachtet. Im Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb erscheint eine gewerbliche Nutzung innerörtlicher Leerstände oder Brachflächen zudem wenig zielführend und würde weiterhin Konfliktpotenzial bzgl. Immissionsschutz mit sich bringen.

3.4 Ermittlung des Bedarfs

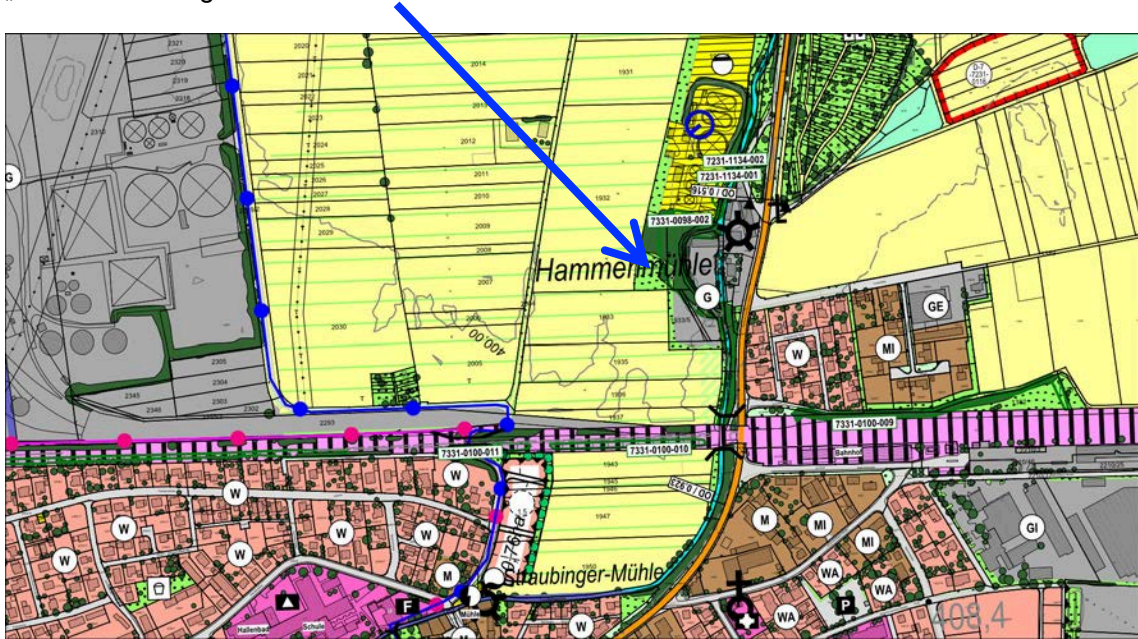
Der Stadt liegt aktuell eine Anfrage eines ortsansässigen Betriebs vor, der an seinem Standort erweitern möchte. Die bestehenden baulichen Anlagen geben für die geplanten Nutzungen nicht die benötigten Kapazitäten her bzw. sind für die geplanten Nutzungen nicht ausgelegt. Um für diese geplante Entwicklung somit Bauland bereitstellen zu können, sieht es die Stadt daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg zu entsprechen.

4 Umweltprüfung

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

5 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünfläche“ dargestellt.



Maßstab 1:10.000

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE) im Plangebiet kann der Bebauungsplan nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern. Die in den Bebauungsplan einbezogene Fläche grenzt an den nördlichen Ortsrand von Rain, umfasst bestehendes Gewerbe und befindet sich westlich der Niederschönenfelder Straße. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gegeben.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

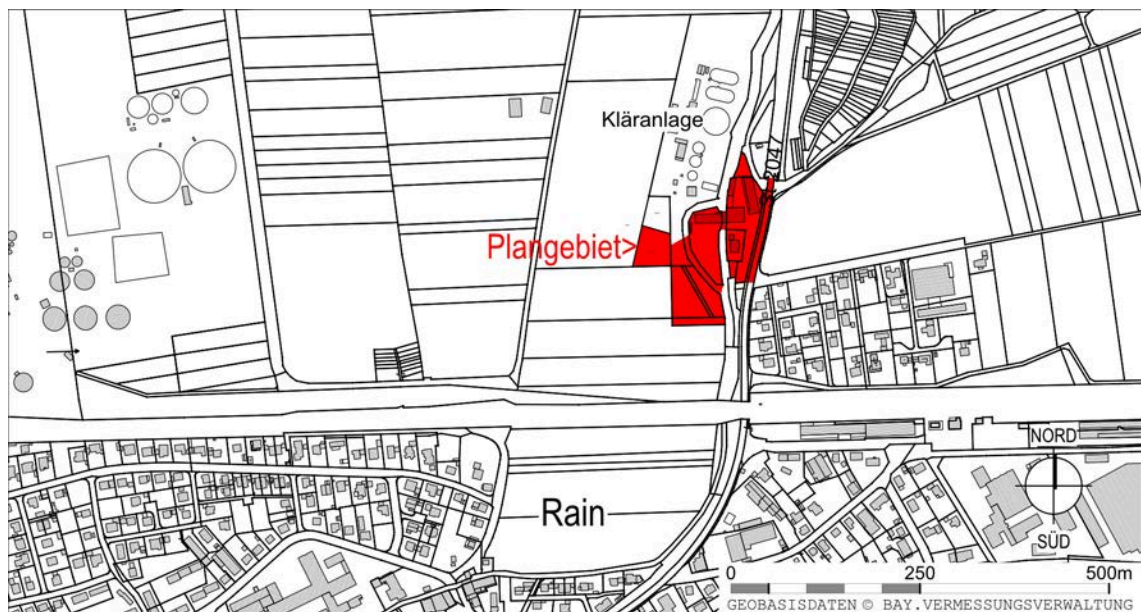
1 Lage

Das Plangebiet „Sägewerk an der Niederschönenfelder Straße“ liegt am nördlichen Ortsrand von Rain.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt (TF=Teilfläche):

- **Im Norden** durch die Fl.-Nrn. 1932/1, 1931/1 (TF) (jeweils Gehölzbestand), 587/2 (TF, Nebenarm der Friedberger Ach), 1685/9 (TF, Verkehrsfläche), 1685/4 (St 2047)
- **Im Osten** durch die Fl.-Nr. 1787, 1390/1 (jeweils Verkehrsfläche), 1389 (Jurastraße)
- **Im Süden** durch die Fl.-Nrn. 1685/17 (TF, Niederschönenfelder Straße), 2210/27 (TF, Geh- und Radweg), 1685/10 (Grünfläche), 1685/12 (Gehölzbestand), 587/2 (TF, Friedberger Ach), 1935 (Acker)
- **Im Westen** durch die Fl.-Nr. 1933, 1932 (jeweils Acker)

jeweils Gemarkung Rain



Maßstab 1:10.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 18.481 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut/versiegelt im Bereich des bestehenden Sägewerks. Die darüberhinausgehende Fläche wird als intensiv als Grünland (Feuchtgrünland mit degradiertem Röhrlichtanteil) genutzt. Im näheren Umfeld befinden sich Gehölze bzw. ein Baumbestand, bestehende Bebauung sowie ausgedehnte Ackerflächen.

Das Gelände ist nahezu eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es ist jedoch zu empfehlen, dass der Bauherr dies eigenverantwortlich in Vorbereitung seines Bauantrages in die Wege leitet.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der Nutzung als „Gewerbegebiet“ nach §8 BauNVO mit „Grünfläche“ ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet sind die gemäß §8 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zulässig, da dies dem konkreten Bedarf entspricht und insbesondere bei kleineren gewerblichen Betrieben die Anforderungen an Wohnen und Arbeiten auf einer Betriebsfläche gefordert sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt und entspricht damit den Wert der BauNVO.

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

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll eine gute Einbindung in die Landschaft und den verträglichen Übergang zu selbiger gewährleisten.

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

3 Planstatistik

Nettobauland	10.776 qm	58,3%
Gewerbegebiet	10.776 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	3.906 qm	21,1%
private Verkehrsfläche	2.476 qm	63,4%
öffentliche Verkehrsfläche	1.430 qm	36,6%
Grünflächen	3.799 qm	20,6%
Grünflächen	3.309 qm	87,1%
Verkehrsrgrün	106 qm	3,2%
Wasserfläche	383 qm	10,1%
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.481 qm	100,0%

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen¹ bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen 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 für den Bebauungsplan 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

2 Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet ist geprägt von versiegelten Flächen und baulichen Anlagen des bestehenden Gewerbes. Der Bereich der Gewerbegebietserweiterung erstreckt sich über intensiv genutztes Feuchtgrünland mit degradiertem Röhrichtanteil. Gewässerbegleitend bestehen Auengehölze.

Bewertung im Eingriffsbereich:

Kategorie II = Gebiete *mittlerer* Bedeutung

4 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche (Nettobauland und Verkehrsflächen) beträgt 1.265m² (7% des Geltungsbereichs).

Flächen ohne Eingriff sowie bereits abgehandelte Eingriffe (landschaftspflegerischer Begleitplan zum Neubau einer Entrindungsanlage, 2015) werden nicht bilanziert.

Die Eingriffsflächen erstrecken sich außerdem über eine Teilfläche des amtlich kartierten Biotops Nr. 7331-0098-002. Dieses umfasst entsprechend seiner Beschreibung² jedoch vorrangig „*lineare, zweireihige Gewässerbegleitgehölze entlang eines Abschnitts der Friedberger Ach*“. In diesen wird jedoch nicht näher eingegriffen und es werden entsprechend Auflagen zum Schutz der Gehölze während der Baumaßnahmen festgesetzt, sodass die Biotopfläche nicht weiter in die Bilanzierung mit einfließt, da dessen wertgebende Bestandteile nicht beeinflusst werden.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. Dies dient als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild)

Weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht.

Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage.

² BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung Flachland, Beschreibung entsprechend FIS-Natur Online (FIN-Web), Zugriff m 25.02.2020

6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland nach dem Leitfaden mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von > 0,35 bzw. eine entsprechende Eingriffsschwere vorgesehen ist.

Das betroffene Gebiet wird aufgrund des Feuchtgrünlandes mit degradiertem Röhrichtanteil und der dennoch intensiven Nutzung eingestuft in Kategorie II.

