

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
„ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG“

---

A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICHE 1 – 7)

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Vorentwurf i.d.F. vom 26.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

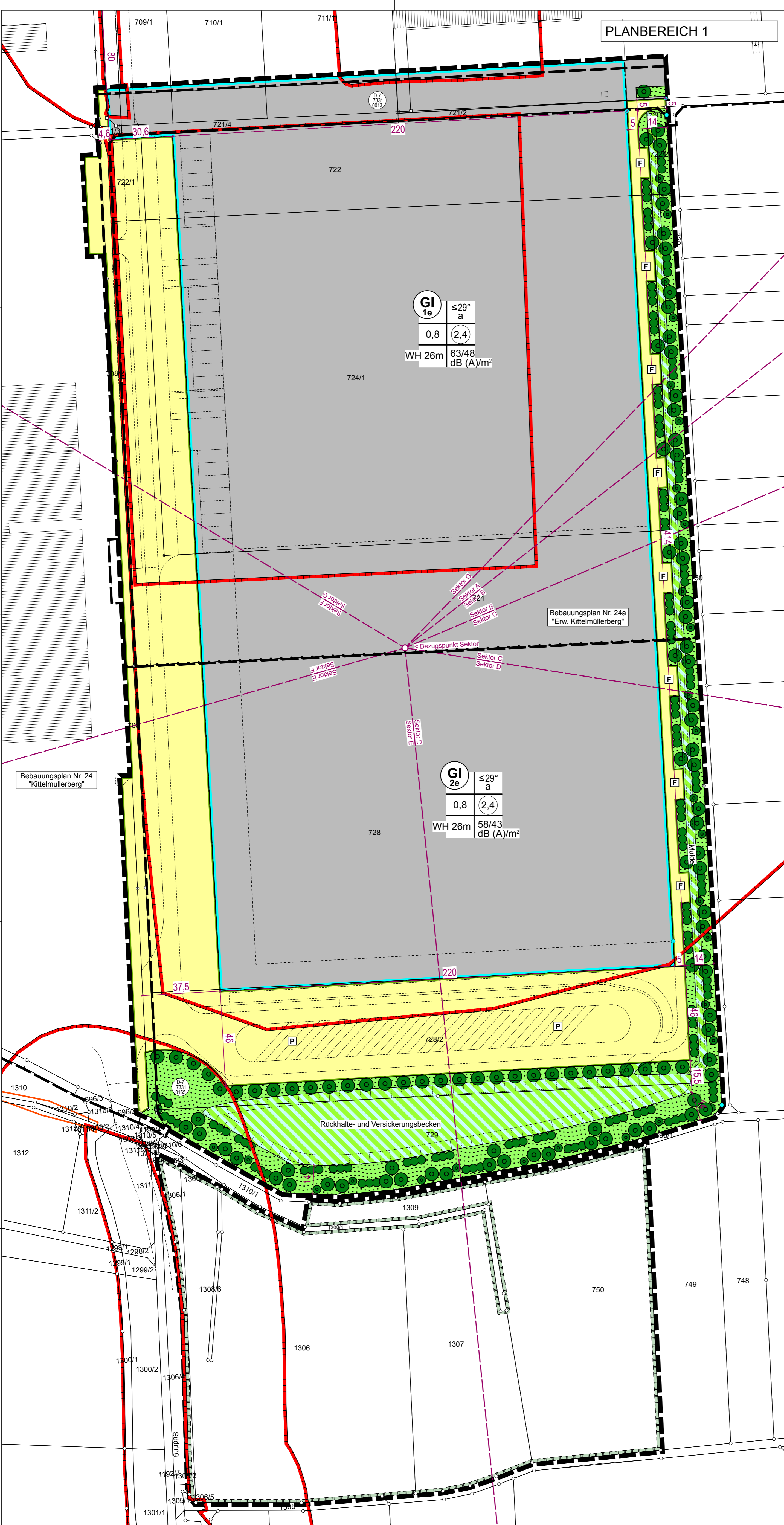
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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



**PLANBEREICH 1**

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**GI 1e** eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

(2,4) Geschosflächenzahl (als Höchstmaß) WH 26m Wandhöhe (als Höchstmaß)  
0,8 Grundflächenzahl

**BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche  
a abweichende Bauweise  
Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie  
Erschließungsplanung Lage exemplarisch  
P F Parkierungsfläche Lage exemplarisch  
Feuerwehrauffstellfläche

**GRÜNFLÄCHEN / FREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche "Eingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch  
private Grünfläche "Rückhalte- und Versickerungsbecken" Pflanzgebot für Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
naturschutzfachlich aufwertbare Fläche (Ausgleichsfläche)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne  
Vermaßungslinie in m  
Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung Dachneigung in Grad Bauweise  
Grundflächenzahl Geschosflächenzahl  
maximale Wandhöhe Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts Die zugehörige Kontingentsfläche ist das Industriegebiet (nur graue Fläche) ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.  
GI 1e ≤29° a 0,8 (2,4) WH 26m 63/48 dB (A)/m²  
GI 2e ≤29° a 0,8 (2,4) WH 26m 58/43 dB (A)/m²

Richtungssektor mit zugehörigem Scheitelpunkt Erläuterung siehe textliche Festsetzungen

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

**HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

724 Bestehende Flurstücke mit Nummer  
Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
geplante Gebäude (Lage unverbindlich)  
Archäologisches Denkmal. Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**BEKANNTMACHUNGSVERMERK**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne Nr. 24 „Kittelmüllerberg“ und Nr. 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“ im überplanten Bereich ihre Rechtskraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den .....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

**STADT RAIN**  
Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-ries  
Freistaat Bayern

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24b "ERWEITERUNG KITTELMÜLLERBERG"**

**A) PLANZEICHNUNG**  
Maßstab im Original 1:1000  
Vorentwurf i.d.F. vom 26.04.2022

**DATENQUELLEN:**  
© Bayerische Vermessungsverwaltung <www.geodaten.bayern.de>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Orthofoto (Befliegung 23.04.2020)  
© Bayerisches Landesamt für Umwelt <www.lfu.bayern.de>  
- Biotopkartierung (02/2020)



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



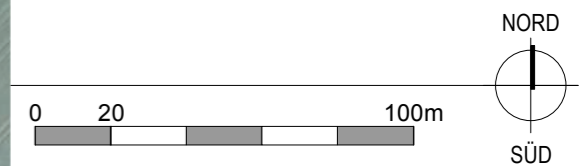
BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
"ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG"

PLANBEREICH 2 + 3  
CEF-MASSNAHME

Maßstab im Original 1:2000  
Stand 26.04.2022

DATENQUELLEN:

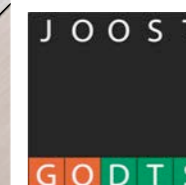
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)



- für CEF-Maßnahmen geeignete Fläche (hier: Offenlandarten)  
26.446 m<sup>2</sup> CEF-Maßnahme 1  
6.197 m<sup>2</sup> CEF-Maßnahme 2
- Anlage von Feldlerchenfenstern, mind. 20m<sup>2</sup>, Lage jährlich variierbar
- Anlage eines Ackerbrachebereiches, mind. 20m breit, Lage jährlich variierbar (alternativ Anlage einer Blühfläche)
- Vermaßungslinie in m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24b "Erweiterung Kittelmüllerberg"  
31.757 m<sup>2</sup> Planbereich 2 mit CEF-Maßnahme 1  
6.961 m<sup>2</sup> Planbereich 3 mit CEF-Maßnahme 2

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

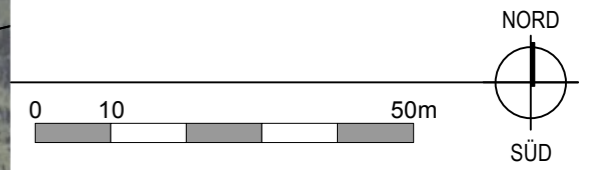
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain



BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
"ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG"

PLANBEREICH 4  
AUSGLEICH  
Maßstab im Original 1:1000  
Stand 26.04.2022

DATENQUELLEN:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)



- naturschutzfachlich aufwertbare Fläche (Ausgleichsfläche)
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
- Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG
- Vermaßungslinie in m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 24b "Erweiterung Kittelmüllerberg" 5.543 m<sup>2</sup> Planbereich 4

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung

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

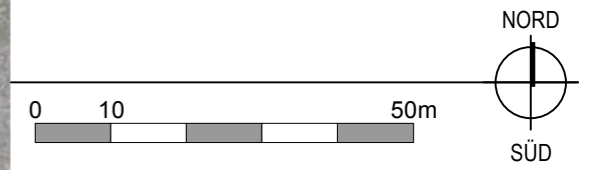




BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
"ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG"

52 PLANBEREICH 5  
AUSGLEICH  
Maßstab im Original 1:1000  
Stand 26.04.2022

DATENQUELLEN:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)



naturschutzfachlich aufwertbare Fläche  
(Ausgleichsfläche)

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

Vermaßungslinie in m

Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs des Planbereiches des  
Bebauungsplanes Nr. 24b  
"Erweiterung Kittelmüllerberg"  
12.706 m<sup>2</sup> Planbereich 5

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS  
**JOOST** 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





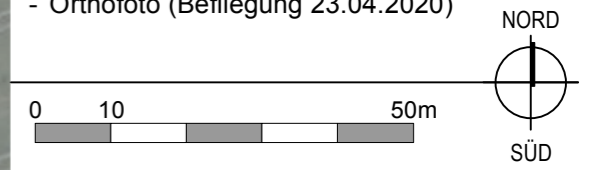
**STADT RAIN**  
 Hauptstraße 60, 86641 Rain  
 Landkreis Donau-ries  
 Freistaat Bayern



**BEBAUUNGSPLAN NR. 24b**  
**"ERWEITERUNG**  
**KITTELMÜLLERBERG"**

**PLANBEREICH 6**  
**AUSGLEICH**  
 Maßstab im Original 1:1000  
 Stand 26.04.2022

**DATENQUELLEN:**  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
 - amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
 - Orthofoto (Befliegung 23.04.2020)



naturschutzfachlich aufwertbare Fläche  
 (Ausgleichsfläche)

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

Vermaßungslinie in m

Grenze des räumlichen Geltungs-  
 bereichs des Planbereiches des  
 Bebauungsplanes Nr. 24b  
 "Erweiterung Kittelmüllerberg"  
 9.609 m<sup>2</sup> Planbereich 6

Beschreibung der Maßnahmen:  
 siehe Satzung

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



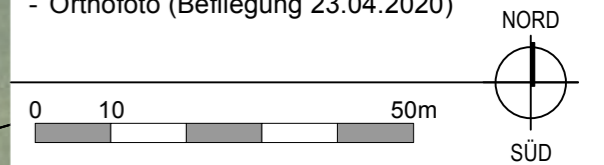
BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
"ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG"


PLANBEREICH 7  
AUSGLEICH


Maßstab im Original 1:1000  
Stand 26.04.2022


DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Orthofoto (Befliegung 23.04.2020)



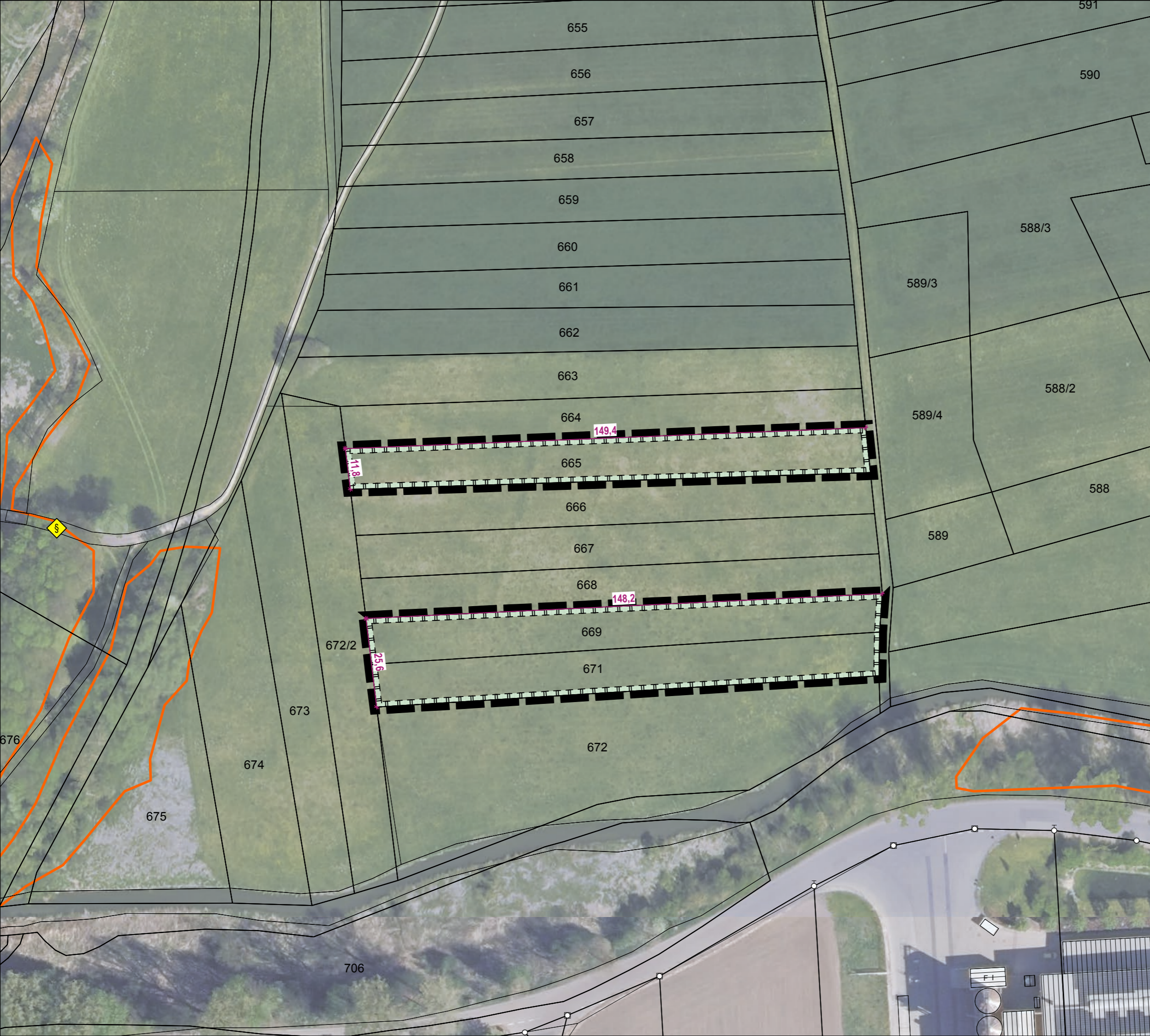
 naturschutzfachlich aufwertbare Fläche  
(Ausgleichsfläche)

 6 Vermaßungslinie in m

 Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereichs des Planbereiches des  
Bebauungsplanes Nr. 24b  
"Erweiterung Kittelmüllerberg"  
5.426 m<sup>2</sup> Planbereich 7

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe Satzung

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



**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24b**  
**„ERWEITERUNG**  
**KITTELMÜLLERBERG“**

---

**B) TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf i.d.F. vom 26.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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



<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 9 BauNVO – eingeschränktes Industriegebiet (Gle) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise .....	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen .....	6
7	Immissionsschutz .....	6
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	7
8.1	Allgemein .....	7
8.2	Pflanzgebot auf den ausgewiesenen Grünflächen .....	8
8.3	Artenliste .....	8
8.4	Freiflächengestaltungsplan .....	8
9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
9.1	Fl.-Nrn. 750 Gemarkung Rain sowie 1306, 1306/1, 1307, 1308/6 und 1309 Gemarkung Oberpeiching .....	9
9.2	Fl.-Nr. 199 Gemarkung Staudheim .....	9
9.3	Fl.-Nrn. 1210 und 1211 Gemarkung Gempfung .....	10
9.4	Fl.-Nr. 1225 Gemarkung Gempfung .....	10
9.5	Fl.-Nrn. 665, 669 und 671 Gemarkung Rain .....	11
9.6	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	11
10	CEF-Maßnahmen .....	11
11	Monitoring .....	12
12	Wasserwirtschaftliche Belange .....	13
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>14</b>
1	Abstandsflächen .....	14
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	14
2.1	Gestaltung der Dächer .....	14
2.2	Solaranlagen / Photovoltaikanlagen .....	14
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	14
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	14
3	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	14
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	14
5	Einfriedungen .....	15
6	Entwässerung .....	15
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>16</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	16
2	Bodenschutz .....	16
3	Denkmalschutz .....	17
4	Brandschutz .....	17
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	17
5.1	Drainagen .....	17
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	17
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	17
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	18

---

5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	18
6	Immissionen .....	18
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>20</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	20
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	20
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	20
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	20
5	Auslegung (Offenlegung).....	20
6	Satzungsbeschluss .....	20
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	21
8	In-Kraft-Treten.....	21

## **A PRÄAMBEL**

Die Stadt Rain erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ als Satzung.

### **1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ i.d.F. vom **26.04.2022, zuletzt geändert am** . . . . . besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
  - Planbereich 2 + 3, CEF-Maßnahme
  - Planbereich 4, Ausgleich
  - Planbereich 5, Ausgleich
  - Planbereich 6, Ausgleich
  - Planbereich 7, Ausgleich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

sowie

- HPC AG
  - Geotechnischer Bericht vom 20.09.2021, Projekt-Nr. 2204884
  - Oberbodenanalysen, Erstbewertung vom 13.07.2021, Az. 2204884 sgr-kh
- Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
  - Verkehrskonzept Kurzerläuterung, Stand 11.06.2021, Projekt-Nr. 121121
  - Entwässerungskonzept Kurzerläuterung, Stand 11.06.2021, Projekt-Nr. 121121
  - Hydrotechnische Überrechnung des geplanten Rückhalte- und Versickerungsbeckens vom 07.03.2022, Projekt-Nr. 121121
- Ingenieurbüro Kottermair GmbH
  - Schalltechnische Untersuchung mit Nr. 7480.1 / 2021 – TK vom 17.11.2021
- Fa. geomer
  - Abschlussbericht Kampfmittelerkundung vom 20.08.2021

### **2 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)  
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
c) Planzeichenverordnung (PlanZV)  
d) Bayerische Bauordnung (BayBO)  
e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

### **3 In-Kraft-Treten**

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

# Textliche Festsetzungen

**In Ergänzung der Planzeichnung** wird Folgendes festgesetzt:

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

### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurnummern 698 (TF), 708, 708/1 (TF), 708/2, 709 (TF), 709/1 (TF), 710/1 (TF), 711 (TF), 711/1 (TF), 712 (TF), 721/2, 721/3, 721/4, 722, 722/1, 722/2, 724, 724/1, 728, 728/2, 729 und 730/1 Gemarkung Rain (TF = Teilfläche).

### **2 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **2.1 § 9 BauNVO – eingeschränktes Industriegebiet (Gle)**

(1) Der in der Planzeichnung mit „GI“ gekennzeichnete Bereich wird als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Emissionskontingente ergibt sich genauer gesagt ein eingeschränktes Industriegebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen

(3) Ausnahmen Gemäß §9 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

Weiterhin sind Betriebsleiterwohnungen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen unzulässig.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,4.

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

#### **3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe bei gewerblichen Bauten und Hochregalen, darf höchstens 26,0 m betragen.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 5,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

**3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§18 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt ist 409,0 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).

Die Oberkante des EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf maximal 1 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

**4 Bauweise**

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

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

**5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen**

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports, Stellplatzüberdachungen, Sammel- und Aufenthaltsplätzen (auch in Verkehrsflächen) und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen, Carports, Stellplatzüberdachungen, Sammel- und Aufenthaltsplätze und weitere untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen darüber hinaus auch in den planzeichnerisch dargestellten Verkehrsflächen angelegt werden, soweit sie anderen Zwecken (z.B. Freihaltung von Flucht- und Rettungswegen bzw. Feuerwehraufstellflächen) nicht entgegen stehen.

**6 Versorgungsleitungen**

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

Im Bereich von sowohl bestehenden, als auch neu hinzukommenden Leitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfragen und zu beachten.

Innerhalb des Schutzreifens von Leitungen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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

Eine Verlegung von bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

**7 Immissionsschutz**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche		Emissionskontingent in dB(A)/m <sup>2</sup>	
Bezeichnung	Fläche innerhalb der Kontingentfläche (m <sup>2</sup> )	Tag (L <sub>EK</sub> , tags)	Nacht (L <sub>EK</sub> , nachts)
Gl1e	73.982	63	48
Gl2e	54.139	58	43

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor	Öffnungswinkel in Grad		Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)
A	+44,0	+52,0	+3,0	+3,0
B	+52,0	+67,0	+3,0	+3,0
C	+67,0	+99,0	+5,0	+5,0
D	+99,0	+174,0	+8,0	+8,0
E	+174,0	+254,0	+5,0	+5,0
F	+254,0	+301,0	+1,0	+1,0
G	+301,0	+44,0	±0,0	±0,0

Der Bezugspunkt  $BP_{zus}$  für die Richtungssektoren hat folgende UTM32- Koordinaten: X = 640410,00 / Y = 5393503,00.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Für die im konkreten Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren erforderliche schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen sind die Anforderungen unter Kapitel Hinweise, Punkt Immissionsschutz strikt zu beachten.

## 8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 8.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

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

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden. Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Die Lage der planzeichnerisch dargestellten Aufstellflächen für die Feuerwehr darf innerhalb des Verlaufs der Grünfläche variieren.

## 8.2 Pflanzgebot auf den ausgewiesenen Grünflächen

Die Bepflanzung ist im Bereich der Grünfläche mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern in Form von 2-reihigen Heckenabschnitten durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sie sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen.

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

## 8.3 Artenliste

Bäume 1. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ulmus glaba</i>	Berg-Ulme
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

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

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

sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten

### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

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

sowie heimisches Strauchbeerenobst

## 8.4 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Einreichung des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 9.1 Fl.-Nrn. 750 Gemarkung Rain sowie 1306, 1306/1, 1307, 1308/6 und 1309 Gemarkung Oberpeiching

Die Flurnummern 750 Gemarkung Rain, 1306, 1306/1, 1307, 1308/6 und 1309 Gemarkung Oberpeiching werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Im Planbereich 1 „Planzeichnung“ ist die Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Bestand: Acker auf Fl.-Nr. 750, Intensivgrünland auf den übrigen Flurstücken

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- Flächenvorbereitung im Bereich Acker: grubbern oder fräsen des Bodens und Herstellung einer feinkrümigen Bodenstruktur
- Flächenvorbereitung im Bereich Intensivgrünland: aufrauen der Grasnarbe, bspw. mittels fräsen (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbruch!)
- anschließend Einsaat der Fläche im Frühjahr/idealerweise Herbst mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 50% aus autochthonem/einheimischen Saatgut)
- im ersten Jahr nach Ansaat Schröpfungsschnitt Mitte bis Ende April durchführen um eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September); Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifeung der Samen zu ermöglichen und anschließend beräumen

### 9.2 Fl.-Nr. 199 Gemarkung Staudheim

Die Flurnummer 199 Gemarkung Staudheim wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Im Planbereich 4 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Mulden sowie in Teilen Altgrasbestände und Staudenflur

Maßnahmen<sup>1</sup>:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Art Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Anlage von flachen Mulden in der nördlichen Hälfte des Flurstücks (Tiefpunkt der Mulden mit temporär wasserführender Schicht)
- Muldenränder flach ausbilden um Bemäharkeit zu gewährleisten
- Einsaat der Flächen mit autochthonem/einheimischen Saatgut, welches auf den Standort abgestimmt ist (z.B. Feuchtwiesenmischung mit mind. 50% Kräuteranteil)
- Beseitigung von Gehölzaufwuchs
- Beseitigung aufkommender, nicht standortgerechter Arten
- Zweimalige jährliche Aushagerungsmahd in den ersten fünf Jahren
- ab dem sechsten Jahr Entbuschung sowie Mahd im jährlichen Rhythmus im Spätsommer
- Mahdgutabfuhr nach 2-3 Tagen
- Erhalt von Altgrasbeständen
- Erhalt von Vegetationsstreifen mit Doldenblütlern (z.B. Wald-Engelwurz *Angelica sylvestris*) als Ansitzwarte für das Braunkehlchen
- Entlandungsmaßnahmen im Bereich der Mulden bei weitgehender Verlandung (zwischen Ende September und Anfang November)

<sup>1</sup> im Sinne der Maßnahmenkonzeption des Bebauungsplanes 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“ mit Rechtskraft vom 24.03.2012



### 9.3 FI.-Nrn. 1210 und 1211 Gemarkung Gempfung

Die Flurnummern 1210 und 1211 Gemarkung Gempfung werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 5 „Ausgleich“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Mulden sowie in Teilen Altgrasbestände und Staudenflur

Maßnahmen<sup>2</sup>:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Art Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Anlage von flachen Mulden (Tiefpunkt mit temporär wasserführender Schicht)
- Muldenränder flach ausbilden um Bemähbarkeit zu gewährleisten
- Einsaat der Flächen mit autochthonem/einheimischen Saatgut, welches auf den Standort abgestimmt ist (z.B. Feuchtwiesenmischung mit mind. 50% Kräuteranteil)
- Beseitigung von Gehölzaufwuchs
- Beseitigung aufkommender, nicht standortgerechter Arten
- Aushagerungsmahd der Brennnesselherde in den ersten Jahren (3-schürige Mahd im Jahr)
- Jährliche Überprüfung des Mahdrhythmus und gegebenenfalls Anpassung
- weitergehende Pflege über Entbuschung sowie Mahd im jährlichen Rhythmus im Spätsommer
- Mahdgutabfuhr nach 2-3 Tagen
- Erhalt von Altgrasbeständen
- Erhalt von Vegetationsstreifen mit Doldenblütlern (z.B. Wald-Engelwurz *Angelica sylvestris*) als Ansitzwarte für das Braunkehlchen
- Entlandungsmaßnahmen im Bereich der Mulden bei weitgehender Verlandung (zwischen Ende September und Anfang November)

### 9.4 FI.-Nr. 1225 Gemarkung Gempfung

Die Flurnummer 1225 Gemarkung Gempfung wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 6 „Ausgleich“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Mulden sowie in Teilen Altgrasbestände und Staudenflur

Maßnahmen<sup>3</sup>:

- sofortiger Verzicht auf jegliche Art Düngung und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Anlage von flachen Mulden in der im nordwestlichen Teil des Flurstücks (Tiefpunkt der Mulden mit temporär wasserführender Schicht)
- Muldenränder flach ausbilden um Bemähbarkeit zu gewährleisten
- Einsaat der Flächen mit autochthonem/einheimischen Saatgut, welches auf den Standort abgestimmt ist (z.B. Feuchtwiesenmischung mit mind. 50% Kräuteranteil)
- Beseitigung von Gehölzaufwuchs
- Beseitigung aufkommender, nicht standortgerechter Arten
- Zweimalige jährliche Aushagerungsmahd in den ersten fünf Jahren
- ab dem sechsten Jahr Entbuschung sowie Mahd im jährlichen Rhythmus im Spätsommer
- Mahdgutabfuhr nach 2-3 Tagen
- Erhalt von Altgrasbeständen
- Erhalt von Vegetationsstreifen mit Doldenblütlern (z.B. Wald-Engelwurz *Angelica sylvestris*) als Ansitzwarte für das Braunkehlchen
- Entlandungsmaßnahmen im Bereich der Mulden bei weitgehender Verlandung (zwischen Ende September und Anfang November)

<sup>2</sup> im Sinne der Maßnahmenkonzeption des Bebauungsplanes 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“ mit Rechtskraft vom 24.03.2012

<sup>3</sup> im Sinne der Maßnahmenkonzeption des Bebauungsplanes 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“ mit Rechtskraft vom 24.03.2012

## 9.5 FI.-Nrn. 665, 669 und 671 Gemarkung Rain

Die Flurnummern 665, 669 und 671 Gemarkung Rain werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 7 „Ausgleich“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Plans.

Bestand: Intensivgrünland

Entwicklungsziel: artenreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- Flächenvorbereitung: aufräumen der Grasnarbe, bspw. mittels fräsen (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbruch!)
- anschließend Einsaat der Fläche im Frühjahr/idealerweise Herbst mit einer geeigneten Gras-Kräutermischung für frische Standorte (Kräuteranteil mind. 50% aus autochthonem/einheimischen Saatgut)
- im ersten Jahr nach Ansaat Schröpfungsschnitt Mitte bis Ende April durchführen um eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt zwischen Mitte Juni und Anfang Juli, zweiter Schnitt ab September); Mahdgut etwa 3 Tage bei Trockenheit liegen lassen (das Wenden des Mahdgutes ist zulässig), um Nachreifeung der Samen zu ermöglichen und anschließend Mahdgut beräumen

## 9.6 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu beginnen. Ggf. erforderliche Genehmigungen sind einzuholen. Die Ausgleichsverpflichtung ist dinglich mittels Grundbucheintrag zu sichern.

## 10 CEF-Maßnahmen

Für die von der Planung betroffenen Reviere der Offenlandarten sind Ausweichlebensräume in Form von Feldlerchenfenstern mit Ackerbrachebereichen anzulegen. Die Umsetzung erfolgt auf Fl.-Nr. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain. Die Flächen sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2+3 „CEF-Maßnahme“ sind die Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Plans.

### Anlage von Feldlerchenfenstern

Es sind mindestens 12 Feldlerchenfenster in der abgegrenzten Maßnahmenfläche anzulegen. Dabei wird je Fenster eine mind. 20 m<sup>2</sup> große Fläche im Acker von der Einsaat ausgespart durch Anheben der Saatmaschine für einige Meter.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- nach Möglichkeit Verzicht auf Mais-Ansaat
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- zu beachtende Abstände:
  - zu geschlossenen Ortschaften und Vertikalstrukturen mind. 100m
  - zu Straßen und Feldgehölzen mind. 50m
  - zu Wirtschaftswegen mind. 25m, besser 50m
- keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Gülleausbringung mit bodennahen Techniken wie z.B. Schleppschlauch, Güllegrubber, Schleppschlauchverteiler und dgl. ist zu vermeiden
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden

### Anlage von Ackerbrachebereichen zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit

- von der Einsaat auszunehmende Fläche im Acker, die der Selbstbegrünung unterliegt
- flache Bodenbearbeitung im Zeitraum von Ende September bis Ende März
- verhindern eines zu hohen Pflanzenbestands im Frühjahr um ausreichend Freiräume zum Brüten zu erhalten
- Mindestbreite von 20m einhalten

**Alternativ** zu den Ackerbrachebereichen ist es zulässig, zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit **Blühflächen** einzusäen.

- Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur
- Einsaat der Bereiche im Herbst bei anhaltend feuchter Witterung mit einer vorzugsweise niedrigwüchsigen Blütmischung aus heimischem (autochthonem) Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Kräuteranteil mind. 70%)
- Das Saatgut ist anzuwalzen
- Bei andauernder Trockenheit von mehr als einer Woche ist aktiv zu bewässern, um den Anwuchs des Saatgutes zu gewährleisten.
- im Folgejahr nach Ansaat einen Schröpfungsschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Bodenvorbereitungs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) zu wiederholen
- weitere Pflege: 1x max. jährlich 70% der Blühfläche mähen oder mulchen im Herbst (denn verbleibende, abgestorbene Pflanzenreste bieten Verstecke und Überwinterungsmöglichkeiten für viele Tierarten)

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, so lange der Eingriff wirkt.

## 11 Monitoring

Für die CEF-Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen ihre angestrebten Lebensraumfunktionen für Offenlandarten erfüllen und ob die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen ggf. auch als Lebensstätte angenommen haben.

Umfang der notwendigen Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes (März bis Juni 2022, 4 Kartierungen)
- jährliche Bestandsaufnahme für 4 Jahre ab Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, jeweils 4 Kartierungen)

Die Untere Naturschutzbehörde ist nach Abschluss eines jeden Erfassungsjahres mit einem kurzen Zwischenbericht bzw. im letzten Jahr des Monitorings mit einem Abschlussbericht über die Entwicklungen auf den Maßnahmenflächen zu informieren.

Wird während des Monitorings festgestellt, dass der gewünschte Maßnahmenerfolg nicht eintritt/eingetreten ist, so ist rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern, welche weiteren Korrekturmaßnahmen ergriffen werden müssen, um den angestrebten Maßnahmenerfolg dennoch zu erzielen.

## 12 Wasserwirtschaftliche Belange

Das auf Dachflächen sowie auf nicht versickerungsfähig ausgebildeten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

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

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

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

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

## **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:

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 6° - 30°.

Sheddächer und Oberlichter sind bei allen Werkhallen aus Belichtungs- oder Konstruktionsgründen zulässig, wobei der maximale Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,2m über der Wandhöhe betragen.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.  
Extensive Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.  
Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2m zuzüglich Dachrinne.  
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 40cm

#### **2.2 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen**

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Diese müssen parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

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

#### **2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen und sind ab 2m (Aufschüttungen bzw. Abgrabungen) genehmigungspflichtig.

### **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.  
Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

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

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## 5 Einfriedungen

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

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

Mauern und Gabionen sowie anderweitig vollflächig geschlossene Einfriedungen (z.B. Metallplatten, Sichtschutzbänder im Stabgitterzaun etc.) sind als Grundstückseinfriedungen generell unzulässig.