Dies ergibt eine Spanne für den Kompensationsfaktor von 0,8 – 1,0. Gewählt wird der Faktor 1,0 aufgrund der Wertigkeit des Bestands.

Die Eingriffsfläche beträgt 1.265m². Multipliziert mit Kompensationsfaktor 1,0 ergibt dies **1.265m² Ausgleichsflächenbedarf**, welcher durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche (1.265m²) für das Gewerbegebiet wird extern auf **Fl.-Nr. 236 (TF) Gemarkung Mittelstetten** umgesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche und die Umsetzung der Maßnahmen sind nach unmittelbar Inkrafttreten dinglich vom Bauherrn zu sichern. Ein Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen.

E IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans fertigte die Firma igi CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung des Sägewerksbetriebs im Hinblick auf die schutzbedürftige Bebauung östlich der Niederschönenfelder Straße, das südöstlich gelegene Wohngebiet am Graisbacher Weg und die nordöstlich angeordnete Kleingartenanlage, an. Das Gutachten mit der Auftrags-Nr. C190132-r1 und Datum 15.09.2020 stellt die Aktualisierung eines Prognosegutachtens aus dem Jahr 2012 im Zuge einer damals geplanten Stammholz-Entrindungsstraße dar.

An der mittlerweile bestehenden, nach Osten hin eingehausten Entrindungsanlage sind Schallpegelmessungen am laufenden Betrieb vorgenommen worden. Neben den Messergebnissen sind in die anschließenden schalltechnischen Berechnungen die darüber hinaus relevanten Schallquellen, wie insbesondere Ladetätigkeiten und Fahrzeugbewegungen, einbezogen. Als Ergebnis werden an allen Immissionspunkten der Wohngebietsbebauung und Kleingartenanlage die schalltechnischen Immissionsrichtwerte der Beurteilungsvorschrift TA Lärm eingehalten.

F ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Gewerbegebiet wird im Osten an die Niederschönenfelder Straße angebunden. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Ortschaft nicht unnötig belastet wird.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem angedacht.
Die Klärung der Abwässer wird durch die städtische Kläranlage Rain erfolgen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das stadteigene Netz.
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. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

4 Sonstige Versorgungsträger

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH GmbH gesichert.

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

Allgemeiner Hinweis:

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens 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.



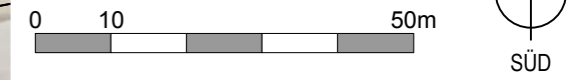
VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNENFELDER
STRASSE"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2(TF), 1685/17(TF),
1685/4(TF), 1685/7, 1685/9(TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1(TF),
1932/2(TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSÜBERSICHT

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 08.12.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Das Plangebiet hat eine Größe von 18.481m²



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





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR.55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNFELDER
STRAßE"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF),
1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF),
1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

**GRÜNORDNUNGSPLAN
KONFLIKTE**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 08.12.2020




DATENQUELLE:

GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



0 10 50m

Gesamt
Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 1.265 m²,
Eingriffstyp A GRZ > 0,35
Eingriffstyp B GRZ ≤ 0,35
7% des Geltungsbereiches

-  TypA 1.217 m² Nettobauland
-  TypA 48 m² Verkehrsflächen
-  17.216 m² Ohne erneuten Eingriff



Plangebiet

VERFASSER

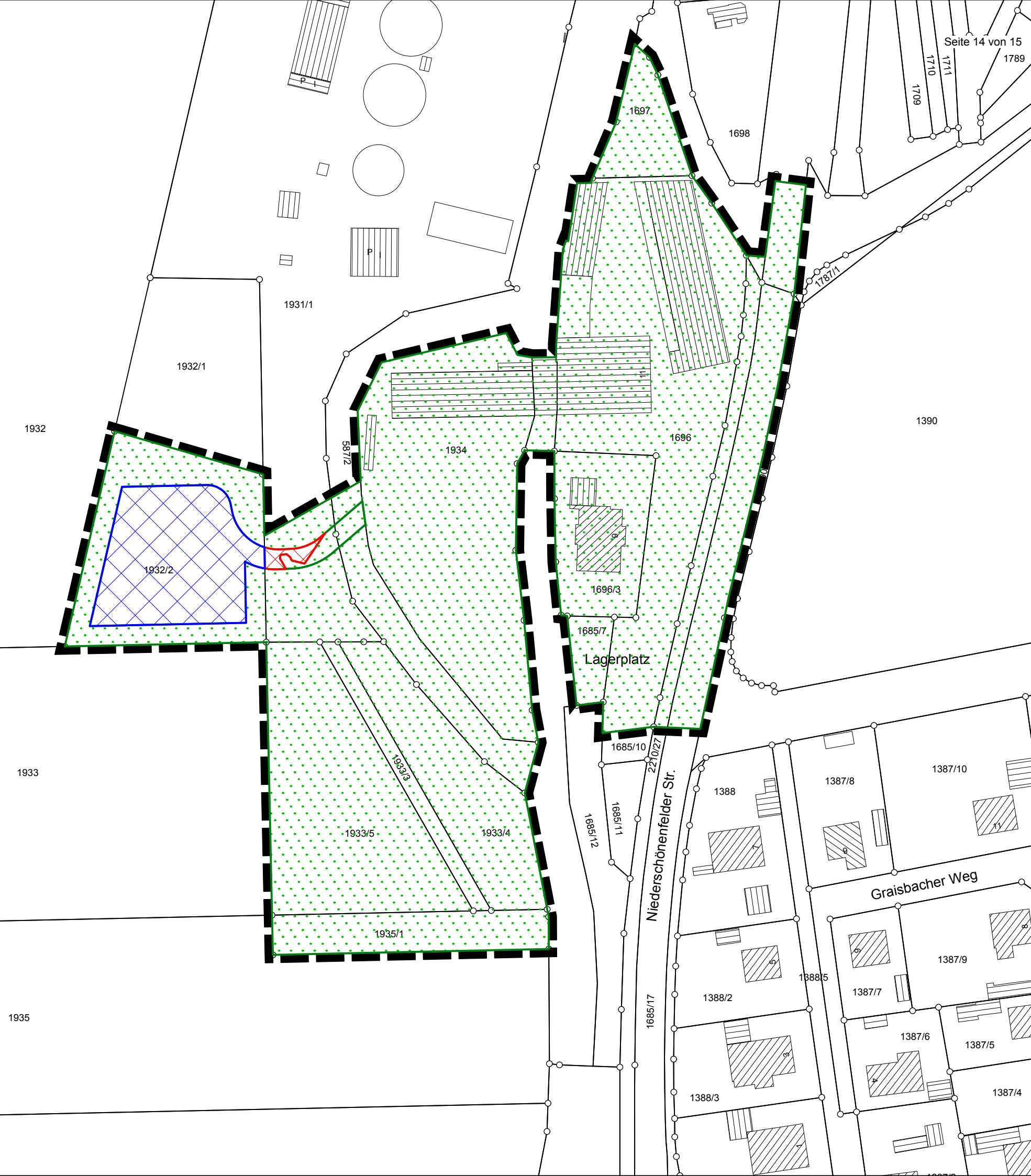


PLANUNGSBÜRO GODTS

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





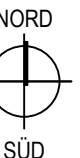
VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNFELDER
STRASSE"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
 FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF),
 1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF),
 1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF),
 1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
 1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF)
 JEWEILS GEMARKUNG RAIN

GRÜNORDNUNGSPLAN
MAßNAHMEN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
 STAND 08.12.2020

DATENQUELLE:
 GEOBASISDATEN:
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Das Regelverfahren wird durch integrierte Maß-
 nahmen und externen Ausgleich berücksichtigt.

Bestand: Gebiete mittlerer Bedeutung = Kat. II
Eingriffstyp: GRZ > 0,35 = Typ A
Ableitung Kompensationsfaktor:
 Typ A II = 0,8-1,0 = gewählt Faktor 1,0

Eingriffsfläche:
 Nettobauland 1.217m² und Verkehrsfläche 48m²
 ergibt insgesamt 1.265m² x Kompensationsfaktor
 1,0 = 1.265m² Ausgleichsfläche.

1.265m² werden durch externe Maßnahmen
 ausgeglichen.



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

Landschaftsbildeinbindung
 mit Gehölzen

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.



< Erhalt Bäume

Niederschönfelder Str.

Graisbacher Weg

Lagerplatz

Seite 15 von 15
 1710
 1711
 1709
 1787/1

1931/1
 1932/1
 1932
 1932/2
 1933
 1933/5
 1935

1697
 1698
 1696/3
 1685/7
 1685/10
 2210/27
 1685/11
 1685/12
 1685/17
 1388
 1387/8
 1387/10
 1388/2
 1388/5
 1387/7
 1387/9
 1387/6
 1387/5
 1388/3
 1387/4



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNENFELDER
STRASSE"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF),
1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF),
1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

UMWELTBERICHT

VORENTWURF VOM 16.06.2020

ENTWURF VOM 15.09.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 08.12.2020

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 Herz

A	EINLEITUNG	4
1	Allgemeines	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) und Regionalplan der Region Augsburg	4
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	4
4	Naturräumliche Gegebenheiten	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU	5
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	6
1	Schutzgut Menschen	6
1.1	Beschreibung	6
1.2	Auswirkungen	6
1.3	Ergebnis	6
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
2.1	Beschreibung	6
2.2	Auswirkungen	6
2.3	Ergebnis	6
3	Schutzgut Boden	7
3.1	Beschreibung	7
3.2	Auswirkungen	7
3.3	Ergebnis	7
4	Schutzgut Wasser	7
4.1	Beschreibung	7
4.2	Auswirkungen	7
4.3	Ergebnis	7
5	Schutzgut Klima und Luft	8
5.1	Beschreibung	8
5.2	Auswirkungen	8
5.3	Ergebnis	8
6	Schutzgut Landschaft	8
6.1	Beschreibung	8
6.2	Auswirkungen	8
6.3	Ergebnis	8
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	9
7.1	Beschreibung	9
7.2	Auswirkungen	9
7.3	Ergebnis	9
8	Wechselwirkungen	9
8.1	Beschreibung	9
8.2	Auswirkungen	9
8.3	Ergebnis	9
C	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
D	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	10
1	Vermeidung und Verringerung	10
2	Ausgleich	10
3	Alternative Planungsmöglichkeiten	10

E	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	10
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	10
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)	10
F	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

A EINLEITUNG

1 Allgemeines

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 sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als eigenständiger Teil beizufügen.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)¹ und Regionalplan der Region Augsburg²

Folgende zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm Bayern:

- 3.1
(G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
(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 möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) verzeichnet keine umweltbezogenen Zielsetzungen für das Plangebiet.