Grundstückseinfriedungen zur freien Landschaft sind in die Randeingrünung zu integrieren (mindestens 1m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite zurückversetzt).

## 6 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage. Es kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden, falls es die technischen Voraussetzungen der öffentlichen Entwässerungsanlage erlauben.

Hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Beschaffenheit der Niederschlagswässer und der Ermittlung von erforderlichen Behandlungsmaßnahmen, ist das Merkblatt DWA-M-153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zugrunde zu legen.

Die Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA sind zu beachten.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

### 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.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### 3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Bodendenkmale<sup>4</sup>:

- D-7-7331-0013 „Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Gräber des frühen Mittelalters“
- D-7-7331-0165 „Siedlung der späten Bronzezeit und der Hallstattzeit“

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

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

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

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

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.1 Drainagen

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

#### 5.2 Grundwasser / Schichtenwasser

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

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Für die Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Bauwasserhaltung ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen Landratsamt Donau-Ries zu beantragen.

#### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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

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

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 07.09.2021



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 Gemeindegebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation 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.

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

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

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

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### Betriebslärm

Mit jedem Bauantrag bzw. Nutzungsänderung ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten einer amtlich anerkannten Stelle nach § 29b BImSchG zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen. Zudem ist die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm für fremde, schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Industriegebietes nachzuweisen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Rain, Hauptstraße 60, 86641 Rain zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patent- und Markenamt hinterlegt.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Rain hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **26.04.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... **im Mitteilungsblatt Nr. ...** 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 **26.04.2022** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Mitteilungsblatt Nr. ...** 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 ..... **bis einschließlich** ..... durchgeführt.

### **4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

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

### **5 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... **im Mitteilungsblatt Nr. ...** 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.

### **6 Satzungsbeschluss**

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

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 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 ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 8 **In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne Nr. 24 „Kittelmüllerberg“ und Nr. 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“ im überplanten Bereich ihre Rechtskraft.

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

Rain, den .....

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24b**  
**„ERWEITERUNG**  
**KITTELMÜLLERBERG“**

---

**C) BEGRÜNDUNG**

Vorentwurf i.d.F. vom 26.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	4
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs .....	10
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>12</b>
1	Lage .....	12
2	Größe.....	13
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	13
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>14</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	14
2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
3	Örtliche Bauvorschriften.....	14
4	Planstatistik.....	14
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>15</b>
1	Einleitung .....	15
2	Verfahren .....	15
3	Bestand.....	15
4	Auswirkungen .....	15
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	16
6	Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors .....	16
7	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	17
8	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	17
<b>F</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>18</b>
1	Fließender Verkehr .....	18
2	Ruhender Verkehr.....	18
3	Ver- und Entsorgung.....	18
<b>G</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>19</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme .....	19
2	Grünordnungsplan Konflikte .....	20
3	Grünordnungsplan Maßnahmen .....	21

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

#### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

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

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

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.

Der Stadt liegt ein konkreter Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Betriebs für das Plangebiet vor.

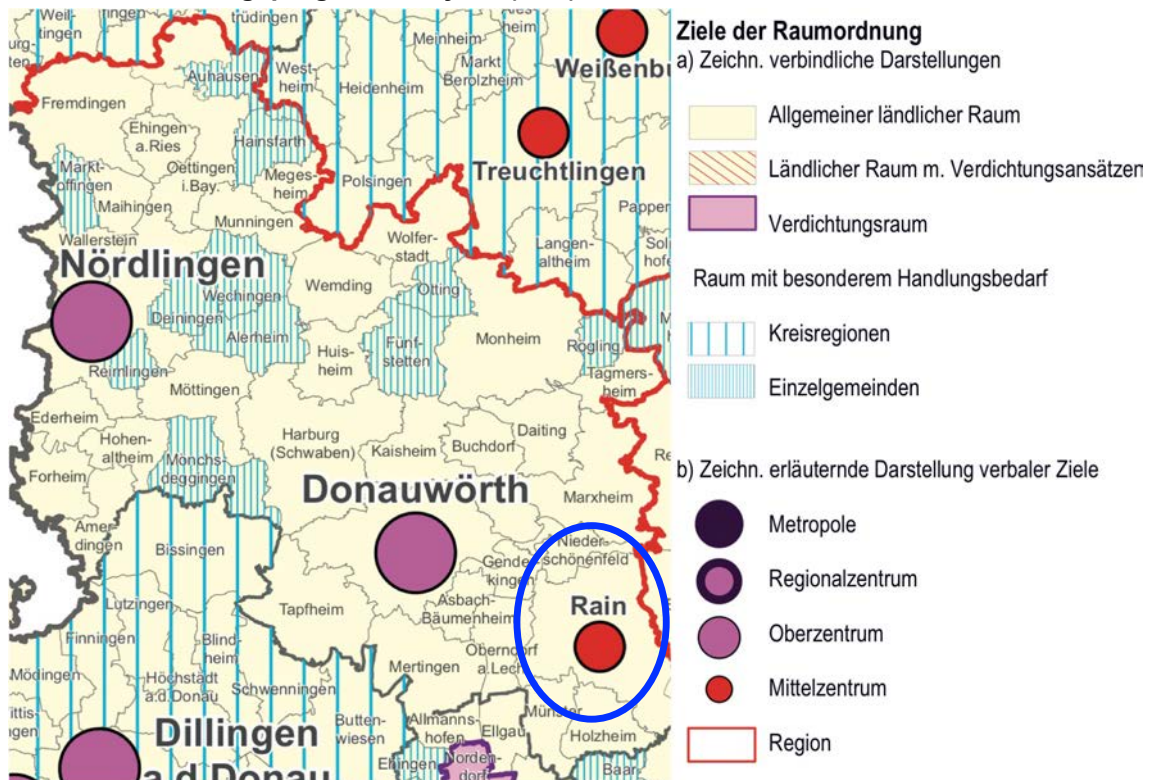
Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht bereits der seit 24.03.2012 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“, der jedoch zum einen den konkreten Bedarf nicht gänzlich decken kann und zum anderen in puncto Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen nicht dem heutigen Standard entspricht.

Deshalb beabsichtigt die Stadt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und das Gebiet insgesamt neu zu überplanen, sodass eine einheitliche Grundlage entsteht, die in Aktualität und Konzeption dem bestehenden Bedarf entspricht. In diesem Zuge wird der Geltungsbereich auch auf eine Teilfläche des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 24 „Kittelmüllerberg“ erweitert um einen Lückenschluss zu den darin dargestellten Baugrenzen zu erhalten und Ungenauigkeiten in der Darstellung aufgrund alter Plangrundlagen auszuräumen.

Durch die Lage an der Umgehungsstraße (Südring) verfügt der Standort über eine gute infrastrukturelle Anbindung, sodass die Bevölkerung im Ort nicht unnötig belastet wird.

## 2 Übergeordnete Planungsziele

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte der 2018 stattgefundenen Teilfortschreibung des LEPs liegt die Stadt Rain im allgemeinen ländlichen Raum. Sie ist ferner als Mittelzentrum eingestuft und besitzt damit eine besondere Funktion bzgl. der Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten. 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.

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

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

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige 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.

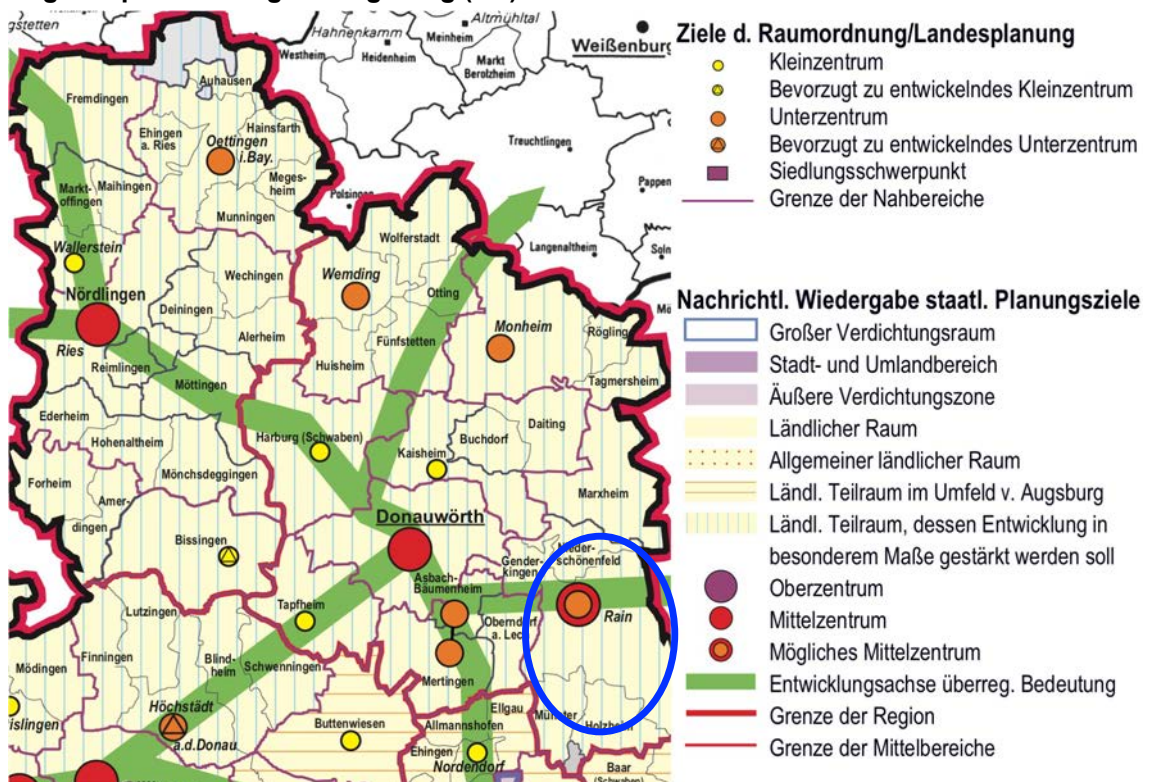
### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(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 als erforderlich an, ortansässige Gewerbebetriebe in ihrer betrieblichen Entwicklung und damit Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Rain auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Stadt zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



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

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

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

## **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.

## **BV Siedlungswesen**

### **1 Siedlungsstruktur**

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

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

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

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

## **2.3 Strukturdaten**

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

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

Die Stadt Rain liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum eingestuft.

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

### **2.3.2 Einwohnerzahl der Stadt**

In Rain wohnen und leben derzeit 9.060 Einwohner (Stand: 31.03.2021 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

### 2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Stadt Rain ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen, wie auch die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2020<sup>1</sup> belegt:

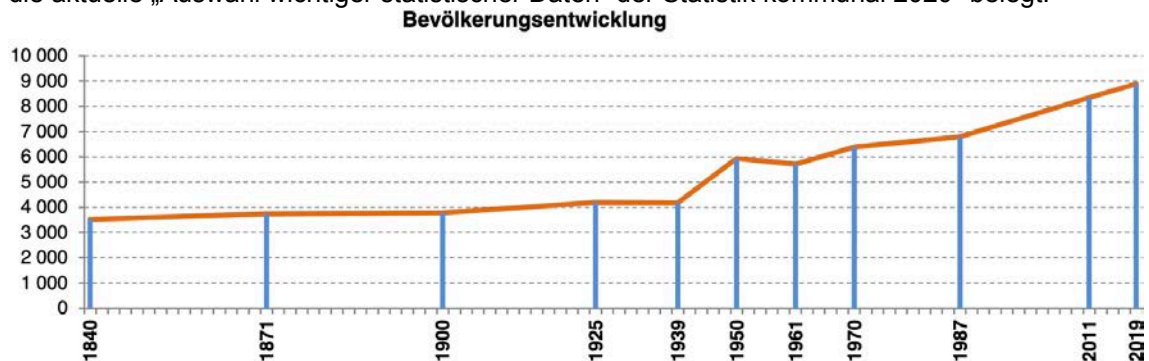


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Rain (Stand 03/2020)

Einwohnerzahl in Rain in den letzten 10 Jahren (gemäß GENESIS-Online Datenbank)

- 2011: 8.398 Einwohner
- 2012: 8.639 Einwohner
- 2013: 8.627 Einwohner
- 2014: 8.817 Einwohner
- 2015: 8.897 Einwohner
- 2016: 8.902 Einwohner
- 2017: 8.901 Einwohner
- 2018: 8.836 Einwohner
- 2019: 8.891 Einwohner
- 2020: 9.002 Einwohner
- 2021: 9.060 Einwohner

Die Bevölkerungsentwicklung belegt ein nachhaltiges Wachstum.

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

### 2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Stadt Rain<sup>2</sup> für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.



Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2020

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2020, Stadt Rain 09 779 201, hrsg.06/2021

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Stadt Rain, Berechnungen bis 2039, hrsg. 08/2021

Für Rain konkret wird anhand der Karte ein stärkeres Entwicklungspotenzial von ca. 2,5 bis unter 7,5 % prognostiziert.

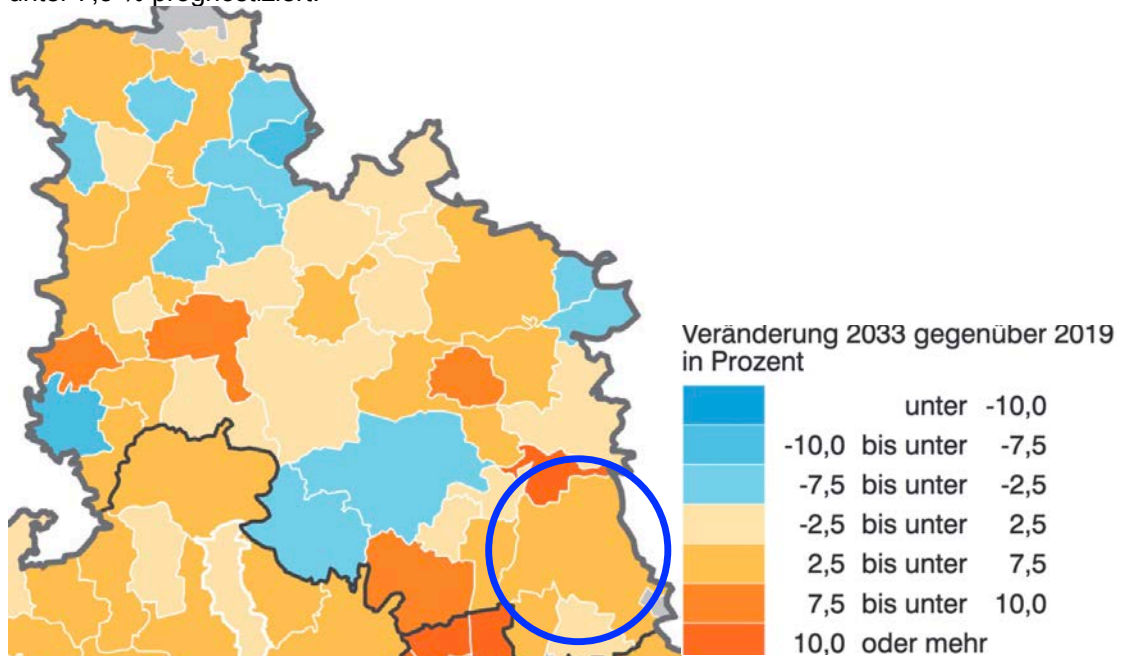


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2020

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus<sup>3</sup>:

**Datenblatt 09 779 201 Rain**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	8 891	1 474	5 650	1 767
2020	9 000	1 500	5 700	1 800
2021	9 000	1 500	5 700	1 900
2022	9 100	1 500	5 700	1 900
2023	9 100	1 500	5 700	2 000
2024	9 100	1 500	5 600	2 000
2025	9 100	1 500	5 600	2 100
2026	9 200	1 500	5 600	2 200
2027	9 200	1 500	5 500	2 200
2028	9 200	1 500	5 500	2 300
2029	9 300	1 500	5 400	2 300
2030	9 300	1 500	5 400	2 400
2031	9 300	1 500	5 300	2 500
2032	9 300	1 500	5 300	2 600
2033	9 400	1 500	5 200	2 600
2034	9 400	1 500	5 200	2 700
2035	9 400	1 500	5 200	2 800
2036	9 400	1 400	5 200	2 800
2037	9 500	1 400	5 200	2 800
2038	9 500	1 400	5 200	2 900
2039	9 500	1 400	5 200	2 900

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

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

<sup>3</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Rain: Berechnungen bis 2031, hrsg. 07/2019

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert ebenfalls einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen.

Mit einer steigenden Einwohnerzahl geht auch immer ein entsprechender Arbeitsplatzbedarf einher. Weiterhin entstehen neue Gewerbebetriebe bzw. siedeln sich an, die wiederum entsprechend Mitarbeiter benötigen. Dies verdeutlicht einmal mehr den Bedarf an gewerblicher Baufläche in der Stadt, um diesem Entwicklungstrend Rechnung tragen zu können.

### 2.3.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Sowohl Rain als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre ein wirtschaftliches Wachstum (Stand: 13.09.2021 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank). Dies betrifft die Anzahl der registrierten Unternehmen aber auch den positiven Steuermessbetrag.

Nachfolgende tabellarische Übersichten veranschaulichen dies.

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Rain, St				Gewerbesteuerstatistik Kreise: Donau-Ries (Lkr)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen			Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten				Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag		Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR		Anzahl	Anzahl	EUR
2010	407	187	1 227 633	2010	5 846	2 738	16 040 344
2011	427	201	1 095 986	2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	440	202	1 740 502	2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	459	207	1 040 811	2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	473	210	1 356 082	2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	472	223	1 081 647	2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	495	235	1 329 531	2016	7 012	3 491	27 822 528

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363
2011	89 822	42 974	202 207 445
2012	93 769	44 224	212 104 488
2013	97 875	45 100	224 938 500
2014	101 112	46 185	248 841 069
2015	104 798	48 015	268 153 771
2016	108 207	49 388	280 402 722

Steigende Unternehmenszahlen bringen auch immer einen entsprechenden Bedarf an entsprechender Entwicklungsfläche für bestehende und sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Stadt als erforderlich an, hierfür ausreichend gewerbliche Baufläche (hier Industriegebiet) bereitzustellen. Damit möchte Rain auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

### 2.3.6 Verkehrsanbindung

Die Stadt Rain liegt direkt an den Bundesstraßen 16 (Höchstädt a.D. – Donauwörth – Rain – Neuburg a.D. – Ingolstadt). Östlich in ca. 50 km Entfernung verläuft die Bundesautobahn A 9. Südlich in Etwa 30 km Entfernung verläuft die Bundesautobahn A 8. Eine bestehende Zugverbindung ist in Richtung Donauwörth, Neuburg a.D. und Ingolstadt vorhanden.

## 2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

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

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

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

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

### Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- 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 bereits im Juli 2013 geprüft.

### Künftig vorgesehene 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

### Fazit:

- Für die angedachte Industriegebietsnutzung ist eine Mindestgröße der Grundstücke sowie ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar. Solche Flächen stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung. Auch wäre dies mit bestehenden Nutzungen im Innerortsbereich nicht vereinbar (Konflikt Wohnnutzung und Gewerbelärm).
- Die weiteren vorhandenen gewerblichen Bauflächen
  - sind überwiegend bebaut
  - dienen der wirtschaftlichen Weiterentwicklung anderer expandierender Betriebe
  - oder erfüllen die bau- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für die konkrete Nachfrage nicht

## 2.5 Ermittlung des Bedarfs

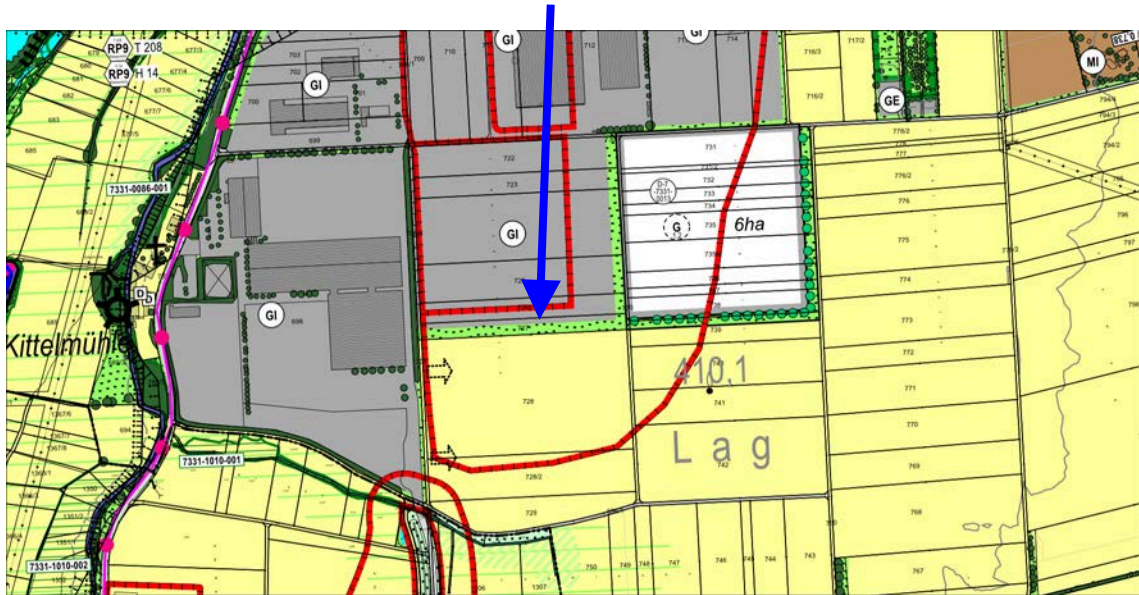
Neben den vorgenannten Strukturdaten ist der aktuelle Bedarf auch tatsächlich benennbar. So besteht für den vorliegenden Standort eine konkrete Entwicklungsabsicht des bereits angrenzend ansässigen Betriebs.

Angedacht sind weitere der Unternehmenslogistik dienende Lager- und Betriebsgebäude sowie dazugehörige Stellplätze, Fahr- und Bewegungsflächen etc.

Es sind somit entsprechende Anforderungen an den Standort (ausreichende Flächengröße, immissionsschutzrechtlich vereinbar mit umliegenden Nutzungen, Erschließung gegeben etc.) zu stellen, die durch innerörtliche Potenziale nicht abgedeckt werden können. Das vorliegende Plangebiet erfüllt hingegen diese Voraussetzungen. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Betriebsstandort ist dies sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich die sinnvollste Wahl.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als „Industriegebiet“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, sodass der Bebauungsplan nicht gänzlich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

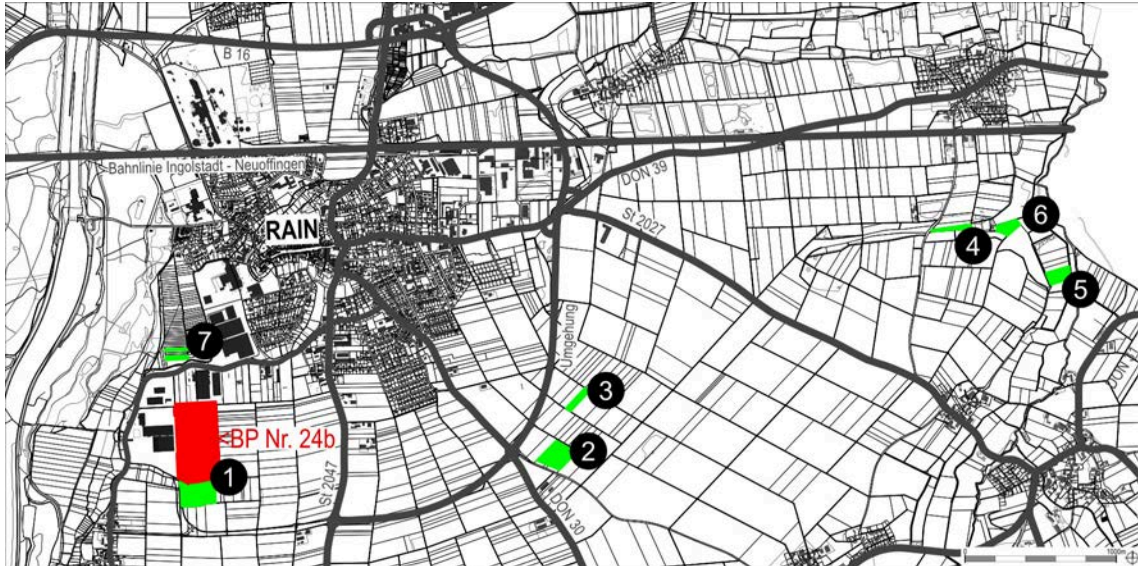


Maßstab 1:10.000

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

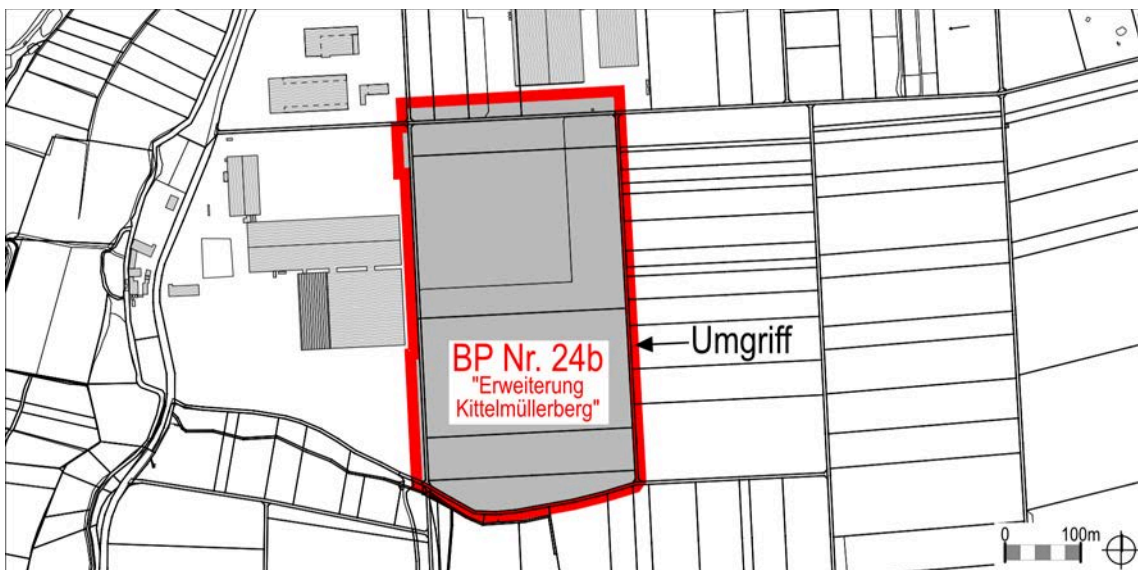
Der Planbereich 1 (Plangebiet/Bebauungsplan-Planzeichnung) befindet sich im Süden von Rain. Die Planbereiche 2 und 3 (CEF-Maßnahme) befinden sich östlich von Rain in der Nähe der Umgehung bzw. Kreisstraße DON30. Die Planbereiche 4 bis 6 (Ausgleich) befinden sich zwischen Gempfung und Staudheim. Planbereich 7 liegt nördlich des Plangebietes.



Maßstab 1:50.000

Der Geltungsbereich des Planbereichs 1 (Bebauungsplangebiet) wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 708/1 (TF), 709 (TF), 709/1 (TF), 710/1 (TF), 711/1 (TF), 711(TF), 712 (TF)
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 712 (TF), 721, 730
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 696/1
- **im Westen** im durch die Fl.-Nrn. 698 (TF), 721/1, 700  
jeweils Gemarkung Rain



Maßstab 1:10.000



## 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 146.467 m<sup>2</sup>.

## 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker und z.T. als Parkplatz genutzt und weist dementsprechend keine nennenswerte Strukturierung auf.

Das Gelände nahezu eben und weist nur äußerst geringe Höhenunterschiede auf.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Eine Baugrunduntersuchung ist durch die Firma HPC AG durchgeführt wurden. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 20.09.2021 mit Projekt-Nr. 2204884 festgehalten.

Folgend Zusammenfassung der Untersuchung ist dem Bericht zu entnehmen:

*„Für das ausgewiesene Baufeld wurden erste Bodenuntersuchungen zur Bemessung der Gründung 2011 und nunmehr weitere im Jahr 2021 durchgeführt.*

*Im Ergebnis sind im Baufeld geringmächtige bindige Deckschichten als sandige Schluffe und schluffige Sande, über Terrassenkiesen des Lechs auszuhalten. Diese liegen den tieferen tertiären Schichten der oberen Süßwassermolasse auf, die zunächst aufgelockert bzw. aufgeweicht anstehen. Zur Tiefe verbessert sich die Beschaffenheit und die Böden sind gut tragfähig. Ein zu- gehöriges Baugrundmodell wurde erstellt und ist erläutert.*

*Die anstehenden Böden erlauben für die Tragstützen der Logistikhallen und für das Hochregallager die Konzeption einer Flachgründung über Einzel- und Streifenfundamente bzw. eine Bodenplatte. Bemessungskennwerte werden hierzu genannt.*

*Für das Hochregallager mit Bemessung nach FEM Richtlinie sind für eine elastisch gebettete Bodenplatte zur Limitierung der Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen zusätzlichen Maßnahmen der Gründungsunterstützung vorzusehen. Die Bemessung kann hier nach kPP-Richtlinie erfolgen.*

*Der Nachweis der Standsicherheit erfolgt über die Tragwirkung der Boden- platte auf einer Tragschicht und den anstehenden Böden. Über unterstützende Systeme wie z. B. unbewehrte Pfähle kann das Setzungsverhalten der Boden- platte limitiert und der Nachweis SL-S geführt werden. Alternativ kann die Bodenplatte entsprechend hochbewehrt und mächtig ausgelegt werden und auf einer Baugrundverbesserung abgesetzt werden, dass auch hier die Anforderungen FEM ggf. erreicht werden können.*

*Im vorliegenden Bericht werden Vorbemessungskennwerte aus dem 1. Bericht vom Mai 2021 für die Bemessung der Einzel- und Streifenfundamente unter Angabe der zu kalkulierenden Setzungen genannt. Im Bereich des Hochregallagers kann zur Limitierung der Setzungen unverbindlich von z. B. SOB- Pfählen von 8(-10) m Länge in einem zu bemessenden Raster ausgegangen werden. Alternative Pfahl- pfahlähnliche Systeme sind möglich.*

*Im Zuge der Bauausführung sind die Erdarbeiten in einem beschriebenen Umfang erforderlich.*

*Alle Bauwerks- und Versorgungsleitungen die unter einer Kote von 406,5 mNHN zu liegen kommen, müssen mit Grundwassereinwirkung betrachtet werden. Der konstruktive Bemessungswasserstand wird genannt.“*

Weitere Einzelheiten können dem genannten Bericht entnommen werden, der den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als „Industriegebiet“ (GI) nach §9 BauNVO mit „Grünfläche“ ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 2,4 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

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

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

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

### 3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden. Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der Baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

### 4 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>96.918 qm</b>	<b>66,2%</b>
Industriegebiet	96.918 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>31.181 qm</b>	<b>21,3%</b>
private Verkehrsfläche	31.181 qm	100,0%
<b>Grünflächen</b>	<b>18.369 qm</b>	<b>12,5%</b>
private Grünfläche "Eingrünung"	10.351 qm	56,4%
private Grünfläche "Regenrückhaltebecken"	8.018 qm	43,6%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>146.468 qm</b>	<b>100,0%</b>

## D IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.11.2021 mit der Auftrags-Nr. 7480.1 / 2021 - TK angefertigt, um für das Industriegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

## E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen<sup>4</sup> 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 erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen.

Bewertung

**Kategorie I** = Gebiete *geringer* Bedeutung

### 4 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche (Nettobauland, Verkehrsflächen, Versickerungsbecken) beträgt 136.117 m<sup>2</sup> (93% des Geltungsbereichs). Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

<sup>4</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage.

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

### Vermeidung, Minderung

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

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu mindern, wird anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sowie Fahr- und Bewegungsflächen über Versickerungsanlagen mit Vorreinigung unter den Gebäuden sowie über Entwässerungsmulden in der Randeingrünung und ein Versickerungsbecken aufgefangen und ortsnah versickert bzw. der Friedberger Ach zugeleitet (vgl. Kapitel F, Punkt „Ver- und Entsorgung“).

### Ausgleich

Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan Nr. 24a aus dem Jahr 2012, der nun überplant wird. Für diesen wurden seinerzeit bereits Ausgleichsflächen festgesetzt. Es handelt sich um die Flurnummern

- 140 Gemarkung Mittelstetten
- 199 Gemarkung Staudheim
- 1210, 1211 und 1225 Gemarkung Gempfung

Die Ausgleichsverpflichtung der Fl.-Nrn. 199 Gemarkung Staudheim sowie 1210, 1211 sowie 1225 Gemarkung Gempfung soll auf den nun neuen Bebauungsplan Nr. 24b übergehen.

Da jedoch im Rahmen der jetzt vorliegenden Planung auch die Belange des Artenschutzes (hier: die Offenlandarten Feldlerche und Wiesenschafstelze) zu beachten und dementsprechend geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind, wird das weitere Ausgleichserfordernis auf „neuen“ Flächen erbracht, die naturschutzfachlich so aufgewertet werden, dass die Maßnahmen zugleich auch den von der Planung betroffenen Offenlandarten zugutekommen.