2.1.1 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)³

Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist für den Planbereich folgende Zielsetzungen und Maßnahmen auf:

- Vorrangige Revitalisierung ausgebauter, begradigter oder eingetiefter Flussabschnitte und der dazugehörigen Auen
- Erhalt bzw. Wiedereinführung extensiver Grünlandwirtschaft auf absoluten und bedingt ackerfähigen Grünlandstandorten und in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen im Donau-/Lechtal
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes 2c „Schönenfelder Moos“: Erhalt und Wiederausdehnung von Niedermoor- und Wiesenlebensgemeinschaften

2.1.2 Flächennutzungsplan⁴

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünfläche“ dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

3 Schutzgebiete und -ausweisungen^{5,6,7}

Über das Plangebiet erstreckt sich zum Teil das amtlich kartierte Biotop Nr. 7331-0098-002 „Friedberger Ach im Stadtbereich Rain“. Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Lechs. Bodendenkmale sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht bekannt.

¹ Bayerische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

² Regionaler Planungsverband Augsburg (2007): Regionalplan der Region Augsburg

³ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

⁴ Stadt Rain (2017): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Planverfasser: Planungsbüro Godts, Rain

⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 25.02.2020

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff am 25.02.2020

⁷ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 25.02.2020

4 Naturräumliche Gegebenheiten⁴

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Donauried (045)“. Der Naturraum wurde maßgeblich geprägt von der Dynamik und dem Wasserhaushalt der beiden großen Flüsse Donau und Lech. Wasserbauliche Maßnahmen haben diese beiden ursprünglich wichtigsten naturraumgestaltenden Elemente vom Umland isoliert.

Mit der Regulierung des Lech veränderten sich die Auen tiefgreifend:

- Von der Auedynamik (v. a. vom Überflutungswechsel) abhängige
- Lebensgemeinschaften sind weitgehend verschwunden (Kiesbänke, Schotterfluren, Tümpel, wassergefüllte Rinnen).
- Den verbleibenden Auwäldern fehlen auetypische Verhältnisse wie Überschwemmungen und zumindest zeitweise ausreichende Feuchtigkeit sowie anstehendes Grundwasser. Aueböden reifen so zu terrestrischen Böden.
- Auwälder sind in teilweise reine Pappel- und Fichtenbestände umgewandelt.
- Niederwälder wurden und werden in Hochwald umgewandelt.
- Ehemals beweidete Brennen verbuschen und verarmen, seit die Schafbeweidung aufgegeben worden ist.
- Die Bestockung wurde und wird immer noch dichter, wodurch lichtliebende Arten verdrängt werden.³

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert⁸

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiet 22 „Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*)“.

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

Quercus robur, *Q. petraea*, *Tilia cordata*, *Carpinus betulus*, *Sorbus torminalis*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Pyrus pyraeaster*, *Ulmus glabra*, *Prunus avium*, *Sorbus aucuparia*, *Acer platanoides*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus cathartica*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rhamnus frangula*, *Viburnum opulus*, *Rosa arvensis*, *Berberis vulgaris*, *Clematis vitalba*



6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU⁹

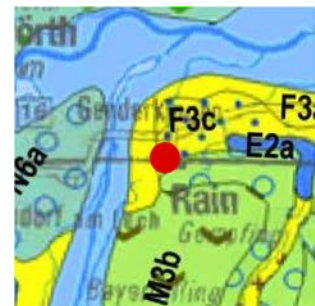
Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet F3c „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Landesweit in breiteren, durch hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichneten Flusstälern der kollinen bis submontanen Stufe; Darstellungsschwerpunkt in Südbayern

Kennzeichnung: Überwiegend Feuchtstandorte mit ausgeprägten Anteilen an nassen Feuchtestufen (Sumpf- und Bruchwälder). Fließgewässerbegleitende Vegetation ist wenig prägnant differenziert

Zusammensetzung: Flächig vorherrschend ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald mit einem gewissen, nicht quantifizierbaren Anteil an Buchenwald der weniger feuchten Standorte (häufig Hexenkraut-Waldmeister- bzw. Eschen-Buchenwald). Kennzeichnender Komplexbestandteil ist der Traubenkirschen-Eschen-Sumpfwald, der in floristisch sehr ähnlicher Form auch fließgewässerbegleitend auftritt. Kleinflächige Vermoorungen (potentielle Standorte des Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwaldes) treten immer wieder auf

Standorte: Wechselfeuchte bis feuchte Gleyböden und verwandte Ausbildungen; häufig Wechsel zu sehr feuchten bis nassen, meist mineralisch geprägten Standorten; örtlich auch Vermoorungen. Nährstoff- und Basenversorgung sind, in Abhängigkeit von den Gesteinen im Einzugsbereich, ausreichend bis sehr gut.



⁸ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

⁹ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ & BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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.

1 Schutzgut Menschen

1.1 Beschreibung

Der Standort des Vorhabens liegt nördlich von Rain, im Bereich eines bestehenden Sägewerks mit angrenzender Grünfläche im Westen. Die Grünfläche wird intensiv genutzt (häufige Mahd). Östlich angrenzend an das Sägewerk verläuft die Niederschönenfelder Straße. Im Westen schließen sich weitläufige Ackerflächen an. Im Norden liegt die städtische Kläranlage. Demzufolge bestehen vielfältige äußere Einflüsse auf das Plangebiet, weshalb es keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Rains aufweist.

1.2 Auswirkungen

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da bereits gewerbliche Bebauung im Plangebiet besteht, die lediglich maßvoll erweitert wird. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Firma igi CONSULT GmbH vom 15.09.2020 mit Az. C190132-r1 angefertigt. Als Ergebnis werden an allen Immissionspunkten der nächstgelegenen Wohngebietsbebauung und Kleingartenanlage die schalltechnischen Immissionsrichtwerte der Beurteilungsvorschrift TA Lärm eingehalten.

1.3 Ergebnis

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

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich vorbelastet durch die intensive Nutzung, das bestehende Sägewerk, die Kläranlage im Norden und die unweit verlaufende Niederschönenfelder Straße und den damit einhergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Lediglich den Gehölzstrukturen ist ein Habitat- und Nahrungspotenzial beizumessen, bspw. für Gehölzbrüter und Fledermäuse. Eine detaillierte Abhandlung des planungsrelevanten Artenspektrums ist dem zugehörigen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

Über das Plangebiet erstreckt sich zum Teil das amtlich kartierte Biotop Nr. 7331-0098-002 „Friedberger Ach im Stadtbereich Rain“. Dessen wertgebende Strukturen („lineare, zweireihige Gewässerbegleitgehölze entlang eines Abschnitts der Friedberger Ach“) sind jedoch nicht nachteilig von der Planung betroffen, werden im Zuge der Baumaßnahmen wirksam geschützt und bleiben erhalten, sodass keine Beeinträchtigung des Biotops anzunehmen ist.

2.2 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 1.265m² und erstreckt sich auf intensiv genutztes Feuchtgrünland mit degradiertem Röhrichanteil. Das Plangebiet ist aufgrund seiner intensiven Nutzung naturschutzfachlich und artenschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung, sodass durch den Eingriff nur bedingt wertgebende Strukturen verloren gehen. Dies wird in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 1.265m².

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. Der Eingriff kann durch naturschutzfachliche Maßnahmen ausgeglichen werden.

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet ist überwiegend bereits großflächig bebaut und versiegelt. Im Westen wird es intensiv als Grünland genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile im Bereich der Bebauung bereits nachhaltig und vollständig ge- und zerstört sind. Im Bereich der Grünlandnutzung können sie als weitgehend intakt angesehen werden, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt.

3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden zusätzlich zum baulichen Bestand Böden in einer Ausdehnung von 1.265m² durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.¹⁰

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Durch das Plangebiet fließt ein Nebenarm der Friedberger Ach sowie etwas weiter östlich die selbige.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten Bereich als kleinräumig vorbelastet einzuschätzen, da die Versickerung und Grundwasserneubildung aufgrund der bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung nicht mehr ungehindert möglich ist. Lediglich im Bereich des Grünlandes kann aufgrund der unbebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig versickern.

4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte Oberflächenversiegelung wird die flächige Versickerung von Niederschlagswasser weiter reduziert. Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Unbelastetes Regenwasser kann auf den Grünflächen und nicht versiegelten Bereichen weiterhin breitflächig versickern. Es ist empfehlenswert, die nicht bebauten Flächen daher in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. Regenwasserretentionszisternen, naturnahe Regenrückhaltung) vorzusehen.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes und der zu erwartenden Flächenneuversiegelung insgesamt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

¹⁰Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

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 frischluftproduzierende Funktion beigemessen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Diese sind als sogenannte Wärmeinsel eingestuft.¹¹

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Aufteilung in angrenzende Ackerflächen (Kaltluft) und umliegende Gehölzbestände mit Gewässerlauf (kleinklimatischer regulierend) und die Nähe zum Ort (Wärmeinsel) als klimatisch weitgehend ausgeglichen zu betrachten.

Nördlich des Plangebietes liegt die städtische Kläranlage. Hier kann es je nach Windrichtung zeitweise zu Geruchsimmissionen kommen.

5.2 Auswirkungen

Durch die Planung wird zusätzlich zum baulichen Bestand auf einer Fläche von 1.265m² eingegriffen. Die Nutzungsänderung/Überbauung auf dieser begrenzten Fläche nimmt jedoch aus Sicht der Schutzgüter Klima und Luft keine wesentliche Funktion wahr. Aufgrund der geringen Flächengröße und im Hinblick auf den heutigen, hohen technischen Standard bzgl. der Gebäudedämmung ist davon auszugehen, dass sich das lokale Kleinklima nicht wesentlich verändert.