Über diese Kombination von bestehenden und neuen Ausgleichsflächen kann der im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ermittelte Ausgleichsbedarf vollständig erbracht werden. Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

Die darüber hinaus bestehende Ausgleichsverpflichtung des Bebauungsplanes Nr. 24a auf Fl.-Nr. 140 Gemarkung Mittelstetten soll entfallen, da hierfür kein Erfordernis mehr besteht und die Fläche aufgrund ihrer bestehenden Ausprägung und der Lage hierfür zudem nicht geeignet erscheint.

## 6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktors

Das betroffene Gebiet wird aufgrund seiner intensiven Nutzung eingestuft in Kategorie I.

Der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland ist gemäß Leitfaden mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von > 0,35 vorgesehen ist.

Das Rückhalte- und Versickerungsbecken weist aufgrund seiner Funktion/Zweckbestimmung eine geringere Eingriffsschwere auf, sodass der Eingriff gemäß Leitfaden mit Typ B zu bewerten ist.

Somit ergeben sich folgende Spannen für den Kompensationsfaktor (siehe hierzu Konfliktplan):

- Nettobauland/Verkehrsflächen: 0,3 – 0,6
- Versickerungsbecken: 0,2 – 0,5

Es wird für Nettobauland und Verkehrsflächen zunächst der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor.

So werden Maßnahmen zur ortsnahen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ergriffen, um das anfallende Dach- und Oberflächenwasser bei Regenereignissen sammeln und schadlos ableiten zu können. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus, sodass der Faktor um 0,05 im Bereich Nettobauland und Verkehrsflächen reduziert werden kann.

Des Weiteren wird das Plangebiet in den Randbereichen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbaumhochstämmen eingegrünt, um so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumindern und das Gebiet verträglich einzubinden. Somit kann der Faktor nochmals um 0,05 reduziert werden.

Im Bereich Nettobauland und Verkehrsflächen wird somit ein **Kompensationsfaktor von 0,5** angesetzt.

Da das Rückhaltebecken naturnah ausgebildet wird und der Eingriff nur im Zuge der Anlage erfolgt, wird hier der untere **Kompensationsfaktor von 0,2** gewählt.

## 7 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend der Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des gewählten Kompensationsfaktors ergibt sich folgende Aufschlüsselung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Eingriff	Fläche	Faktor	erforderlicher Ausgleich
Nettobauland	96.918 qm	0,5	48.459 qm
Verkehrsfläche	31.181 qm	0,5	15.591 qm
Versickerungsbecken	8.018 qm	0,2	1.604 qm
ohne Eingriff	10.351 qm		
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>			<b>65.654 qm</b>

## 8 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird extern auf den **Fl.-Nr. 199 Gemarkung Staudheim, Fl.-Nrn. 1210, 1211, 1225 Gemarkung Gempfung, Fl.-Nrn. 665, 669, 671, 750 Gemarkung Rain, Fl.-Nrn. 1306, 1306/1, 1307, 1308/6 und 1309 Gemarkung Oberpeiching** umgesetzt. Die Ausgleichsflächen sind in den Planbereichen 2 bis 7 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die der Ausgleichsfläche samt Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind dinglich mittels Grundbucheintrag zu sichern.

## **F ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird im Süden über den Südring erschlossen.

Für die innere Erschließung wurde bereits ein Verkehrskonzept durch die Firma Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.<sup>5</sup> Dabei ist vorgesehen, entsprechend den betrieblichen Abläufen den An- und Ablieferverkehr (Lkw, Gegaliner, Sattelzüge etc.) auf eigens dafür vorgesehenen Fahr- und Bewegungsflächen zu lenken und Pkw-Verkehr (bspw. Mitarbeiterfahrzeuge, Besucher etc.) gesondert abzuwickeln.

### **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) Stellplätze für Pkw und Lkw sind allesamt innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Diese wurden im Rahmen des vorgenannten Verkehrskonzeptes berücksichtigt. Dabei werden Stellplätze für den An- und Ablieferverkehr von den Pkw- Stellplätzen getrennt angeordnet.

### **3 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das stadt eigene Netz.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die städtische Kläranlage.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein Entwässerungskonzept durch die Firma Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG erstellt.<sup>6</sup>

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Entwässerungskonzept über Versickerungsblöcke unterhalb des Gebäudefußbodens im Untergrund versickert werden.

Weiterhin ist eine Entwässerungsmulde angrenzend zum Versickerungsbecken für die Notentwässerung der Dachflächen vorgesehen.

Das auf Fahr- und Bewegungsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Entwässerungsrinnen mit integrierter Vorreinigung gesammelt, mittels Freispiegelkanälen zu einem geplanten Regenwasserpumpwerk geleitet, welches das Wasser über eine Druckleitung schließlich in das Versickerungsbecken leitet. Auch das Niederschlagswasser von Stellplätzen wird über Grünmulden und Entwässerungsrinnen mit Vorreinigung in das Versickerungsbecken geleitet. Das Becken ist ausreichend dimensioniert, um in Regenereignis von T=50a aufnehmen, ohne dass ein Überlaufen zu befürchten ist.<sup>7</sup>

Mit den im Entwässerungskonzept vorgesehenen Maßnahmen soll eine Belastung des örtlichen Kanalnetzes vermieden werden und zugleich unverschmutztes Niederschlagswasser örtlich kontrolliert über die belebte Oberbodenschicht mittels Versickerung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

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

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

<sup>5</sup> Firma Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Verkehrskonzept Kurzerläuterung, Stand 11.06.2021, Projekt-Nr. 121121

<sup>6</sup> Firma Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Entwässerungskonzept Erläuterungsbericht, 10.06.2021, Projekt-Nr. 121121

<sup>7</sup> Firma Steinbacher Consult Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Hydrotechnische Überrechnung des geplanten Rückhalte- und Versickerungsbeckens, 07.03.2022, Projekt-Nr. 121121



# BEBAUUNGSPLAN NR. 24b "ERWEITERUNG KITTELMÜLLERBERG"

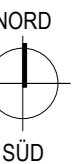
## GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:2000  
Stand 26.04.2022

### DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Orthofoto (Befliegung 23.04.2020)

© Vermessungsbüro Alexander John  
- Bestandsvermessung (06/2021)



Intensive landwirtschaftliche Nutzung  
Keine kartierten Biotope

eben

eben

Intensive landwirtschaftliche Nutzung  
Keine kartierten Biotope

Das Plangebiet (146.467 m<sup>2</sup>) befindet sich auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche .

Bewertung: Kategorie I =  
Gebiete geringer Bedeutung



VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

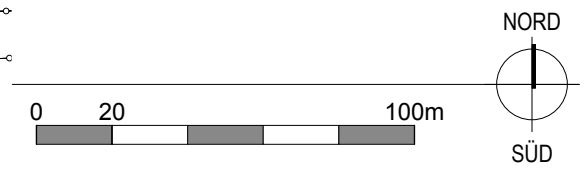
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain








BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
"ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
KONFLIKTE  
Maßstab im Original 1:2000  
Stand 26.04.2022

DATENQUELLEN:  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)

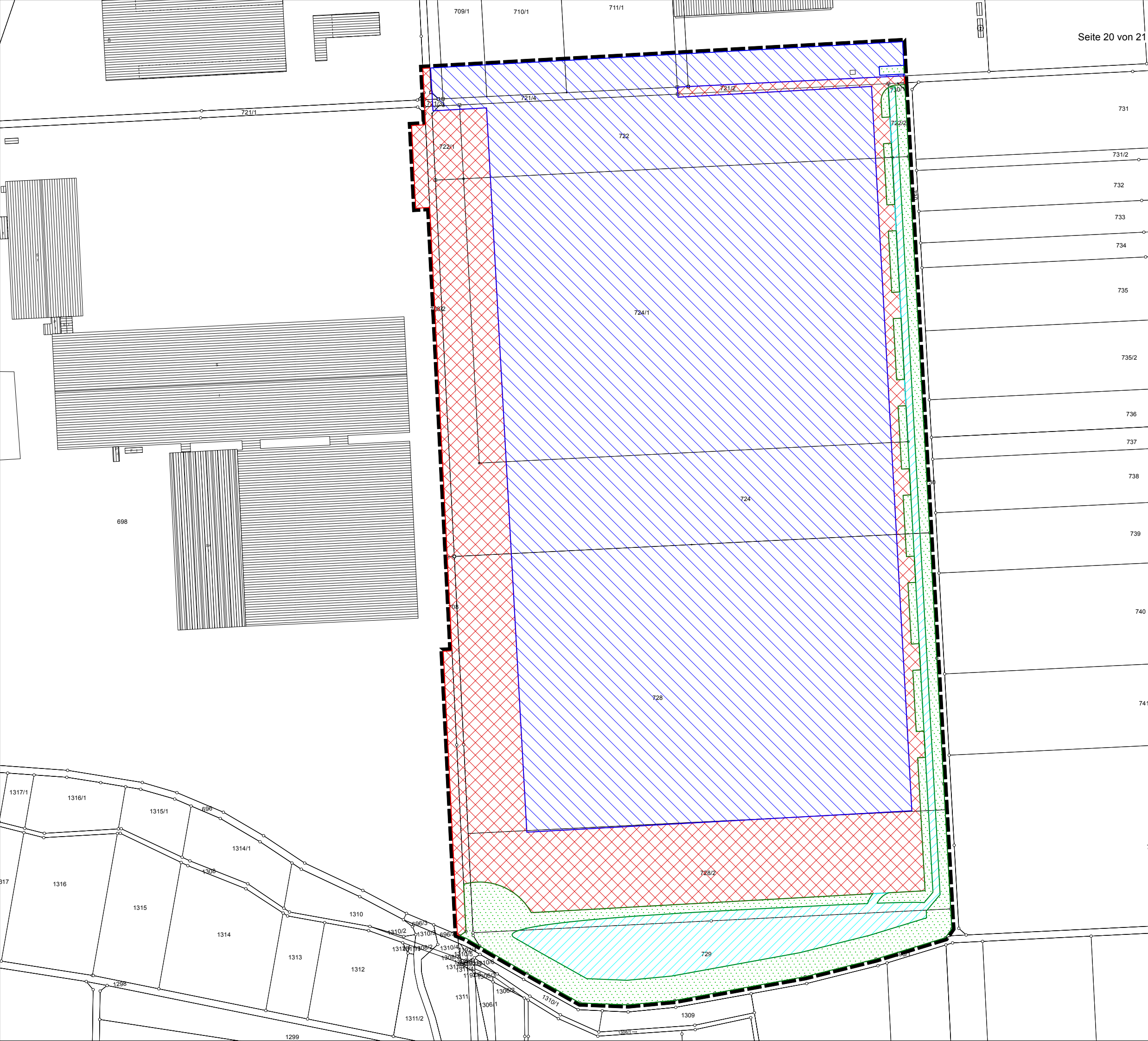


Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:  
Nettobauland/Verkehrsflächen/Becken  
136.117 m<sup>2</sup>, Eingriffstyp A GRZ ≥0,35  
93% des Geltungsbereiches

-  96.918 m<sup>2</sup> Nettobauland
-  31.181 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen
-  8.018 m<sup>2</sup> Versickerungsbecken
-  10.351 m<sup>2</sup> ohne (erneuten) Eingriff
-  Plangebiet

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

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





Die Eingriffsfläche für das Nettobauland beträgt 96.918 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,5 = 48.459 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Die Eingriffsfläche für die Verkehrsfläche beträgt 31.181 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,5 = 15.591 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

Die Eingriffsfläche für das Versickerungsbecken beträgt 8.018 m<sup>2</sup> x Kompensationsfaktor 0,2 = 1.604 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

65.654 m<sup>2</sup> werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**  
Das Regelverfahren wird durch integrierte Maßnahmen und externen Ausgleich berücksichtigt.

**Ableitung des Kompensationsfaktors:**  
Eingriffstyp A =  
Faktor 0,5 im Bereich Nettobauland  
Faktor 0,5 im Bereich Verkehrsflächen

Eingriffstyp B =  
Faktor 0,2 im Bereich Versickerungsbecken

Maßnahmen:

 a) Einsaat der Zwischenbereiche mit geeigneten Gras-Kräutermischungen.

 b) Pflanzung von Laubbaumhochstämmen und Sträuchern

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.



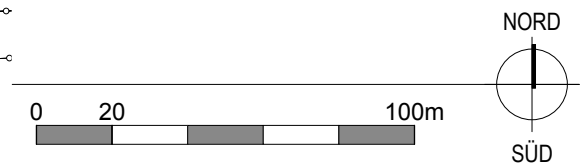
## BEBAUUNGSPLAN NR. 24b "ERWEITERUNG KITTELMÜLLERBERG"

## GRÜNORDNUNGSPLAN MASSNAHMEN

Maßstab im Original 1:2000  
Stand 26.04.2022

### DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)



VERFASSER  
**JOOST**  
**GODTS**

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24b**  
**„ERWEITERUNG**  
**KITTELMÜLLERBERG“**

---

**D) UMWELTBERICHT**

Vorentwurf i.d.F. vom 26.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP) .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU .....	6
<b>B</b>	<b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>7</b>
1	Schutzgut Menschen .....	7
1.1	Beschreibung .....	7
1.2	Auswirkungen .....	7
1.3	Ergebnis .....	7
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	7
2.1	Beschreibung .....	7
2.2	Auswirkungen .....	7
2.3	Ergebnis .....	8
3	Schutzgut Boden .....	8
3.1	Beschreibung .....	8
3.2	Auswirkungen .....	8
3.3	Ergebnis .....	8
4	Schutzgut Wasser .....	8
4.1	Beschreibung .....	8
4.2	Auswirkungen .....	9
4.3	Ergebnis .....	9
5	Schutzgut Klima und Luft .....	9
5.1	Beschreibung .....	9
5.2	Auswirkungen .....	9
5.3	Ergebnis .....	9
6	Schutzgut Landschaft .....	10
6.1	Beschreibung .....	10
6.2	Auswirkungen .....	10
6.3	Ergebnis .....	10
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	10
7.1	Beschreibung .....	10
7.2	Auswirkungen .....	10
7.3	Ergebnis .....	10
8	Wechselwirkungen .....	11
8.1	Beschreibung .....	11
8.2	Auswirkungen .....	11
8.3	Ergebnis .....	11
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>11</b>
1	Vermeidung und Minderung .....	11
2	Ausgleich .....	11

---

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

## **A EINLEITUNG**

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

### **1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

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.

Der Stadt liegt eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebs für das Plangebiet vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht bereits der seit 24.03.2012 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“, der jedoch zum einen den konkreten Bedarf nicht gänzlich decken kann und zum anderen in puncto Konzeption und planungsrechtliche Festsetzungen nicht dem heutigen Standard entspricht. Deshalb beabsichtigt die Stadt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und das Gebiet insgesamt neu zu überplanen, sodass eine einheitliche Grundlage entsteht, die in Aktualität und Konzeption dem bestehenden Bedarf entspricht.

### **2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)**

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

- **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 enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden umweltrelevanten Zielvorgaben.

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

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

#### **2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP) <sup>1</sup>**

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Erhalt bzw. Wiedereinführung extensiver Grünlandwirtschaft auf absoluten und bedingt ackerfähigen Grünlandstandorten und in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Donau-/Lechtal
- Teilweise Lage im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 5 „Östliches Lechtal“
  - Erhalt und Wiederausdehnung lechtaltypischer Arten, Lebensgemeinschaften und Biotopstrukturen; Reaktivierung linearer Verbundstrukturen

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

## 2.3 Flächennutzungsplan<sup>2</sup>

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

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen<sup>3,4</sup>

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope verzeichnet. Es erstrecken sich jedoch die Bodendenkmale D-7-7331-0013 „Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Gräber des frühen Mittelalters.“ und D-7-7331-0165 „Siedlung der späten Bronzezeit und der Hallstattzeit.“ über den Geltungsbereich.

## 4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt nach Bundesamt für Naturschutz (BfN) in der schutzwürdigen Landschaft „Lechtal“<sup>5</sup>

Westlich von Rain zieht sich entlang des Lechs ein nahezu geschlossenes Auwaldband, welches sich entlang der Donau im Norden fortsetzt.

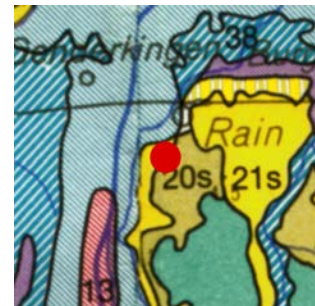
Östlich dieses Auwaldkomplexes ist eine ausgeprägte Ackerlandschaft mit vereinzelt Grünlandbereichen vorherrschend.

Das Plangebiet befindet sich nach Meynen und Schmithüsen et. al. in der naturräumlichen Einheit Donauried.

Konkret befindet sich das Plangebiet hier im Bereich der „Rainer Hochterrasse“, einer ackerbaulich genutzten Ebene zwischen den Talböden von Lech und Donau und der Aindlinger Hochterrasse.

## 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert<sup>6</sup>

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Übergang zwischen den beiden Vegetationsgebieten 20s „Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum luzuletosum*) Südbayern-Rasse“ und 21s „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Südbayern-Rasse“.



### 20s: Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Prunus avium*, *Betula pendula*, *Sorbus aucuparia*, *Populus tremula*, *Salix caprea*, gebietsweise auch *Abies alba*

*Corylus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Rhamnus frangula*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Cornus sanguinea*, *Rosa arvensis*, *Ligustrum vulgare*

### 21s: Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

*Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, gebietsweise auch *Abies alba*  
*Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus cathartica*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum lantana*, *Clematis vitalba*

<sup>2</sup> STADT RAIN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2017), Verfasser: Planungsbüro Godts, Rain

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 07.09.2021

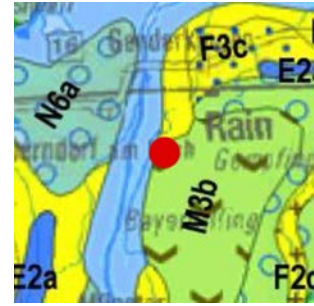
<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 07.09.2021

<sup>5</sup> Bundesamt für Naturschutz, Schutzwürdige Landschaften, Landschaftssteckbrief „4702 Lechtal“, [http://www.bfn.de/0311\\_landschaft+M59744a57368.html?&cHash=cdf2e0027b57829ba1c04f6fc828d24](http://www.bfn.de/0311_landschaft+M59744a57368.html?&cHash=cdf2e0027b57829ba1c04f6fc828d24)

<sup>6</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © BfN & LfU<sup>7</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) den Vegetationsgebiet M3b „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Überall zerstreut außerhalb der Alpen; erkennbare Schwerpunkte in den Lößgebieten; kolline bis submontane Stufe

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Waldmeister-Buchenwald (vielfach in Hainsimsen-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Hainsimsen-Buchenwald (meist Flattergras-Ausbildung)

Zusammensetzung: siehe Kennzeichnung

Standorte: Mäßig basenreiche bis -arme Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss

<sup>7</sup> BUNDESAMT F. NATURSCHUTZ & BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

## **B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

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

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt südlich von Rain, angrenzend zu bereits bestehenden Industriegebietsausweisungen. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die umliegenden Flächen im Osten und Süden werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im weiteren Umfeld schließt sich Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger der Stadt Rain auf.

#### **1.2 Auswirkungen**

In Anbetracht der sich vergrößernden Industriegebietsbebauung und damit auch der Vergrößerung der bestehenden Lärmquelle wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der geplanten Nutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.<sup>8</sup> Darin wurden den geplanten Industriegebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Siedlungsraum durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden, nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, wenn die vorgegebenen Lärmkontingente eingehalten werden.

### **2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.1 Beschreibung**

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt.

Aufgrund der offenen Kulturlandschaft ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten weit einsehbare, störungsarme Landschaften benötigen. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher in Kombination mit einer Kartierung die Betroffenheit von Arten untersucht. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch die Planung sechs Reviere von Offenlandarten betroffen sind.

Für weitere planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Reptilien, Gehölzbrüter usw.) ist die Lebensraumausstattung hingegen ungenügend, sodass hier keine Vorkommen oder Betroffenheit anzunehmen sind.

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

#### **2.2 Auswirkungen**

Durch das Vorhaben wird vor allem eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Anspruch genommen, wodurch sich eine Beeinträchtigung/ein Entfall von geeigneten Lebensraumstrukturen für Offenlandarten ergibt. Dies bestätigen auch die Kartierungsergebnisse, da sich durch direkte Flächeninanspruchnahme und durch indirekte Wirkungen (Vertikalkulissen) eine Beeinträchtigung von sechs Offenlandarten-Revieren (Feldlerche und Wiesenschafstelze) entsteht.

<sup>8</sup> schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 17.11.2021 mit der Auftrags-Nr. 7480.1 / 2021 - TK



Dieser Lebensraumverlust ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Daher werden auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain als Ersatzlebensraum Feldlerchenfenster und Ackerbrachebereiche (alternativ Blühflächen) zur Erhöhung des Nahrungsangebotes angelegt.

Darüber hinaus gehen im Plangebiet jedoch aufgrund seiner intensiven Nutzung keine nennenswerten Lebensraumstrukturen verloren. Vielmehr werden durch die Eingrünung neue Strukturen geschaffen, die bspw. Insekten und gehölbewohnenden Arten als Lebensraum dienen können.

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 65.654 m<sup>2</sup> (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und Maßnahmenplan).

### **2.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen und auf die Offenlandarten abgestimmte Kompensationsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

## **3 Schutzgut Boden**

### **3.1 Beschreibung**

Das Plangebiet wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. In einem Teilbereich befindet sich zudem ein befestigter Stellplatzbereich. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile in diesem Bereich durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

### **3.2 Auswirkungen**

Durch die Planung werden Böden in einer Ausdehnung von 136.117 m<sup>2</sup> durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu umfangreichen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen.

Durch die großflächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>9</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

### **3.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme trotz der bestehenden Vorbelastungen Umweltauswirkungen von mittlerer bis hoher 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.

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen, da aufgrund der unbebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig versickern kann.

<sup>9</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 4.2 Auswirkungen

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

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen werden daher Minderungsmaßnahmen in Form einer ortsnahen Versickerung und Niederschlagswasserrückhaltung ergriffen (Sickermulden und Becken). Diese sind so konzipiert, dass ein ausreichendes Rückhaltevolumen besteht, um anfallendes Oberflächenwasser zurückzuhalten ohne dass ein Notüberlauf erforderlich wird.

## 4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen insgesamt Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

# 5 Schutzgut Klima und Luft

## 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen<sup>10</sup>

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Die bestehende, angrenzende befindliche Industriegebietsbebauung stellt eine sogenannte Wärmeinsel dar, die aufgrund der großflächigen Ausdehnung der Gebäude und versiegelten Flächen stärkeren Aufheizungseffekten unterliegt. So bestehen Merklliche Lufttemperaturdifferenzen zwischen der Wärmeren Bebauung und dem kühleren Umland.

## 5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Ackerfläche ihre kleinklimatische Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen. Weiterreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da kein produzierender Betrieb zu erwarten ist. Vielmehr sind der Logistik dienende Lager- und Betriebsgebäude vorgesehen, denen abgesehen vom zu erwartenden Fahrverkehr keine nennenswerten Immissionen zuzusprechen sind.

Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine umfangreiche Eingrünung vorgesehen. Die sich entwickelnden Gehölze bilden mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

## 5.3 Ergebnis

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

<sup>10</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

## 6 Schutzgut Landschaft

### 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne prägende Strukturen, großflächiger angrenzender Industriegebietsbebauung, der Bebauung des städtischen Bereichs sowie weiträumiger durch die bewaldeten Flächen der Lech-Aue. Insgesamt ist also bereits eine anthropogene<sup>11</sup> Vorprägung gegeben.



Abbildung 1: Blick von Nordosten Richtung Geltungsbereich mit Bestandsbebauung im Hintergrund

### 6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 26m ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus südlicher und östlicher Blickrichtung, wenngleich hier die bestehende Industriegebietsbebauung bereits optische Wirkungen entfaltet.

Durch die Lage angrenzend zu dieser bereits prägenden Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur mäßig auf das Landschaftsbild um den Süden Rains wirkt.

### 6.3 Ergebnis

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

## 7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### 7.1 Beschreibung

Auf den Flächen des Bebauungsplanes befinden sich die Bodendenkmale D-7-7331-0013 „Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der römischen Kaiserzeit und des frühen Mittelalters, Gräber des frühen Mittelalters.“ und D-7-7331-0165 „Siedlung der späten Bronzezeit und der Hallstattzeit.“ über den Geltungsbereich.

### 7.2 Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 7.3 Ergebnis

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

<sup>11</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht

## **8 Wechselwirkungen**

### **8.1 Beschreibung**

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

### **8.2 Auswirkungen**

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

### **8.3 Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind Wechselwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Im nördlichen Teilbereich bestünde weiterhin Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 24a „Erweiterung Kittelmüllerberg“. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## **D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

### **1 Vermeidung und Minderung**

- Die Eingrünung des Plangebietes vermindert die Sichtwirkung.
- Die Konzeption der Ausgleichsmaßnahme kommt gleichzeitig Offenlandarten zu Gute
- Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Sickerschächte und Geländemulden einem Sickerbecken zugeführt und kann so ortsnah versickert werden
- Immissionskontingente sollen verhindern, dass dem angrenzenden Siedlungsraum kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

### **2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den Fl.-Nrn. Fl.-Nr. 199 Gemarkung Staudheim, Fl.-Nrn. 1210, 1211, 1225 Gemarkung Gempfung, Fl.-Nrn. 665, 669, 671, 750 Gemarkung Rain, Fl.-Nrn. 1306, 1306/1, 1307, 1308/6 und 1309 Gemarkung Oberpeiching.

Die Flächen werden durch eine geeignete Maßnahmenkonzeption von intensiven Nutzungsformen (Acker, Intensivgrünland) in extensives Grünland (z.T. mit feuchten Mulden) überführt. Dies trägt langfristig zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei.

Weiterhin werden auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain Maßnahmen für die von der Planung betroffenen Offenlandarten ergriffen in dem ihnen neues Lebensraumangebot in Form von Feldlerchenfenstern und Ackerbrachebereichen (alternativ Blühflächen) zur Verfügung gestellt wird.

Weitere Ausführungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Aufgrund der konkreten Nachfrage und bestehenden Erweiterungsabsichten des bereits ansässigen Betriebs ist es aus wirtschaftlicher und siedlungsstruktureller Sicht nicht zielführend weitere Standorte in Betracht zu ziehen, die nicht im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand stehen. Insofern erfolgten vielmehr Überlegungen in der optimalen Abgrenzung des Geltungsbereichs.

Die weitere Aufplanung und Vorüberlegungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgten unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Zersiedelung, Erschließung, Vorbelastung, Einbindung in das Landschaftsbild, Lebensraumausstattung.

Im Hinblick auf bestehende Vorbelastungen und die intensive Nutzung wird die bauliche Entwicklung am vorliegenden Standort für den Schutzgütern der Umwelt als verträglich erachtet. Erforderliche Minderungsmaßnahmen halten die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt so gering wie möglich. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## **F AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING**

### **1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens**

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

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

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

### **2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)**

#### **Betriebsabläufe/Immissionen**

Im Bereich der Industrieflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm- Staub oder Geruchsmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Lärmkontingente eingehalten werden. Zudem muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird.

#### **Artenschutz**

Für die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen ihre angestrebten Lebensraumfunktionen für Offenlandarten erfüllen und ob die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen ggf. auch als Lebensstätte angenommen haben.

Die Vorgehensweise ist in den textlichen Festsetzungen entsprechend festgelegt.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ befindet sich im Süden von Rain. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker und z.T. bereits als Stellplatzfläche genutzte Bereiche.

Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich „Industriegebiet“ und „Flächen für die Landwirtschaft“.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Industriegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Insgesamt wird eine Fläche von 146.467 m<sup>2</sup> überplant. Die Eingriffsfläche beträgt 136.117m<sup>2</sup>. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 65.654m<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Größe des geplanten Industriegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme (mit daraus resultierenden Eingriffen in die Schutzgüter der Umwelt) sowie im Hinblick auf den Artenschutz andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Der verbleibende Eingriff wird auf den Fl.-Nrn. Fl.-Nr. 199 Gemarkung Staudheim, Fl.-Nrn. 1210, 1211, 1225 Gemarkung Gempfung, Fl.-Nrn. 665, 669, 671, 750 Gemarkung Rain, Fl.-Nrn. 1306, 1306/1, 1307, 1308/6 und 1309 Gemarkung Oberpeiching ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen bewirken eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche. Weiterhin werden auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain Maßnahmen für die von der Planung betroffenen Offenlandarten ergriffen, in dem ihnen neues Lebensraumangebot in Form von Feldlerchenfenstern und Ackerbrachebereichen (alternativ Blühflächen) zur Verfügung gestellt wird.

STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
„ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG“

---

E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

Vorentwurf i.d.F. vom 26.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	3
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
3	Auswertung der Ergebnisse.....	4
3.1	Empfindlichkeit .....	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	6
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	7
4.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	7
4.2	Aktive Vergrämung.....	7
4.3	Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten .....	7
4.4	Monitoring.....	8
<b>C</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1.500)</b>	<b>10</b>



## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Rain beabsichtigt die Ausweisung eines Industriegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ im Südwesten der Stadt angrenzend zur bereits bestehenden Industriegebietsbebauung.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten wie z.B. die Feldlerche oder Wiesenschafstelze im Wirkungsbereich der Planung aufhalten können.

Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet.

Der Vorhabenträger hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs- und Einwirkungsbereich der Planung und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

### **2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich mit intensiver Ackernutzung und einem Parkplatz sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m. Die umliegenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt bzw. erstrecken sich auf Industrieflächen. Der Geltungsbereich ist bereits angrenzend im Westen und Norden bebaut.

Im Plangebiet sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gemäß BayNatSchG vorkommend. Im südwestlichen UG befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7331-1010-001 „Landröhrichtbrachfläche und Nasswiese nördlich Unterpeiching“, welches jedoch von der Planung nicht weiter betroffen ist.

Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im UG.<sup>1</sup>

## **B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG**

### **1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise**

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

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

Diese strebt dabei in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Bestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten.

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an vier Terminen
  - o 1. Termin: 09.03.2021
  - o 2. Termin: 09.04.2021
  - o 3. Termin: 11.05.2021
  - o 4. Termin: 11.06.2021
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 24.06.2021

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von Offenlandarten wie der Feldlerche im UG mit elf Revieren und mehreren Einzelnachweisen bestätigen konnten. Es konnten weiterhin fünf Reviere und weitere Einzelnachweise der Wiesenschafstelze erbracht werden. Auch wurden Rebhühner sowie ein Einzelnachweis des Kiebitz außerhalb des Geltungsbereichs erfasst.

Ebenso wurden Gehölzbrüter wie die Goldammer, der Fitis, Gelbspötter, Stieglitz und Grünfink in den Gehölzstrukturen ermittelt.

Weiterhin wurde das UG durch Greifvögel wie den Turmfalken und Mäusebussard zur Nahrungssuche genutzt.

Es wurden außerdem allgemein häufige Siedlungsarten, wie bspw. Haussperlinge, Elster oder die Rabenkrähe durch mehrere Einzelnachweise ermittelt. Diese hielten sich entsprechend ihren Habitatpräferenzen in den Grünstrukturen und entlang der bestehenden Bebauung auf und flogen nur gelegentlich in die offenen Bereiche aus (zur Nahrungssuche und zum Standortwechsel).

Im April wurden auf dem Durchzug befindliche Flussregenpfeifer ermittelt, welche kiesige Flussufer bewohnen.

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

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 21 Vogelarten nachgewiesen, welche dem Lageplan „Erfasste Arten“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Eine gezielte Nestsuche erfolgte im Hinblick auf die Anforderungen an die Planung und die Aufgabenstellung nicht, um erhebliche Störungen für die Avifauna zu vermeiden.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Mb	*	*	ja
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	Sti	V	*	nein
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	Flr	3	*	ja
<i>Chylloscopus trochilus</i>	Fitis	Fi	*	*	nein
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk	*	*	nein
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	M	3	3	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	3	nein
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Tf	*	*	ja
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	Gp	3	*	nein
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba	*	*	nein
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	St	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Re	2	2	nein
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi	*	*	nein
<i>Pica pica</i>	Elster	E	*	*	nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	*	*	nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A	*	*	nein
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel	Wd	*	*	nein
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	Ki	2	2	ja

### Erläuterungen

**RLB**= rote Liste Bayern

**RLD**= rote Liste Deutschland

**sg**= streng geschützt (ja/nein)

**1**= vom Aussterben bedroht

**2**= stark gefährdet

**3**= gefährdet

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

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

**V**= Arten der Vorwarnliste

**D**= Daten defizitär

**\***= ungefährdet

## 3.1 Empfindlichkeit

### Feldlerche

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird der Feldlerche eine Effektdistanz von etwa 500m zugesprochen. Dies bezieht sich jedoch vorrangig auf Lärm, der von Verkehrswegen ausgeht und ist zudem abhängig von der Verkehrsdichte und der Entfernung zur Straße.

Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarten für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen. Eine Verschiebung der Vertikalkulisse durch die Entstehung neuer hoher Gebäude, hätte also die Beeinträchtigung bislang geeigneter Lebensraumstrukturen zur Folge.