5.3 Ergebnis

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

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im nördlichen Umfeld Rains wird vor allem von Agrarflächen, wegbegleitenden Gehölzstrukturen, der Bebauung des Ortes und dem westlich gelegenen Werkskomplex der Südzucker AG geprägt. Das Landschaftsbild ist deutlich anthropogen überprägt.

Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche befindet sich auf einer intensiv als Feuchtgrünland genutzten Fläche. Östlich angrenzend befinden sich gut gewachsene Gehölzbestände.

In Anbetracht der vielfältigen Vorprägungen kann aber insgesamt von einer Vorbelastung für das Landschaftsbild gesprochen werden.

6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus westlicher Blickrichtung, wenngleich auch hier die bestehende Kläranlage und das Sägewerk bereits optische Wirkungen entfalten.

Durch die Lage angrenzend zum bestehenden Gewerbebetrieb 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 im Norden Rains wirkt.

6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

¹¹ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171: Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung, Offenbach am Main.

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 Satzung Punkt D 3).

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 des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich folgende wesentliche Wechselwirkungen:

- Die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung führt zu einem Eingriff in den Boden, der sich sowohl auf Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung auswirkt als auch auf die Vegetationszusammensetzung und das Artenspektrum.
- Die Planung nutzt dabei deutlich durch den Menschen vorgeprägte Bereiche, um die Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt möglichst gering zu halten.

8.3 Ergebnis

In Bezug auf Wechselwirkungen sind aufgrund der Vorprägung des Gebietes Umweltauswirkungen 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 intensiv als Grünland genutzt und im übrigen Bereich als Sägewerk betrieben werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Verringerung

- Durch die überwiegende Überplanung bestehender Bebauung (Sägewerk) und Verkehrsverbindungen und nur geringfügige Flächenneuanspruchnahme wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden
- Eingrünungsmaßnahmen mit neu zu pflanzenden Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung bzw. für einen guten Übergang zur freien Landschaft
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt extern auf Fl.-Nr. 236 (TF), Gemarkung Mittelstetten. Die Fläche wird dafür von Intensivgrünland durch Einsaat mit autochthonem Saatgut und Pflanzung von Obstbäumen in artenreiches Extensivgrünland mit Obstbaumbestand überführt. Die Maßnahmen umfassen den sofortigen Verzicht auf Pestizide und jegliche Düngung. Sie sind in der Satzung ausführlicher erläutert.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der der Stadt Rain sieht weitere gewerbliche Bauflächen an der Umfahrung und im Süden der Stadt vor. Im Hinblick auf den bestehenden Bedarf und die vorgesehene Nutzung sind diese jedoch erheblich zu groß dimensioniert. Ferner ist das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial am vorliegenden Standort weitaus geringer, da bereits eine merkliche Vorbelastung durch das bestehende Sägewerk besteht.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Baufläche am nun vorliegenden Standort, da dieser in allen Belangen die geringsten Auswirkungen mit sich bringt.

E 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 Beeinträchtigungen von überwiegend geringer Erheblichkeit verursachen. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen so weit wie möglich berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt nur in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet liegt im Norden von Rain angrenzend an die bestehende Bebauung. Es ist überwiegend bebaut und gewerblich genutzt und kleinflächig intensiv landwirtschaftlich als Feuchtgrünland genutzt.

Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellt. Über das Plangebiet erstreckt sich zum Teil das amtlich kartierte Biotop Nr. 7331-0098-002 „Friedberger Ach im Stadtbereich Rain“. Dessen wertgebende Strukturen („lineare, zweireihige Gewässerbegleitgehölze entlang eines Abschnitts der Friedberger Ach“) sind jedoch nicht nachteilig von der Planung betroffen, werden im Zuge der Baumaßnahmen wirksam geschützt und bleiben erhalten, sodass keine Beeinträchtigung des Biotops anzunehmen ist.

Es wird eine bereits überwiegend bebaute Betriebsfläche mit angrenzender intensiv genutzter Grünlandfläche von 18.481m² überplant. Auf letzterer gehen aufgrund des neu hinzukommenden Eingriffs Böden dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung verloren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Der Eingriff wird extern auf Fl.-Nr. 236 (TF), Gemarkung Mittelstetten ausgeglichen. Insgesamt werden 1.265m² durch entsprechende Maßnahmen, welche in der Satzung beschrieben sind, ökologisch aufgewertet.

FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES

STADT RAIN

HAUPTSTR. 60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 55 "SÄGEWERK AN DER NIEDERSCHÖNENFELDER STRASSE"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF),
1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF),
1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

VORENTWURF VOM 16.06.2020

ENTWURF VOM 15.09.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 08.12.2020

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
5	Überblickskartierung/Gehölzuntersuchung	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	5
1	Baubedingte Wirkungen	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen	5
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	6
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	6
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	6
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	8
2	Relevanzprüfung	9
2.1	Säugetiere	10
2.2	Vögel (Aves)	11
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	14
1	Vermeidungsmaßnahmen	14
1.1	Begrenzung der Flächeninanspruchnahme	14
1.2	Schaffung neuer Lebensraumstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild	14
1.3	Pflanzbindung auf den privaten Grünflächen/ Schutz und Erhalt angrenzender Gehölze	14
E	FAZIT	15
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	16
G	LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1.000)	17
H	LAGEPLAN ERFASSTE STRUKTUREN (M 1:1.000)	18

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Sägewerk an der Niederschönenfelder Straße“ wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Rain angestrebt. Im Geltungsbereich besteht bereits ein Gewerbebetrieb, dessen Bestand gesichert werden soll. Zusätzlich werden aber auch über den Bestand hinaus Flächen im Bereich eines degradierten Röhrichts in Anspruch genommen.

Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) im Norden von Rain umfasst das Gelände des bestehenden Gewerbebetriebs und die Erweiterungsfläche auf Flurnummer 1932/2 sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von etwa 50m. Im UG kommen intensive Ackerflächen, Gehölzbereiche, Feuchtgrünland mit degradiertem Röhrichtanteil, Gewerbe- und Lagerflächen für Holzprodukte (Stämme, Rinde und Zuschnitte) und die Fließgewässer Friedberger Ach und Triebwerkskanal der Hammermühle vor. Die Friedberger Ach und die angrenzenden Gehölzbereiche sind mit Nr. 7331-0098-002 amtlich biotopkartiert („Friedberger Ach im Stadtbereich Rain“). Weitere amtlich kartierte Biotope oder Schutzgebiete liegen nicht im UG.¹



Abbildung 1: Blick aus Norden Richtung Bauort Flurnummer 1932/2

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Überblickskartierung mit Strukturkartierung und Erfassung von Gehölzen vom 02.12.2019
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2020
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand Juli 2018) für das TK-Blatt 7331 (Rain)²

¹ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 09.12.2019

² <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

5 Überblickskartierung/Gehölzuntersuchung

Im Rahmen der Ortsbegehung am 02.12.2019 wurde mit Hilfe einer Hubarbeitsbühne, Digitalkamera und Endoskopkamera (Marke Bosch) die an den Eingriffsort grenzenden Gehölze auf Nester oder verfügbare Spalten und Höhlenstrukturen geprüft.

Nördlich Eingriffsortes stehen einige Ahorn-Bäume (Stangenholz bis schwaches Baumholz) mit Brusthöhendurchmessern bis 35cm. Östlich davon schließen sich einige Rotbuchen mit gleichartigen Brusthöhendurchmessern an. Im Bereich der Durchfahrt befinden sich einige Sträucher und zwei großkronige Eschen im Reifestadium ohne für Vögel oder Fledermäuse verfügbare Strukturen. An der Brücke der Friedberger Ach befindet sich ein Holzlagerplatz.

Nördlich des Eingriffsortes befanden sich im Feldgehölz ein Krähennest sowie Borkenlösungen.



Abbildung 2: Krähennest



Abbildung 3: Borkenlösungen



Abbildung 4: Spechthöhle

Weiterhin befand sich östlich davon, an der Friedberger Ach eine durch Höhlenbrüter genutzte Spechthöhle am Stamm in einer alten Weide.

B WIRKUNG DES VORHABENS

Als Wirkung des Vorhabens werden nicht die anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der bestehenden Gewerbenutzung betrachtet.

Die in diesem Gutachten beurteilten Wirkungen beschränken sich lediglich auf den neu hinzukommenden Eingriff, der im Konfliktplan ersichtlich ist.

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize
- 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
- Inanspruchnahme von Gehölzen ohne Niststrukturen oder Höhlen- und Spaltenstrukturen

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die geringe Eingriffsfläche lässt keine großflächigen, störenden Betriebe ähnlich dem angrenzenden Sägewerk zu. Vielmehr entsteht hier Raum für Geschäfts- und Bürogebäude, denen nicht zuletzt auch in Anbetracht der Vorbelastung durch das bestehende Sägewerk keine erhebliche Störwirkung beizumessen ist.

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 das TK-Blatt 7331 (Rain).

Das abrufbare Arteninventar kann dabei nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. Im Vorliegenden Fall wurden aufgrund des Nebeneinanders der verschiedenen Lebensraumtypen die Arten in der Online-Arbeitshilfe nicht nach den Lebensraumtypen gefiltert, sondern gesamtheitlich betrachtet.

1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

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

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

Der in Deutschland und Bayern gefährdete und gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Europäische Frauenschuh konnte bei der Ortsbegehung im Geltungsbereich und angrenzenden Flächen (Zufahrt) nicht ermittelt werden. Es mangelt an einer geeigneten Lebensraumausprägung (kalkliebende Art lichter Laub-, Misch- und Nadelwälder, offene Rohbodenstellen als Reproduktionshabitat für bestäubende Insekten).

Eine Betroffenheit von streng geschützten Gefäßpflanzen kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird als nicht erforderlich erachtet.

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 Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7331 (Rain), in dem sich das Vorhaben befindet einige Fledermausarten. Diese sind die Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus.

Weitere Säugetierarten sind die Haselmaus und der Biber.

Weiterhin sind Vorkommen der Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter, sowie die Amphibienarten Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Laubfrosch und Kammmolch verzeichnet.

Die übrigen wirbellosen, planungsrelevanten Arten sind die Grüne Flussjungfer, der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und die Zierliche Tellerschnecke.

1.2.1 Säugetiere

Aufgrund der intensiven Nutzung der umliegenden Ackerflächen ist das Lebensraumpotential dort stark begrenzt. Der Bereich der Friedberger Ach ist jedoch für **Fledermäuse** aufgrund des Fließgewässers und der Gehölzstrukturen als gut geeigneter Lebensraum zu bewerten. Im Rahmen der Gehölzerfassung unter guten Bedingungen durch die laubfreien Kronenbereiche konnten keine geeigneten Quartierstrukturen angrenzend zum Eingriffsbereich sowie der Zufahrt ermittelt werden. Es sind jedoch im weiteren nördlichen Umfeld Quartierstrukturen an reiferen Bäumen wie Spechthöhlen und Borkenlösungen vorhanden. Da die Voraussetzungen für Fledermausvorkommen im Umfeld gegeben sind, werden diese in der Relevanzprüfung abgehandelt.



Im Bereich des angrenzenden Sägewerks, konnten an der Friedberger Ach frische **Biberfraßspuren** fotodokumentiert werden (siehe links). Diese liegen ca. 40m östlich außerhalb des Eingriffsbereiches. Im Geltungsbereich außerhalb der Friedberger Ach, wie der Entrindungsanlage, der Gewerbehallen entlang der Niederschönenfelder Straße und der Eingrünung konnten keine Biberfraßspuren ermittelt werden. Da die Voraussetzungen für Bibervorkommen im Umfeld gegeben sind, wird dieser in der Relevanzprüfung abgehandelt.

Die **Haselmaus** als Charakterart verschiedenster Waldtypen findet im Geltungsbereich keine geeigneten Lebensraumbedingungen vor. Es fehlt für diese eine gut ausgebildete Strauchschicht mit energiereichen Früchten (z.B. Haselnüssen), da sie den Erdboden meidet. Auch angrenzend zum Geltungsbereich ist das Nahrungsangebot kaum verfügbar und die Strauchschicht ungeeignet ausgebildet.

Aufgrund der fehlenden Lebensraumeignung des Eingriffsortes ist ein Vorkommen und die Betroffenheit der Haselmaus auszuschließen. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

1.2.2 Reptilien und Amphibien

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Gewerbenutzung des Sägewerks und der schattigen, frischen bis feuchten Standortverhältnisse keine geeignete Lebensraumausstattung für **Zauneidechse und Schlingnatter** auf. Am Eingriffsort herrschen ebenfalls nicht die benötigten Lebensbedingungen für die beiden **Reptilienarten** (Wärmebegünstigung, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze) vor. Es mangelt zudem an Eiablageplätzen für die Zauneidechse, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation sowie Sommer- und Winterquartiere.

Für **Amphibien** wie die **Gelbbauchunke, Kammolch** und **Kreuzkröte** fehlen angrenzend zum Geltungsbereich besonnte, stehende Reproduktionsgewässer. Die angrenzenden Ackerbereiche im Nordwesten bis Süden sowie die Staatsstraße 2047 im Osten zeigen wenig Kohärenz zu potentiell geeigneten Habitaten, insbesondere gilt dies für die anspruchsvolle Art **Laubfrosch**.

Im Vorhabenraum kommen keine verfügbaren Verstecke zur Überwinterung vor. Der durch intensive Mahd degradierte Röhrichtbestand im Geltungsbereich besitzt ebenso wenig Lebensraumpotential für Amphibien wie der Holzlagerplatz der in dem Bereich der geplanten Zufahrt liegt.

Eine Betroffenheit der genannten **Reptilien- und Amphibienarten** kann mangels geeigneter Lebensraumausstattung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

1.2.3 Wirbellose

Die Grüne Flussjungfer benötigt für die Reproduktion sonnige, sandig-kiesige Bodensubstrate in naturnahen Flüssen und größeren Bächen. Aufgrund des verbauten und durch Gehölze beschatteten Zustands der Friedberger Ach angrenzend an den Geltungsbereich sind diese Bedingungen nicht vorkommend. Weiterhin werden durch das Vorhaben keine Gewässerbereiche beansprucht, wodurch eine Beeinträchtigung der Libellenart nicht zu erwarten ist.

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling benötigt Vegetationsbestände aus Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Raupenfutterpflanze sowie Knotenameisen für eine erfolgreiche Fortpflanzung. Im Bereich des geplanten Wohngebäudes und der Zufahrt fehlen diese Lebensraumbestandteile, somit ist eine Beeinträchtigung der Art nicht zu erwarten, da ein Vorkommen auszuschließen ist.

Die Zierliche Tellerschnecke bewohnt vegetationsreiche klare Stillgewässer und Gräben. Durch das Vorhaben werden keine Gewässerbereiche beansprucht, wodurch eine Beeinträchtigung der Schneckenart nicht zu erwarten ist.

Eine Betroffenheit der wirbellosen Arten kann mangels geeigneter Lebensraumausstattung daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird als nicht erforderlich erachtet.

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 Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7331, in dem sich das Vorhaben befindet. Die Arten wurden in der Online-Arbeitshilfe nicht nach den Lebensraumtypen gefiltert, sondern gesamtheitlich betrachtet.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Untersuchungsgebiet für Kulturfolger (siedlungsbezogene Arten, typische Gartenvögel) und gegebenenfalls für Offenlandarten eine Bedeutung.

Da die Voraussetzungen für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten gegeben sind, werden diese in der Relevanzprüfung abgehandelt.

2 Relevanzprüfung

Entsprechend der zuvor erfolgten, überschlägigen Abschätzung einer möglichen Betroffenheit ergibt sich die Notwendigkeit einer Relevanzprüfung für einige der im TK-Blatt vorkommenden Arten, welche nachfolgend abgehandelt wird.

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

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

RLD= rote Liste Deutschland
Restriktion

R= extrem seltene Arten und Arten mit geografischer

sg= streng geschützt (X= ja)

V= Arten der Vorwarnliste

D= Daten defizitär

1= vom Aussterben bedroht

2= stark gefährdet

3= gefährdet

Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der gesamten Artenliste des TK-Blattes 7331 (Rain) der Internet-Arbeitshilfe des LfU.

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

So wurde bspw. der Große Brachvogel in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da er seine benötigten Lebensraumstrukturen (ungestörte, ausgedehnte Wiesengebiete ohne Sichthindernisse) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet 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	X	X	<i>Castor fiber</i>	Biber	*	V	X
X	0	0			<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	*	G	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2	V	X
X	X	0	0	X	<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	X	0	0	X	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D	X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	*	V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	*	*	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	*	*	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V	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>	Zweifarbflodermas	2	D	X

Die ermittelten potentiellen für Fledermäuse verfügbaren Lebensstätten (Spechthöhle und Borkenlösungen) werden nicht von der Flächeninanspruchnahme tangiert. Durch das Vorhaben sind keine Gehölzentfernungen vorgesehen, an denen geeignete Lebensstätten vorkommen. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten, da ein Verlust von Aufzucht- und Ruhestätten sowie von wertvollen Nahrungshabitaten nicht zu erwarten ist.

Die zu erwartende Bebauung sowie der damit einhergehende Baustellenbetrieb lassen aufgrund der hervorragenden Manövrierfähigkeit von Fledermäusen keine nachteilige Beeinträchtigung oder Anhaltspunkte einer Schädigung oder Tötung von Individuen erkennen.

Eine Betroffenheit von **Fledermausarten** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Bibers** ist vorhabenbedingt nicht zu erwarten, da sich dieser im durch die Gewerbetätigkeiten bereits stark vorbelasteten Geltungsbereich aufhält. Trotz der bestehenden Vergrämungswirkungen (akustische und optische Scheuchwirkungen) nutzt dieser nachweislich die Friedberger Ach und hat sich anscheinend an die Gewerbenutzung gewöhnt. Weiterhin wurden keine Hinweise auf die Nutzung des Standortes im Eingriffsbereich ermittelt.

Eine Betroffenheit des **Bibers** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung der Säugetierarten wird als nicht erforderlich erachtet.

2.2 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	X	0	0	X	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			
X	0	0			<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer	1	2	X
X	X	0	0	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	X	0	0	X	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anas crecca</i>	Krickente	3	3	
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	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Anthya ferina</i>	Tafelente			
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	X	0	0	X	<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cyanecula svecica</i>	Blaukelchen			
X	0	0			<i>Cyngus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer	1	V	
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	X	0	0	X	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Leiopicus medius</i>	Mittelspecht			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V		
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Mareca strepera</i>	Schnatterente			
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	0	0			<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	3	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			
X	0	0			<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher	2		
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	V		
X	0	0			<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	V	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>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans	R		
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 in Verbindung mit der Strukturkartierung der Gehölze sowie in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten saP-relevanten Arten ausgelöst werden.

Eine **repräsentative Erfassung** von Brutvögeln war durch die Beauftragung und Einleitung des Verfahrens im Winter 2019/2020 nicht möglich.

Durch die Strukturkartierung am 02.12.2019 wurden die an den Eingriffsbereich grenzenden Gehölze erfasst und auf Nester geprüft.

Im Rahmen der Erfassung unter guten Bedingungen durch die laubfreien Kronenbereiche konnten keine Nester oder Höhlenstrukturen angrenzend zum Eingriffsbereich sowie der Zufahrt ermittelt werden. Es sind jedoch im weiteren Umfeld Quartierstrukturen an reiferen Bäumen wie Spechthöhlen und am nördlichen Rand des Feldgehölzes ein Krähenest vorkommend. Die ermittelten potentiellen Lebensstätten (Horst und Spechthöhlen) werden nicht vom Vorhaben tangiert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Waldarten wie Greifvögeln (Turmfalke) oder Höhlenbrütern wie Spechten ist durch das Vorhaben somit nicht denkbar, da ein Verlust von Aufzucht- und Ruhestätten sowie geeigneter Lebensraumstrukturen (Totholz, geeignete Horstbäume, diverse Höhlen) nicht zu erwarten ist.

Zudem bestehen weitere Störquellen, wie mögliche Prädation durch Haustiere des angrenzenden Siedlungsbereichs (Hunde und Katzen) sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die störungsreiche Gewerbenutzung (Sägewerk), sodass generell wenig Lebensraumpotential für das Untersuchungsgebiet vorhanden ist.