### Wiesenschafstelze

Die Wiesenschafstelze weist im Vergleich zur Feldlerche eine weitaus geringere Störanfälligkeit gegenüber optischen oder akustischen Reizen auf. GARNIEL & MIERWALD (2010) geben ab etwa 50m Annäherung eine Fluchtreaktion für die Art an. Die Art ist im Vergleich zur Feldlerche vielmehr durch den Lebensraumverlust als durch betriebsbedingte Wirkungen (Vergrämungswirkungen) betroffen.

Insgesamt sind die Wirkungen des Lebensraumverlustes der Planung auf die Wiesenschafstelze als gleichartig wie für die Feldlerche zu bewerten.

Das Rebhuhn ist eine weitere Offenlandart, mit einer Präferenz für strukturreiche, kleinräumig gegliederte Agrarlandschaften. Sie nutzt häufig die Übergangsbereiche von Biotopen, insbesondere Feldraine, Heckenbereiche und Blühstreifen. Rebhühner reagieren insbesondere empfindlich gegenüber Prädation (Fuchs, Marder, Wanderfalke), Verlust bzw. Degradierung von Habitaten zur Jungtieraufzucht (insektenreiche Nahrungshabitate) und Isolationseffekte ihres Lebensraums (GEISLER, SEYBOLDT, SPITZ & STRÜTT 2006; GOTTSCHALK & BEEKE 2014).

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird dem Rebhuhn eine Effektdistanz von etwa 300m zugesprochen. Die Art gehört zur Artengruppe mit erhöhter Gefährdung durch Prädation. Für den Reproduktionserfolg dieser Arten stellt der Lärm somit eine Gefahrenquelle dar. Die Beeinträchtigung des Lärms besteht dadurch, dass Warnrufe verschleiert und somit nicht oder zu spät bemerkt werden. Infolgedessen fehlt für die Überlebensstrategien (wie Führen von Jungtieren in dichte Vegetation) die Zeit. Dadurch reagiert das Rebhuhn empfindlicher als die Feldlerche auf Lärm und ist im Gegensatz zur Feldlerche deutlich weniger empfindlich auf optische Störwirkungen.

Nachdem die benötigten Lebensraumstrukturen nicht vorhanden sind bzw. beeinträchtigt werden, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass keine Empfindlichkeiten dieser Art gegenüber den Wirkungen der Planung bestehen. Vielmehr sind positive Wirkungen durch die Erhöhung des Nahrungsangebotes durch die Eingrünung zu erwarten.

Der Kiebitz bewohnt ebenso das Offenland, bevorzugt jedoch störungsarme Standorte mit hoher Bodenfeuchte wie Extensivgrünland. Diese Art hält nach GARNIEL & MIERWALD (2010) zu schwach befahrenen Straßen einen größeren Abstand (400m) ein als zu stark befahrenen Straßen (200m), wenn Menschen (besonders mit freilaufenden Hunden) aus großer Entfernung sichtbar sind. Die Art gehört wie das Rebhuhn zur Artengruppe mit erhöhter Gefährdung durch Prädation.

Nachdem die Art jedoch lediglich mit einem Einzelnachweis weit außerhalb der Wirkkulisse der Planung erfasst wurde, sind keine negativen planungsbedingten Wirkungen anzunehmen.

Untersuchungen zur Störempfindlichkeit der vorwiegend siedlungsbezogenen Arten gegenüber bau- und anlagebedingten Störungen sind nicht bekannt. Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen, die zur Aufgabe der Brut führen könnten. Gleiche Effekte gelten für die ermittelten Gehölzbrüter wie Goldammer, den Fitis, Gelbspötter, Stieglitz und Grünfink. Die genutzten Lebensstätten sind vorhabenbedingt nicht betroffen, wodurch sich keine erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für diese Artengruppen ergeben. Zudem werden durch die zu erwartende Eingrünung neue Strukturen (Sträucher, Bäume) für Gehölzbrüter geschaffen, die besiedelt werden können.

Wirkungen/Empfindlichkeiten für Greifvögel wie Mäusebussard und Turmfalke können sich im vorliegenden Untersuchungsgebiet insbesondere durch den direkten Verlust von Nahrungs-/ Jagdflächen ergeben. Eine Betroffenheit ist jedoch nicht zu erwarten, da sich umliegend weiterhin ausreichende, weitläufige landwirtschaftliche Flächen befinden, welche zur Jagd/ Nahrungssuche geeignet sind, auf die die Arten ausweichen können.

### **Einschätzung:**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ kommt es zu einer direkten Inanspruchnahme von nachweislich genutzten Lebensraumstrukturen der Feldlerche und Wiesenschafstelze sowie durch die neu hinzukommende Vertikalkulisse und der sich damit in bislang ungestörte Bereiche verschiebenden Kulissenwirkung zu einer nachteiligen Beeinträchtigung weiterer, durch diese Arten genutzten Offenlandbereiche. Insgesamt sind durch die direkten und indirekten Wirkungen der Planung **sechs Reviere** von Offenlandarten (je drei der Feldlerche und der Wiesenschafstelze) **betroffen**. Es besteht also das Erfordernis, den durch die Planung entstehenden Lebensraumverlust durch geeignete Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren.

### **3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung**

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2021.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.
- 4) Ebenso beeinflussen auch äußere Umstände die Erfassung, wie z.B. tiefstehende Sonne (Sichtbehinderung). Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen. Zudem bestehen Störungen z.B. durch die intensive Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und freilaufende Haustiere.

**Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung**

	09.03.21	09.04.21	11.05.21	11.06.21
Zeit	07:20 bis 08:20	09:00 bis 10:00	06:55 bis 07:55	08:10 bis 09:10
Witterung	sonnig	sonnig	sonnig	sonnig
Temp.	-4°C	2°C	12°C	20°C
Wind	kein Wind	kein Wind	kein Wind	kein Wind

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **4.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten**

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

Vor Beginn der Arbeiten hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen naturschutzfachlich qualifizierten Gutachter zu erfolgen.

### **4.2 Aktive Vergrämung**

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Februar) sind ca. 2-3m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen und in den Randbereichen angrenzend zum Plangebiet zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20-25m in dem unmittelbaren Baubereich sowie innerhalb eines 50m-Pufferbereiches um die Baustelle aufgestellt.

### **4.3 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten**

Für die sechs von der Planung betroffenen Reviere sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu schaffen, in die die Arten ausweichen können. Die Umsetzung erfolgt auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain, in dem intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche entsprechend den Lebensraumansprüchen der beiden Arten optimiert wird.

#### **Anlage von Feldlerchenfenstern**

Es sind mindestens 12 Feldlerchenfenster in der abgegrenzten Maßnahmenfläche anzulegen. Dabei wird je Fenster eine mind. 20 m<sup>2</sup> große Fläche im Acker von der Einsaat ausgespart durch Anheben der Saatmaschine für einige Meter.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- nach Möglichkeit Verzicht auf Mais-Ansaat
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- zu beachtende Abstände:
  - zu geschlossenen Ortschaften und Vertikalstrukturen mind. 100m
  - zu Straßen und Feldgehölzen mind. 50m
  - zu Wirtschaftswegen mind. 25m, besser 50m
- keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Gülleausbringung mit bodennahen Techniken wie z.B. Schleppschlauch, Güllegrubber, Schleppschlauchverteiler und dgl. ist zu vermeiden
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden

#### **Anlage von Ackerbrachebereichen zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit**

- von der Einsaat auszunehmende Fläche im Acker, die der Selbstbegrünung unterliegt
- flache Bodenbearbeitung im Zeitraum von Ende September bis Ende März
- verhindern eines zu hohen Pflanzenbestands im Frühjahr um ausreichend Freiräume zum Brüten zu erhalten
- Mindestbreite von 20m einhalten

**Alternativ** zu den Ackerbrachebereichen ist es zulässig, zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit **Blühflächen** einzusäen.

- Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur
- Einsaat der Bereiche im Herbst bei anhaltend feuchter Witterung mit einer vorzugsweise niedrigwüchsigen Blümmischung aus heimischem (autochthonem) Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Kräuteranteil mind. 70%)
- Das Saatgut ist anzuwalzen
- Bei andauernder Trockenheit von mehr als einer Woche ist aktiv zu bewässern, um den Anwuchs des Saatgutes zu gewährleisten.
- im Folgejahr nach Ansaat einen Schröpfungsschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Bodenvorbereitungs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) zu wiederholen
- weitergehende Pflege: 1x max. jährlich 70% der Blühfläche mähen oder mulchen im Herbst (denn verbleibende, abgestorbene Pflanzenreste bieten Verstecke und Überwinterungsmöglichkeiten für viele Tierarten)

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, so lange der Eingriff wirkt.

#### 4.4 Monitoring

Für die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen und ob die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen ggf. auch als Lebensstätte angenommen haben.

Umfang der notwendigen Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes (März bis Juni 2022, 4 Kartierungen)
- jährliche Bestandsaufnahme für 4 Jahre ab Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, jeweils 4 Kartierungen)

Die Untere Naturschutzbehörde ist nach Abschluss eines jeden Erfassungsjahres mit einem kurzen Zwischenbericht bzw. im letzten Jahr des Monitorings mit einem Abschlussbericht über die Entwicklungen auf den Maßnahmenflächen zu informieren.

Wird während des Monitorings festgestellt, dass der gewünschte Maßnahmenerfolg nicht eintritt/eingetreten ist, so ist rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern, welche weiteren Korrekturmaßnahmen ergriffen werden müssen, um den angestrebten Maßnahmenerfolg dennoch zu erzielen.

## C ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ wird die Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen im südwestlichen Bereich von Rain notwendig. Im Rahmen der Kartierung wurden mehrere planungsrelevante Vogelarten im UG angetroffen. Das UG ist vor allem für Offenlandarten als Lebensraum geeignet. So wurden für die Art Feldlerche elf Brutreviere und für die Wiesenschafstelze fünf Brutreviere ermittelt. Davon sind drei Brutreviere der Feldlerche und drei Brutreviere Wiesenschafstelze sowohl direkt als auch indirekt durch die Wirkungen der Planung betroffen. Der Verlust der sechs Reviere wird durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert. Zur Vermeidung des Eintretens von weiteren Verbotstatbeständen sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (zeitliche Terminierung, Vergrämung). Ein Monitoring soll den Maßnahmenerfolg überwachen und bei Erfordernis rechtzeitig Gelegenheit zur Anpassung der Maßnahmenkonzeption geben.

## **D LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2022): FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

GEISLER, M. SEYBOLDT, H. SPITZ, S. & STRÜTT, A. (2006): Das Rebhuhnprojekt, Habitatanalyse der Rebhuhnvorkommen bei Tübingen, Entwicklung eines Managementplanes zum Aufbau einer Metapopulation

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021

GOTTSCHALK, E. & BEEKE, W. (2014): Wie ist der drastische Rückgang des Rebhuhns (*Perdix perdix*) aufzuhalten?, Erfahrungen aus zehn Jahren mit dem Rebhuhnschutzprojekt im Landkreis Göttingen, Ber. Vogelschutz 51, 95–116.

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

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

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



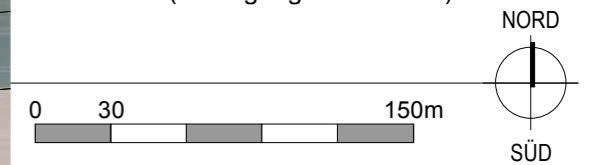
# BEBAUUNGSPLAN NR. 24b "ERWEITERUNG KITTELMÜLLERBERG"

## LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab im Original 1:3000  
Stand 26.04.2022

### DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Orthofoto (Befliegung 23.04.2020)

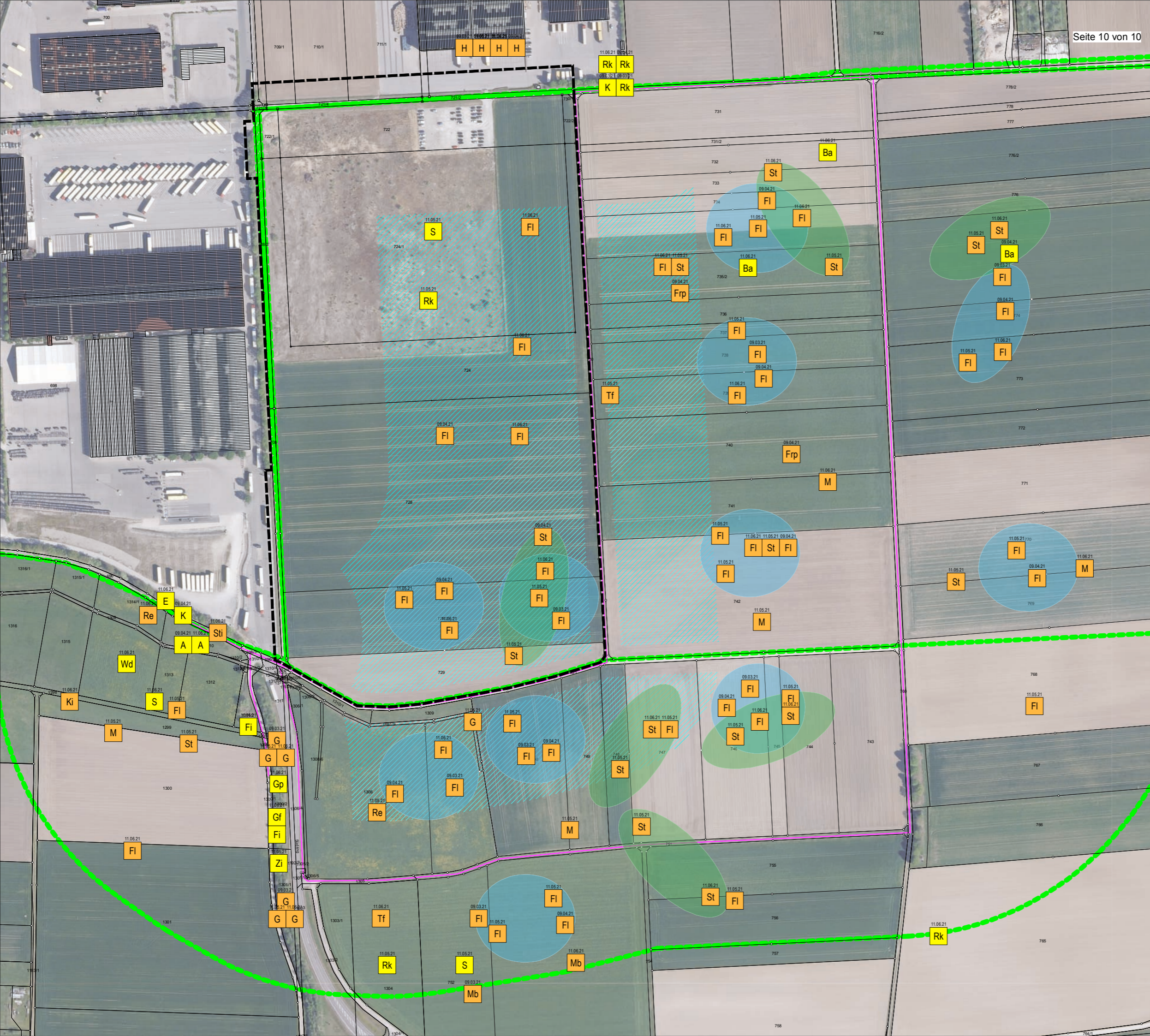


### Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

- K** nicht planungsrelevante Art (z.B. Kohlmeise)
- FI** planungsrelevante Art (z.B. Feldlerche)
  - A = Amsel
  - Ba = Bachstelze
  - E = Elster
  - Fi = Fitis
  - FI = Feldlerche
  - Frp = Flussregenpfeifer
  - G = Goldammer
  - Gp = Gelbspötter
  - H = Haussperling
  - K = Kohlmeise
  - Ki = Kiebitz
  - M = Mehlschwalbe
  - Mb = Mäusebussard
  - Re = Rebhuhn
  - Rk = Rabenkrähe
  - S = Star
  - St = Wiesenschafstelze
  - Sti = Stieglitz
  - Tf = Turmfalke
  - Wd = Wacholderdrossel
  - Zi = Zilpzalp

- Angenommenes Revier  
Feldlerche
- Schafstelze
- hinzukommende Vertikalkulisse
- Untersuchungsraum
- Begehungsrute
- Plangebiet

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





STADT RAIN

Hauptstraße 60, 86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

BEBAUUNGSPLAN NR. 24b  
„ERWEITERUNG  
KITTELMÜLLERBERG“

---

F) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Vorentwurf i.d.F. vom 26.04.2022

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
5	Geprüfte Alternativen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	5
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>5</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	6
2	Relevanzprüfung.....	7
2.1	Vögel (Aves).....	8
3	Prüfung der Betroffenheit.....	10
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>11</b>
1	Vermeidungsmaßnahmen.....	11
1.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	11
1.2	Aktive Vergrämung.....	11
2	CEF-Maßnahmen .....	11
2.1	Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten .....	11
2.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) .....	12
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>13</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>14</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN: WIRKDISTANZEN (M 1:1000)</b>	<b>15</b>

## **A EINLEITUNG**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Rain beabsichtigt die Ausweisung eines Industriegebietes im Südwesten der Stadt. Dabei wird die Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerfläche im notwendig. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet den Eingriffsverursacher jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### **2 Gebietsbeschreibung**

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich mit intensiver Ackernutzung und einem Parkplatz sowie die angrenzenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 200m. Die umliegenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt bzw. erstrecken sich auf Industrieflächen. Der Geltungsbereich ist bereits angrenzend im Westen und Norden bebaut.