Im UG bestehen diverse Vertikalkulissen wie Gewerbegebäude des Sägewerks und Klärwerks, Landwirtschafts- und Wohngebäude und Gehölzbereiche. Von diesen Vertikalkulissen kann eine Wirkdistanz von im Schnitt 100m gegenüber Offenlandarten wie Feldlerchen oder Wiesenschafstelzen angenommen werden.

Dadurch ist der potentielle Lebensraum für Offenlandarten (Bodenbrüter und Wiesenbrüter) jedoch bereits derart vorbelastet/beeinträchtigt, dass ein Vorkommen westlich angrenzend zum Geltungsbereich und dessen Wirkungsbereich nicht anzunehmen ist.

Durch die geplante Bebauung und die Eingrünung erhöht sich die Vertikalkulissenwirkung nicht, da sich die hinzukommende Vertikalkulisse innerhalb der vorbelasteten Bereiche befindet. Die Eingrünung durch Sträucher entfaltet dabei keine massive Kulissenwirkung wie die der an den Geltungsbereich grenzenden Gehölzbereiche (bestehende Vertikalkulisse).

Für anspruchsvolle Arten der Fließgewässer wie Eisvogel, Flussregenpfeifer und Flussuferläufer fehlen im und angrenzend zum Geltungsbereich geeignete Lebensräume. Der Zustand der Friedberger Ach ist im Geltungsbereich naturfernen und verbaut. Es fehlen geeignete Lebensraumstrukturen wie Ansitzen, potentielle Lebensstätten wie Abbruchkanten von Uferböschungen (Eisvogel) oder naturnahe größere Fließgewässer mit Wildflusscharakter und Kiesbänken (Flussregenpfeifer und Flussuferläufer).

Das Vorkommen des Eisvogels kann generell an natürlicheren Abschnitten der Friedberger Ach angenommen werden. Eine Beeinträchtigung der Art ist jedoch aufgrund des naturfernen Gewässerzustandes im Geltungsbereich nicht zu erwarten, da essentielle Nahrungshabitate und Strukturen die als Lebensstätten geeignet sein können, nicht vorhanden sind. Das Vorkommen des seltenen Flussuferläufers und Flussregenpfeifers ist aufgrund der geringen Gewässergröße und der für die Art ungünstigen naturfernen Struktur nicht zu erwarten. Die weniger anspruchsvolle Art Graureiher kommt sicher an der Friedberger Ach vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensstätten und Nahrungsgebieten ist jedoch nicht zu erwarten, da keine geeigneten Horste oder essentiellen Nahrungsflächen im UG liegen.

Arten der Stillgewässer und Feuchtgebiete wie Gänse, Enten, Limikolen, Rohrweihe und Rohrsänger sind ebenso nicht zu erwarten, da ihre charakteristischen Lebensraumstrukturen fehlen. Der degradierte Röhrichbestand erfüllt aufgrund eines fehlenden stehenden Wasserkörpers und der sehr lückigen Ausprägung nicht die Anforderungen, die diese Artengruppen an ihre benötigten Lebensräume stellen.

Die ökologische Gilde der Heckenbrüter wie Goldammer, Klappergrasmücke oder Bluthänfling ist im Eingriffsbereich nicht zu erwarten, da geeignete Heckenstrukturen fehlen.

Arten die Trockenlebensräume bevorzugen, wie Neuntöter, Raubwürger oder Wiedehopf sind aufgrund fehlender Lebensräume und Standortverhältnisse nicht zu erwarten.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung wird daher als nicht erforderlich angesehen.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Begrenzung der Flächeninanspruchnahme

Um einen übermäßigen Lebensraumverlust zu vermeiden, ist die Flächeninanspruchnahme auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Die Planung erfolgt demzufolge dem Bedarf entsprechend. Bauzeitlich in Anspruch genommene Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

1.2 Schaffung neuer Lebensraumstrukturen/Einbindung in das Landschaftsbild

Das Baugrundstück wird in den Randbereichen mit Gehölzen der potenziellen natürlichen Vegetation eingegrünt. Die Bepflanzung gewährleistet eine entsprechende Einbindung in das Landschaftsbild und mindert optische Fernwirkungen durch die zu erwartende Bebauung. Des Weiteren werden hierdurch Habitate geschaffen, welche von Vögeln, zahlreichen Kleintieren und Insekten besiedelt werden können.

1.3 Pflanzbindung auf den privaten Grünflächen/ Schutz und Erhalt angrenzender Gehölze

Die im Plan im Bereich der privaten Grünfläche als zu erhalten gekennzeichneten Bäume/ Gehölze sind biotopprägend zu pflegen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Dies gilt ebenso für die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen bzw. den angrenzenden Baumbestand.

Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der nachfolgenden Artenliste innerhalb eines Jahres auszugleichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Die gepflanzten Bäume sind mit einem Verbissschutz gegen den Biber zu versehen (z.B. Estrichgitter, vergleichbares Drahtgeflecht oder 2-3 malige Umwicklung mit 4-Eck-Geflecht); dieser darf die Entwicklung der Gehölze nicht beeinträchtigen und ist einmal jährlich zu kontrollieren, zu erhalten und bei Erfordernis zu erneuern.

E FAZIT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dazugehörigem Untersuchungsgebiet befindet sich im Norden von Rain. Im UG kommen intensive Ackerflächen, Gehölzbereiche, Feuchtgrünland mit degradiertem Röhrichtanteil, Gewerbe- und Lagerflächen für Holzprodukte (Stämme, Rinde und Zuschnitte), die Niederschönenfelder Straße und die Fließgewässer Friedberger Ach und Triebwerkskanal der Hammermühle vor.

Die Relevanzprüfung in Verbindung mit den Ergebnissen der Überblickskartierung ergab, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst werden, da es zum einen überwiegend an geeigneten Lebensraumstrukturen mangelt und zum anderen die Wirkempfindlichkeit so gering ist, dass keine Beeinträchtigungen der geprüften Arten zu erwarten ist.

Für Arten, die das Untersuchungsgebiet zur Jagd und Nahrungssuche nutzen könnten, bestehen ausreichend geeignete Flächen im näheren und weiteren Umfeld, auf die bei Realisierung einer Bebauung ausgewichen werden kann, sodass keine nachteilige Beeinträchtigung durch die Planung entsteht.

Insgesamt sind somit keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Grundsätzliche Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung, bspw. durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und landschaftliche Einbindung etc. sollen dazu beitragen, die Auswirkungen der Planung zusätzlich abzumindern.

F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 07/2018

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 (2009, Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands

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. Februar 2011, das zuletzt durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

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



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNFELDER
STRASSE"**

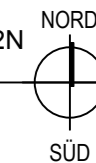
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2(TF), 1685/17(TF),
1685/4(TF), 1685/7, 1685/9(TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1(TF),
1932/2(TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN




**LAGEPLAN
WIRKDISTANZEN**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 08.12.2020

DATENQUELLE:

GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



-  bestehende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz
für Bodenbrüter von bis zu 100m
-  hinzukommende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz
für Bodenbrüter von 50m
-  sonstiger Wirkfaktor
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz
von ca. 50m



VERFASSER

JOOST

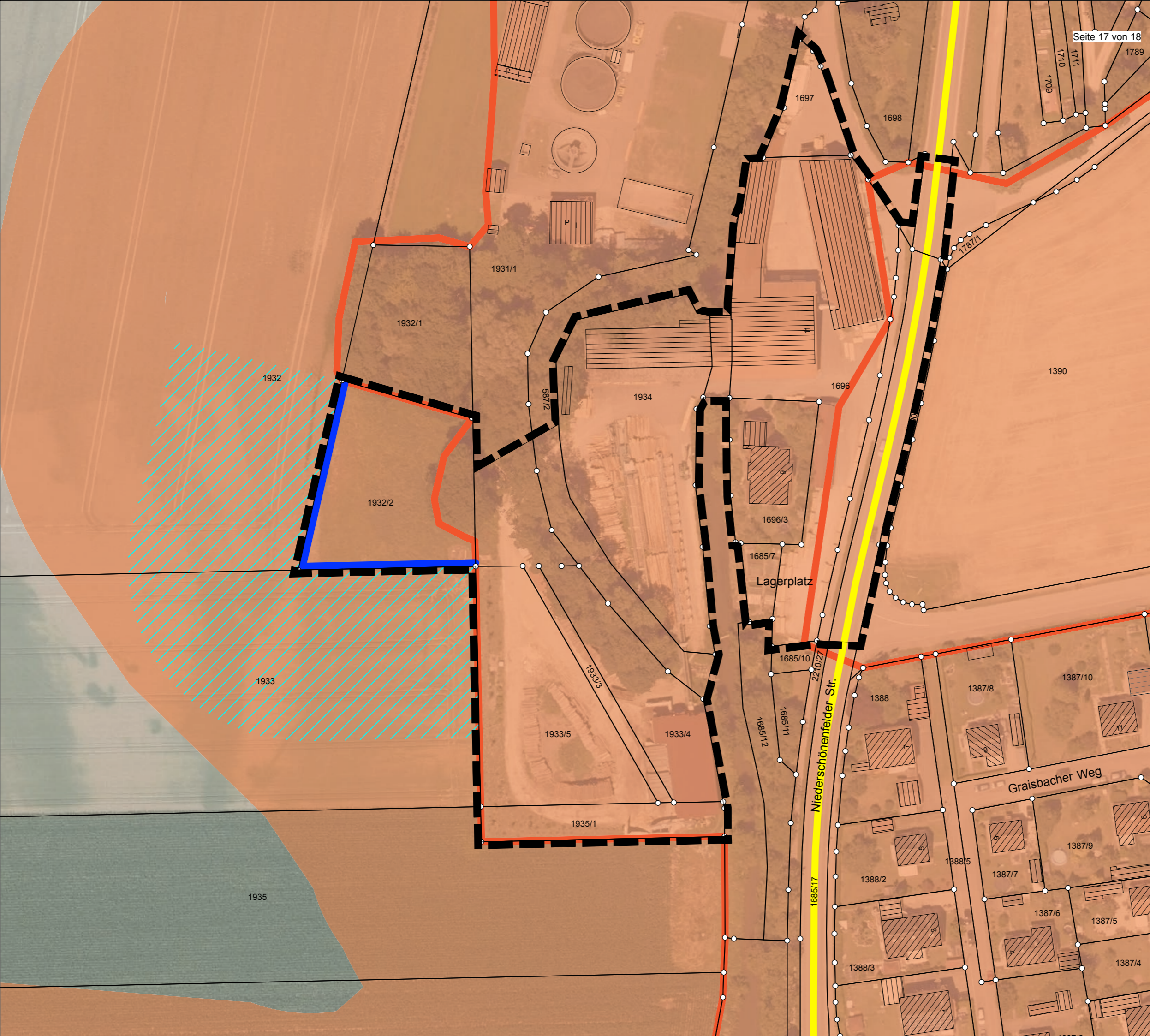
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





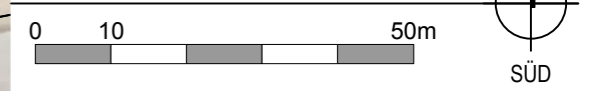
VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN NR.55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNFELDER
STRASSE"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2(TF), 1685/17(TF),
1685/4(TF), 1685/7, 1685/9(TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1(TF),
1932/2(TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27(TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

LAGEPLAN
ERFASSTE STRUKTUREN

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000
STAND 08.12.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Erfasste Strukturen (Kürzel und Name)

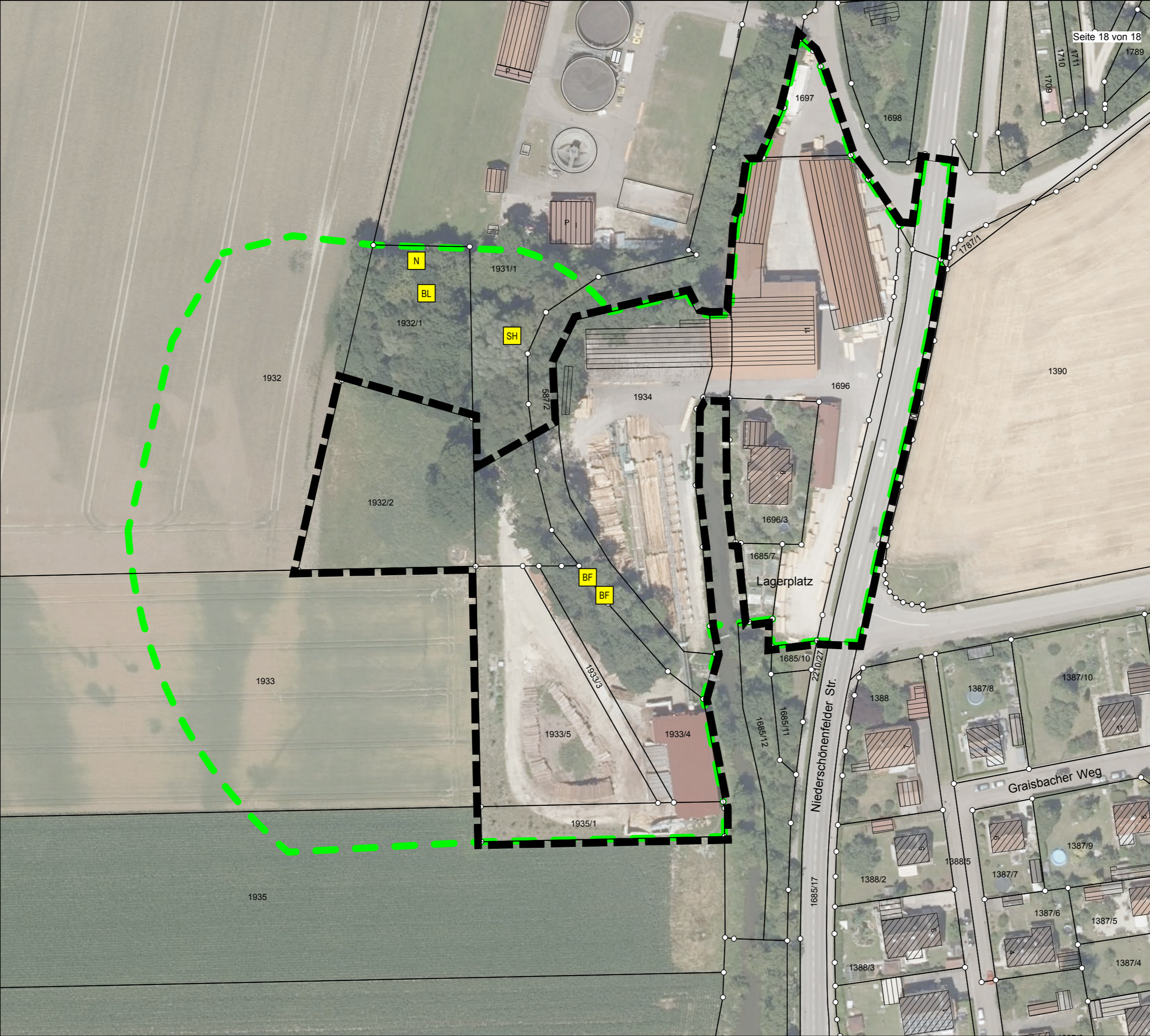
- K** Struktur
 - BF = Biberfrass
 - BL = Borkeulösung
 - N = Nest
 - SH = Spechthöhle
- Untersuchungsraum
 - Wirkdistanz neue Vertikalkulisse
 - Plangebiet

VERFASSER
JOOST
GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN NR. 55
"SÄGEWERK AN DER
NIEDERSCHÖNENFELDER
STRASSE"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF),
1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF),
1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF),
1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5,
1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF)
JEWEILS GEMARKUNG RAIN

SATZUNG

VORENTWURF VOM 16.06.2020

ENTWURF VOM 15.09.2020

ZULETZT GEÄNDERT AM 08.12.2020

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 Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	In-Kraft-Treten	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)	4
1	Geltungsbereich	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	Gewerbegebiet (GE1 und GE2.1 bis 2.5) nach §8 BauNVO	4
3	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen	4
3.2	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, Baugrenzen.....	5
4.1	Bauweise.....	5
4.2	Baugrenzen.....	5
5	Versorgungsleitungen / Leitungsrechte	5
6	Sichtfelder mit Maßzahlen	5
7	Grünordnung	6
7.1	Allgemein.....	6
7.2	Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen.....	6
7.3	Pflanzbindung auf den privaten Grünflächen/ Schutz und Erhalt angrenzender Gehölze	7
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
8.1	Fl.-Nr. 236 (TF), Gemarkung Mittelstetten	7
8.2	Umsetzung und dingliche Sicherung.....	8
8.3	Planbereich 2, Ausgleich, Fl.-Nr. 236 (TF) Gemarkung Mittelstetten (M 1:1000)	9
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	10
1	Abstandsflächen	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen.....	10
2.1	Gestaltung der Dächer	10
2.2	Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen.....	10
2.3	Gestaltung der Gebäude.....	10
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung	10
3	Werbeanlagen und Beleuchtung	10
4	Stellplatzrichtzahlen.....	10
5	Einfriedungen	11
D	HINWEISE	12
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....	12
2	Bodenschutz	12
3	Denkmalschutz	12
4	Brandschutz.....	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	13
6	Immissionen.....	14
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen	14
E	VERFAHRENSVERMERKE	15
1	Aufstellungsbeschluss	15
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	15
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung	15
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	15
5	Auslegung (Offenlegung).....	15
6	Satzungsbeschluss.....	15
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	16

8	In-Kraft-Treten	16
---	-----------------------	----

F	PLANBEREICH 1, BEBAUUNGSPLAN	17
----------	-------------------------------------	-----------

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 55 „Sägewerk an der Niederschönenfelder Straße“ als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **15.09.2020, zuletzt geändert am 08.12.2020** die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

2 Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

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 Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Sägewerk an der Niederschönenfelder Straße“ außer Kraft.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ und der Planbereich 2 „Ausgleich“ sind rechtsverbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 Gewerbegebiet (GE1 und GE2.1 bis 2.5) nach §8 BauNVO

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
 - (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Tankstellen
 4. Anlagen für sportliche Zwecke
 - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt. Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.
- Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. 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.

3.1 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.2) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei einem Dach ohne Attika bzw. zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.2) und dem oberen Abschluss der Wand bei einem Dach mit Attika (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe darf höchstens 7,5m betragen.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

3.2 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden). Die Oberkante EG-RFB darf maximal 1 m über dem bestehenden Gelände liegen, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4 Bauweise, Baugrenzen

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

4.1 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gem. §22 Abs.2 BauNVO.

4.2 Baugrenzen

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

5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

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

Innerhalb von Leitungs-Schutzstreifen 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 Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

6 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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

7 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

7.1 Allgemein

Die Pflanzarbeiten müssen 1 Jahr nach Baubeginn spätestens jedoch mit Bezug bzw. Nutzungsbeginn des Gebäudes beendet sein. Diese werden im Folgenden näher erläutert.

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, bei Überwachsen auszumähen, freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind nur beim „auf den Stock setzen“ vor Durchführung der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

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

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenden Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

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

7.2 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Sträuchern in Form einer 2-reihigen Hecke durchzuführen und gemäß Plandarstellung anzulegen. Die Arten sind aus den nachfolgenden Listen zu wählen.

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2x verpflanzt, 60-100 cm hoch

Es sind mindestens drei Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen zu pflanzen.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

7.3 Pflanzbindung auf den privaten Grünflächen/ Schutz und Erhalt angrenzender Gehölze

Die im Plan in Bereich der privaten Grünfläche als zu erhalten gekennzeichneten Bäume/ Gehölze sind biotoprägend zu pflegen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Dies gilt ebenso für die direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen bzw. den angrenzenden Baumbestand.

Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der nachfolgenden Artenliste innerhalb eines Jahres auszugleichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Die gepflanzten Bäume sind mit einem Verbissschutz gegen den Biber zu versehen (z.B. Estrichgitter, vergleichbares Drahtgeflecht oder 2-3 malige Umwicklung mit 4-Eck-Geflecht); dieser darf die Entwicklung der Gehölze nicht beeinträchtigen und ist einmal jährlich zu kontrollieren, zu erhalten und bei Erfordernis zu erneuern.