Im Plangebiet sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gemäß BayNatSchG vorkommend. Im südwestlichen UG befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7331-1010-001 „Landröhrichtbrachfläche und Nasswiese nördlich Unterpeiching“, welches jedoch von der Planung nicht weiter betroffen ist.

Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im UG.<sup>1</sup>



**Abbildung 1: Blick auf den Geltungsbereich von Süden**

### **3 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Vogelkartierung von März bis Juni 2021 gem. SÜDBECK (2005) (vgl. avifaunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2020
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Zugriff Juni 2021) für das TK-Blatt 7331

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 24.06.2021

## 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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 Geprüfte Alternativen

Aufgrund der konkreten Nachfrage und bestehenden Erweiterungsabsichten des bereits ansässigen Betriebs ist es aus wirtschaftlicher und siedlungsstruktureller Sicht nicht zielführend weitere Standorte in Betracht zu ziehen, die nicht im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand stehen.

Ferner ist das Plangebiet aufgrund der Lage unmittelbar südlich und östlich angrenzend zu bestehender Industrie- und Gewerbebebauung ist dieser durch bestehende Vertikalkulissen sowie durch akustische und optische Vergrämungswirkungen durch die Gewerbenutzungen bereits vorbelastet. Durch diese Standortwahl im bereits durch intensive Nutzungen (Landwirtschafts- und Gewerbenutzung) und Vertikalkulissen vorbelasteten Raum wird die Beeinträchtigung von Belangen des Biotop- und Artenschutzes bereits minimiert. Im Gegensatz dazu wäre eine Standortwahl in weniger vorbelasteten Bereichen (in der freien Landschaft) mit einer weit stärkeren Betroffenheit für Arten- und Biotope zu rechnen.

# B WIRKUNG DES VORHABENS

## 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
- Lebensraum muss weichen, somit potentieller Verlust von Lebensstätten und Beeinträchtigung von Arten der Offenlandstandorte  
Entstehung einer zusätzlichen Vertikalkulisse durch die Bebauung bzw. Eingrünung und Nebenanlagen dadurch entstehen optische Reize und Minderung der Habitataignung angrenzender Flächen (potenzielle Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenlandarten)

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die zukünftige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung nach der Bauausführung sind betriebsbedingt diverse Emissionen (z.B. Abwasser, Abgase, Gerüche, Licht, Lärm usw.) sowie akustische und optische Scheuchwirkung durch Fahrzeuge (Verkehr durch Arbeitnehmer, An- und Zulieferung) zu erwarten. Insgesamt gesehen lässt die geplante Nutzung im Vergleich zum angrenzenden Industrienutzung keine neuartigen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Diese Wirkungen können gegebenenfalls die bestehenden Effekte der umliegenden Gewerbe- und Industriebebauung sowie der Straße „Südring“ vermehren.

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für das TK-Blatt 7331. Die Arten wurden dabei in der Online-Arbeitshilfe bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert.

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

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

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

Gemäß den Arteninformationen sind keine planungsrelevanten Pflanzenarten verzeichnet. Aufgrund der intensiven Nutzung und der damit einhergehenden Arten- und Strukturarmut auf den Ackerbereichen ist mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten auch nicht zu rechnen. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

#### 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.

#### Fledermäuse:

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen einige Fledermausarten. Dies sind die Bechsteinfledermaus, Brandfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Flughautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbfledermaus.

Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereiches als isolierter, intensiv genutzter Acker in einer ausgeräumten Agrarlandschaft ist eine Relevanz für eine Raumnutzung durch Fledermäuse kaum gegeben. Dies gilt ebenso für die angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im UG, da diese –wie auch das Plangebiet– aufgrund ihrer Struktur- und Blütenarmut wenig Nahrungspotenzial in Form von blütensuchenden Insekten bieten.

Nutzbare Strukturen zur Nahrungssuche, Orientierung und als Lebensstätten sind im westlichen UG, außerhalb des Geltungsbereichs und insbesondere westlich in der Lechhau und nördlich an der Friedberger Ach und am Schlossgraben zu erwarten.

Es werden durch das Vorhaben keine für Fledermäuse als Quartier (Höhlen und Spalten) nutzbaren Gehölze oder gut geeignete Nahrungsgebiete beansprucht. Die Planung erfolgt somit in einem Bereich, der für Fledermäuse von hauptsächlich untergeordneter Bedeutung ist. Die zu erwartende Bebauung (siehe auch „betriebsbedingte Wirkungen“) 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 erhebliche Beeinträchtigung von Fledermausarten kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Da mangels einer günstigen Lebensraumausstattung ein Vorkommen und eine Betroffenheit nicht wahrscheinlich sind, erfolgt keine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung.

#### **Reptilien:**

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf intensiv genutztem, strukturarmem Acker kein geeigneter Lebensraum für die Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Arten (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, Versteckmöglichkeiten, Standorte für die Eiablage für die Zauneidechse, Strukturreichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) entspricht.

Auch aufgrund des geringen Aktionsradius der Zauneidechse und der Schlingnatter und der den Geltungsbereich umgebenden intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ist nicht zu erwarten, dass diese Arten in den Geltungsbereich einwandern. Ein Vorkommen von Reptilien kann aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung im Bereich des Bebauungsplanes nicht vermutet werden.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

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

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

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

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten, von denen einige Arten (z.B. Greifvögel und Offenlandarten) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung und entsprechend den Ergebnissen der erfolgten Kartierung im UG vorkommen.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Untersuchungsgebiet vor allem aufgrund der weitläufigen Ackerflächen eine Bedeutung für Bodenbrüter/Offenlandarten.

Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

**X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

**0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

**X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

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

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

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

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

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

**X=** ja

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

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

**X=** ja

**0=** nein

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

**RLB=** rote Liste Bayern

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

**RLD=** rote Liste Deutschland

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

**sg=** streng geschützt (X= ja)

**V=** Arten der Vorwarnliste

**1=** vom Aussterben bedroht

**D=** Daten defizitär

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

#### Hinweis:

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

So wurde bspw. der Habicht in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der Artenliste des TK-Blattes 7331 vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (Wälder mit reicher Nahrungsverfügbarkeit) 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 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	X	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
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	X	X	<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	X	0	0	X	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cyngus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	X	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>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	X	0	X	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	X	0	X	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter			
X	X	0	0	X	<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>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			



V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	X	X	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	X	0	X	X	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Entsprechend der Relevanzprüfung in Verbindung mit den Kartierungsergebnissen ist davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten planungsrelevanten **Offenlandarten** Feldlerche und die Wiesenschafstelze ausgelöst werden, die im Rahmen der Kartierung im Wirkungsbereich der Planung ermittelt wurden. Davon sind drei Brutreviere direkt durch eine Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich und ebenso drei Reviere indirekt durch die Erweiterung der bestehenden Vertikalkulisse der zukünftigen Bebauung betroffen (siehe Lageplan „Wirkdistanzen“). Für weitere Offenlandarten wie das Rebhuhn und Kiebitz konnten zwar Nachweise erbracht werden, jedoch werden ihre präferierten Lebensräume nicht in Anspruch genommen oder liegen in ausreichendem Abstand zum Wirkraum, sodass vorhabenbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die **Greifvogelarten** Mäusebussard und Turmfalke konnten in geringer Intensität jagend im UG beobachtet werden, jedoch ergibt sich für diese keine Betroffenheit, da keine essenziellen Nahrungshabitate oder Lebensstätten durch die Planung beansprucht werden. Es befinden sich angrenzend weitläufige landwirtschaftliche Flächen, auf die ausgewichen werden kann.

**Gehölzbrüter** konnten durch die Goldammer, den Fitis, Gelbspötter, Stieglitz und Grünfink im UG erfasst werden. Diese haben nachweislich geeignete Lebensraumstrukturen im Bereich der Heckenstrukturen im südwestlichen UG. Diese Strukturen sind vorhabenbedingt jedoch nicht betroffen, wodurch sich keine erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für die Gehölzbrüter ergeben. Zudem werden durch die zu erwartende Eingrünung neue Strukturen (Sträucher, Bäume) für Gehölzbrüter geschaffen, die besiedelt werden können.

Entsprechend der Relevanzprüfung und den vorstehenden Ausführungen ist also zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die aufgelisteten, saP-relevanten Arten Feldlerche und Wiesenschafstelze ausgelöst werden. Dadurch sind beiden Arten im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung tiefgreifender zu prüfen.

### 3 Prüfung der Betroffenheit

#### Prüfung der Beeinträchtigung – Feldlerche (*Alda arvensis*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*)

##### 1 Grundinformationen

**Rote-Liste Status Deutschland:** siehe Punkt C 2.1 **Bayern:** siehe Punkt C 2.1

**Art im UG:**  nachgewiesen  potenziell möglich

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

günstig  ungünstig/unzureichend  ungünstig/schlecht

Wiesenschafstelze

Feldlerche

##### Lokale Population:

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

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

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

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

Es entfallen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Flächen entfallen bzw. werden diese beeinträchtigt, da sie direkt von einer Überbauung betroffen sind und sich innerhalb der sich erweiternden Vertikalkulisse befinden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

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

Es sind Störungen zum einen durch Baumaßnahmen, zum anderen durch die entstehende Vertikalkulisse (Betriebsgebäude, Nebenanlagen und Eingrünung) für die Arten zu erwarten. Dies kann zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen, welche eine Vergrämung der Individuen zur Folge hätte.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

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

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

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1.3 und D 1.4

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

## **D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT**

### **1 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten**

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

Vor Beginn der Arbeiten hat eine Kontrolle des Geltungsbereiches durch einen naturschutzfachlich qualifizierten Gutachter zu erfolgen.

#### **1.2 Aktive Vergrämung**

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Februar) sind ca. 2-3m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen und in den Randbereichen angrenzend zum Plangebiet zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20-25m in dem unmittelbaren Baubereich sowie innerhalb eines 50m-Pufferbereiches um die Baustelle aufgestellt.

### **2 CEF-Maßnahmen**

#### **2.1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten**

Für die sechs von der Planung betroffenen Reviere sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu schaffen, in die die Arten ausweichen können. Die Umsetzung erfolgt auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain, in dem intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche entsprechend den Lebensraumansprüchen der beiden Arten optimiert wird.

##### **Anlage von Feldlerchenfenstern**

Es sind mindestens 12 Feldlerchenfenster in der abgegrenzten Maßnahmenfläche anzulegen. Dabei wird je Fenster eine mind. 20 m<sup>2</sup> große Fläche im Acker von der Einsaat ausgespart durch Anheben der Saatmaschine für einige Meter.

Folgendes ist dabei zu beachten:

- nach Möglichkeit Verzicht auf Mais-Ansaat
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- zu beachtende Abstände:
  - zu geschlossenen Ortschaften und Vertikalstrukturen mind. 100m
  - zu Straßen und Feldgehölzen mind. 50m
  - zu Wirtschaftswegen mind. 25m, besser 50m
- keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Gülleausbringung mit bodennahen Techniken wie z.B. Schleppschlauch, Güllegrubber, Schleppschlauchverteiler und dgl. ist zu vermeiden
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden

##### **Anlage von Ackerbrachebereichen zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit**

- von der Einsaat auszunehmende Fläche im Acker, die der Selbstbegrünung unterliegt
- flache Bodenbearbeitung im Zeitraum von Ende September bis Ende März
- verhindern eines zu hohen Pflanzenbestands im Frühjahr um ausreichend Freiräume zum Brüten zu erhalten
- Mindestbreite von 20m einhalten

**Alternativ** zu den Ackerbrachebereichen ist es zulässig, zur Erhöhung der Nahrungsverfügbarkeit **Blühflächen** einzusäen.

- Herstellung einer feinkrümeligen Bodenstruktur
- Einsaat der Bereiche im Herbst bei anhaltend feuchter Witterung mit einer vorzugsweise niedrigwüchsigen Blütmischung aus heimischem (autochthonem) Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (Kräuteranteil mind. 70%)
- Das Saatgut ist anzuwalzen
- Bei andauernder Trockenheit von mehr als einer Woche ist aktiv zu bewässern, um den Anwuchs des Saatgutes zu gewährleisten.
- im Folgejahr nach Ansaat einen Schröpfungsschnitt (15-20cm über dem Boden) Mitte bis Ende April durchführen, um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- Ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand auf den Blühflächen in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Bodenvorbereitungs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) zu wiederholen
- weitergehende Pflege: 1x max. jährlich 70% der Blühfläche mähen oder mulchen im Herbst (denn verbleibende, abgestorbene Pflanzenreste bieten Verstecke und Überwinterungsmöglichkeiten für viele Tierarten)

Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, so lange der Eingriff wirkt.

## 2.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Für die Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 1262, 1263, 1264 und 1312 Gemarkung Rain ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die vorgesehenen Maßnahmen ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen und ob die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren bzw. die Maßnahmenflächen ggf. auch als Lebensstätte angenommen haben.

Umfang der notwendigen Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes (März bis Juni 2022, 4 Kartierungen)
- jährliche Bestandsaufnahme für 4 Jahre ab Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, jeweils 4 Kartierungen)

Die Untere Naturschutzbehörde ist nach Abschluss eines jeden Erfassungsjahres mit einem kurzen Zwischenbericht bzw. im letzten Jahr des Monitorings mit einem Abschlussbericht über die Entwicklungen auf den Maßnahmenflächen zu informieren.

Wird während des Monitorings festgestellt, dass der gewünschte Maßnahmenerfolg nicht eintritt/eingetreten ist, so ist rechtzeitig in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern, welche weiteren Korrekturmaßnahmen ergriffen werden müssen, um den angestrebten Maßnahmenerfolg dennoch zu erzielen.

## **E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ wird die Inanspruchnahme einer intensiv genutzten Ackerfläche im südwestlichen Bereich von Rain notwendig.

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

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

Es wurden jedoch im Rahmen der Kartierungen mehrere planungsrelevante Vogelarten im UG angetroffen. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Fachbeitrag mit eingeflossen.

Es zeigt sich, dass **siedlungsbezogene** Vogelarten und **Gehölzbrüter** keine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung erfahren, da deren bestehende Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden und eine Schädigung von Individuen nicht zu erwarten ist.

Ebenso ruft der Verlust des Pangebietes als potenzielle Jagdfläche für **Greifvögel** keine erhebliche Beeinträchtigung vor, da die Fläche nicht als essenziell zu bewerten ist und umliegend weiterhin ausreichend Jagdflächen bestehen.

Das UG ist vor allem für **Offenlandvogelarten** als Lebensraum geeignet und wird nachweislich von diesen genutzt. Für die Art Feldlerche wurden elf Brutreviere und für die Wiesenschafstelze fünf Brutreviere ermittelt.

Davon sind drei Brutreviere der Feldlerche und drei Brutreviere Wiesenschafstelze sowohl direkt als auch indirekt durch die Wirkungen der Planung betroffen.

Der Verlust der sechs Reviere wird durch die Optimierung vorhandener Lebensraumstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert. Zur Vermeidung des Eintretens von weiteren Verbotstatbeständen sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (zeitliche Terminierung, Vergrämung).

Ein Monitoring soll den Maßnahmenenerfolg überwachen und bei Erfordernis rechtzeitig Gelegenheit zur Anpassung der Maßnahmenkonzeption geben.

Bei Beachtung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass vorhabenbedingt weitere Verbotstatbestände bestehen.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021

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

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2021): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

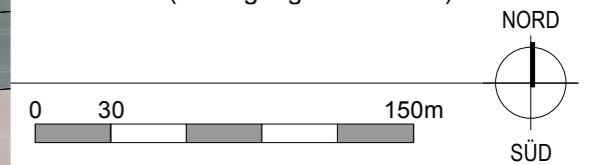


**BEBAUUNGSPLAN NR. 24b**  
**"ERWEITERUNG**  
**KITTELMÜLLERBERG"**

**LAGEPLAN**  
**WIRKDISTANZEN**  
Maßstab im Original 1:3000  
Stand 26.04.2022

DATENQUELLEN:

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Geobasisdaten in ETRS89 mit UTM Zone 32:  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Orthofoto (Befliegung 23.04.2020)



-  bestehende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 50 bis 100 m
-  hinzukommende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100 m
-  sonstiger Wirkfaktor Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10 m
-  Plangebiet

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