8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

8.1 Fl.-Nr. 236 (TF), Gemarkung Mittelstetten

Die Flurnummer 236 (TF), Gemarkung Mittelstetten wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

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

Die Berechnung der Ausgleichsfläche ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland mit Obstbaumbestand

Durchzuführende Maßnahmen:

Anlage:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) und den Einsatz von Pestiziden
- Anpflanzen vom Obstbäumen gemäß Plandarstellung und der nachfolgenden Sortenliste
- vorbereiten der übrigen Fläche mittels eggen oder striegeln um ggf. verfilzte Grasnarbe aufzulockern
- anschließend Einsaat der Fläche bzw. Zwischenbereiche im Frühjahr (Mitte März – Mitte Mai) oder Herbst (Anfang September – Mitte Oktober) mit einer Saatgutmischung für Wiesen auf frischen Standorten (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut
- Saatgut anwalzen
- alternativ kann Mahdgut von einer geeigneten Spenderfläche übertragen werden, wenn dies zuvor einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird
- Hitze und Trockenphasen sind unbedingt zu vermeiden; andernfalls ist die Fläche bei länger anhaltender Trockenheit von mehr als einer Woche ausreichend zu wässern

Pflege:

- weitergehende Pflege der Zwischenbereiche ab dem Folgejahr über 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte und Ende Juni, zweiter Schnitt im September)
- Mahdgut etwa 3 Tage liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifung der Samen zu ermöglichen, anschließend Mahdgutabtransport
- Obstbaumpflege:
Während der ersten fünf bis sieben Jahre nach der Pflanzung sind die Bäume regelmäßig im Frühjahr einem Erziehungsschnitt zu unterziehen, der für den Aufbau einer lichten, kräftigen Krone unabdingbar ist. Darunter fällt das Entfernen des Konkurrenztriebes und der nach innen und zu dicht wachsenden Triebe. Wenn ab ca. dem zehnten Standjahr der Grundaufbau der Krone abgeschlossen ist, ist alle zwei bis fünf Jahre ein Erhaltungs- oder Auslichtungsschnitt durchzuführen, der sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränkt. (Quelle: Landschaftspflegekonzept Bayern, Bd.II.5 Streuobst, StMLU/ANL 1994).
Es wird empfohlen die Baumpflege durch einen fachlich qualifizierten Betrieb/Baumpfleger durchführen zu lassen, um nachhaltige Schädigungen durch unsachgemäßen Schnitt zu vermeiden
- Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang in 1m Höhe mind. 12-14 cm

Apfelbäume:

Alkmene
Boskoop
Bohnapfel
Brettacher
Glockenapfel
Gravensteiner
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Kesseltaler Streifling
Ontario
Roter Eiserapfel

Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge
Ortneauer
Cacaks Schöne
Schönberger Zwetschge
Quillins Reneklude
Mirabelle von Nancy
Hermann
Ontario
Königin Victoria

Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne
Oberösterreichischer Mostbirne
Gräfin von Paris
Köstliche von Charneux
Kongressbirne
Conference
Bayerische Weinbirne

Kirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe Herzkirsche
Schattenmorelle
Ungarische Traubige
Ostheimer Weichsel

Quitten:

Konstantinopler
Wudonia
Portugiesische
Vranja
Riesenquitte von Lescovac

Zwetschgen:

Späte Fränkische Hauszwetschge
Frühe Bühler Zwetschge

Weitere Sorten in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

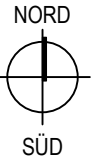
8.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Beginn des Bauleitplanverfahrens zu beginnen.

Die extensiven Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind unter Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (durch die Stadt und Untere Naturschutzbehörde).

Die Ausgleichsfläche und die Umsetzung der Maßnahmen sind nach unmittelbar Inkrafttreten dinglich vom Bauherrn zu sichern. Ein Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen.

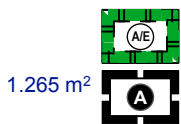


8.3 Planbereich 2, Ausgleich, Fl.-Nr. 236 (TF) Gemarkung Mittelstetten (M 1:1000)

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 02/2019; Abbildungssystem: UTM32N



Legende



1.265 m²

A/E-Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches 2 des Bebauungsplanes Nr. 55 "Sägewerk an der Niederschönenfelder Straße"



Baumpflanzung



Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

1,5 6 1,5 Vermaßungslinie in m

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform:

siehe Eintragungen in der Planzeichnung

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.
Gründächer sind zulässig.

2.2 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden. Bei Flachdächern kann eine Solar- bzw. Photovoltaik-Anlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach Innen 1m beträgt, die Aufständigung die Höhe von 80cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet und der Winkel max. 30° entspricht.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, Böschung

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für Geländeveränderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme sondern nachträglich stattfinden.

Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Eingang, Zufahrt), Herstellung von Lagerplätzen, Stellplätzen und Betriebsflächen etc., notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen.

Hinweise:

- Geländeveränderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

3 Werbeanlagen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, in der jeweils aktuell gültigen Fassung) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen

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

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2m Höhe (inkl. Sockel) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe zugelassen.

Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen generell unzulässig.

Einfriedungen sind in den Grünflächen zur freien Landschaft hin unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde einzuschalten, die alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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.

2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19 731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen sind vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

4 Brandschutz

Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung und Löschwasserbedarf:

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

Hochwasserereignisse/Grundwasser/Schichtenwasser

Über das Plangebiet erstreckt sich zum Teil die Hochwassergefahrenfläche **HQextrem** des Lechs. Weiterhin fließt unweit die Friedberger Ach. Dadurch kann es bei Hochwasserereignissen zu Überschwemmungen oder hoch anstehendem Grundwasser kommen.

Es wird auf § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG („**hochwasserangepasste Bauweise**“) hingewiesen. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. Anpassung vom Gelände am Gebäude, wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Drainagen

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

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

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

- Niederschlagswasserversickerung
- ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Bei 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 dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch und wasserwirtschaftlich kritisch).

6 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am **16.06.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Sägewerk an der Niederschönenfelder Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.06.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 26** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Rain hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **16.06.2020** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **29.06.2020 bis einschließlich 30.07.2020** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.06.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 26** ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Stadt Rain hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **29.06.2020 bis einschließlich 30.07.2020** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadt Rain hat am **15.09.2020** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.09.2020** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **15.09.2020** wurde mit Begründung, Umweltbericht und Satzung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **12.10.2020 bis einschließlich 19.11.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **02.10.2020 im Mitteilungsblatt Nr. 40** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

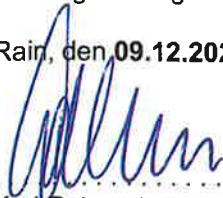
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **15.09.2020 zuletzt geändert am 08.12.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **08.12.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Begründung wurde übernommen.

Rain, den **09.12.2020**.



.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



7 **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 **08.12.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **09.12.2020**


.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



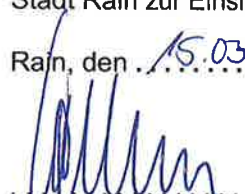
8 **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am **12.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, avifaunistischem Gutachten, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Satzung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den **15.03.2021**

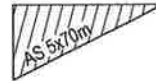

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



SONSTIGE PLANZEICHEN



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



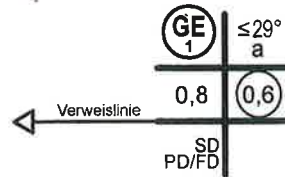
Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 5m und
Schenkellängen (L) = 70m



Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Dachneigung in Grad Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	
SD = Satteldach	
PD = Pultdach	
FD = Flachdach	

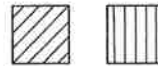


GE 2...
siehe Satzung

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücke mit Nummer



Bestehende Haupt- & Nebengebäude

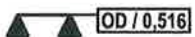


Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer



geplante bauliche Anlagen (Darstellung unverbindlich)

Anbauverbot zur Staatstraße St 2047



Ortsdurchfahrtsgrenze



Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: HQextrem



Geplanter Mischwasserkanal
Stand 04/2020, Planung: WipflerPLAN
(nachrichtliche Übernahme)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.03.21 im Mitteilungsblatt Nr. 10 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

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

Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den 15.03.2021

Karl Rehm, 1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

WH	maximale Wandhöhe bei Flachdach Gebäudehöhe (siehe Satzung)	0,6	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
		0,8	Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

a Abweichende Bauweise

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN

Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzbindung für Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche "Radweg"

private Verkehrsfläche

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 70m

Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung | Dachneigung in Grad Bauweise

Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl

Dachform
SD = Satteldach
PD = Pultdach
FD = Flachdach

Sichtdreieck
Annäherungssicht (AS) = 5m und Schenkellängen (L) = 70m

$\leq 29^\circ$ a
0,8 | 0,6

siehe Satzung

Verweisslinie

SD
PD/FD

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

Anbauverbot zur Staatstraße St 2047

Ortsdurchfahrtsgrenze

Geplanter Mischwasserkanal
Stand 04/2020, Planung: WipflerPLAN (nachrichtliche Übernahme)

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

geplante bauliche Anlagen (Darstellung unverbindlich)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: HQextrem

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am im **Mitteilungsblatt Nr. . .** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Satzung (textliche Festsetzungen und Planzeichnung), Begründung, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und avifaunistischem Gutachten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

PLANBEREICH 1



FREISTAAT BAYERN
LANDKREIS DONAU-RIES
STADT RAIN
HAUPTSTR.60, 86641 RAIN
WWW.RAIN.DE



VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN NR.55 "SÄGEWERK AN DER NIEDERSCHÖNFELDER STRAßE"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 587/2 (TF), 1685/17 (TF), 1685/4 (TF), 1685/7, 1685/9 (TF), 1693/3, 1696/0, 1697/0, 1931/1 (TF), 1932/2 (TF), 1933/3, 1933/4, 1933/5, 1934/0, 1935/1 UND 2210/27 (TF) JEWEILS GEMARKUNG RAIN

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB: 1:1000
VORENTWURF VOM 16.06.2020
ENTWURF VOM 15.09.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 08.12.2020

DATENQUELLE:
GEOBASISDATEN:
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (02/2019)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



VERFASSER
JOOST
GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung