

**STADT RAIN**

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 57  
„AN DER GEMPFINGER  
STRASSE II“**

---

**A) PLANBEREICHE 1 UND 2**

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**C) BEGRÜNDUNG**

**D) UMWELTBERICHT**

**E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN**

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

Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
zuletzt geändert am 20.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Industriegebiet  
(§ 9 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

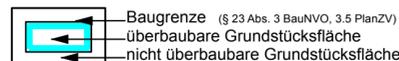
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

GFZ 2,0 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
(2.5 PlanZV)

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



a abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO, 3.1 PlanZV)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedl. Nutzung

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
(6.1 PlanZV)

Straßenbegrenzungslinie, öffentlich  
(6.2 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(6.3 PlanZV)

Zweckbestimmung: "Wirtschaftsweg", öffentlich

Zweckbestimmung: "Verkehrsrün", öffentlich

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

Grünfläche, privat  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Pflanzgebot für Laubbäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch

## SONSTIGE PLANZEICHEN

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

3 6,5 3 Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts  
Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

< Die zugehörige Kontingentsfläche ist das Industriegebiet (nur graue Fläche) ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.

Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GI 1	64/49 dB (A)/m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	GFZ 2,0
GI 2	63/48 dB (A)/m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	GFZ 2,0
GI 3	63/48 dB (A)/m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	GFZ 2,0
GI 4	68/53 dB (A)/m <sup>2</sup>	GRZ 0,8	GFZ 2,0

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

200/1 Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)  
Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

### BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 51 „An der Gempfinger Straße“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den .....

.....

Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

## PLANBEREICH 1



## BEBAUUNGSPLAN NR.57 "AN DER GEMPFFINGER STRASSE II"

### A) PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000  
Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
zuletzt geändert am 20.02.2024



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)

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

# PLANBEREICH 2

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

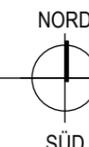


## BEBAUUNGSPLAN NR.57 "AN DER GEMPFINGER STRASSE II"

### PLANBEREICH 2 AuE/CEF-MASSNAHME

Maßstab 1:1500  
Stand 20.02.2024

0 15 75m



#### LEGENDE

Geltungsbereich des Planbereiches 2  
Fl.-Nrn. 246 + 248 Gmk. Bayerdilling

Umgrenzung von Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft

Lage darf im Bereich der Blüh-/Brachebereiche  
variieren, Flächengröße ist beizubehalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

für CEF-Maßnahmen geeignete Fläche  
(hier: Offenlandarten)

Anlage eines Blüh- und/oder  
Brachebereichs  
mind. 2.000m<sup>2</sup>, Lage jährlich variierbar

Anlage von Feldlerchenfenstern  
mind. 20m<sup>2</sup>, Lage innerhalb CEF-Fläche jährlich  
variierbar

Vermaßungslinie in m

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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



STADT RAIN

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „AN DER GEMPFINGER STRASSE II“

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
zuletzt geändert am 20.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate 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 – Industriegebiet (GI) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	6
5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen .....	6
7	Immissionsschutz .....	6
8	Grünordnung .....	7
8.1	Allgemein .....	7
8.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
8.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme .....	7
8.4	Pflanzgebot für Fassadenbegrünung .....	8
8.5	Zwischenbereiche .....	8
8.6	Zeitpunkt der Pflanzungen .....	8
9	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	9
9.1	Maßnahmen .....	9
9.2	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	10
10	Artenschutzmaßnahmen .....	11
10.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	11
10.2	CEF-Maßnahmen .....	11
11	Monitoring .....	12
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>13</b>
1	Abstandsflächen .....	13
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	13
2.1	Gestaltung der Dächer .....	13
2.2	Erneuerbare Energien .....	13
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	13
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	13
3	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	13
4	Einfriedungen .....	14
5	Entwässerung .....	14
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>15</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	15
2	Bodenschutz .....	15
3	Denkmalschutz .....	16
4	Brandschutz .....	16
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	16
5.1	Drainagen .....	16
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	16
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	17
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	17
5.5	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	17
6	Immissionen .....	18

---

7	Versorgungsleitungen .....	18
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	18
8	Grünordnung.....	18
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>19</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	19
2	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	19
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	19
4	Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	19
5	Satzungsbeschluss.....	19
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	20
7	In-Kraft-Treten.....	20

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den **Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“** als Satzung.

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ in der Fassung vom **25.07.2023**, **zuletzt geändert am 20.02.2024** besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
  - Planbereich 2, Ausgleich und CEF-Maßnahme
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

Sowie:

- schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 25.07.2023 mit der Berichts-Nr. C210082

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

# Textliche Festsetzungen

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

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

### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 200/2, 201 (TF), 201/1(TF), 201/2(TF), 201/6 (TF), 201/7 (TF) und 202 (TF) Gemarkung Mittelstetten sowie die Flurnummern 246 (TF) und 248 Gemarkung Bayerdilling (Ausgleich und CEF-Maßnahme).

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

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

#### **2.1 § 9 BauNVO – Industriegebiet (GI)**

- Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Zulässig sind
  - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Tankstellen,
- Nicht zulässig sind
  - Ausnahmen gemäß §9 Abs.3 BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Rainer Liste

### **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 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,0.

Der festgesetzte Wert der Grundflächenzahl ist 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)

Für gewerbliche Bauten:

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des geplanten Geländes (= unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf

- in GI1 und GI 3 bergseits höchstens 15 m betragen.
- in GI2 und GI 4 bergseits höchstens 9 m betragen.

In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

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

Für Behälter/Silos:

Die maximale Gesamthöhe (inkl. Aufbauten) beträgt 20 m, gemessen am geplanten Gelände bergseits.

#### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Bei Gebäudelängen über 50 m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

#### 5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

Bauliche Anlagen sind in den planzeichnerisch dargestellten Grünflächen unzulässig.

#### 6 Versorgungsleitungen

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

#### 7 Immissionsschutz

Auf der Industriegebietsfläche sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum  $L_{EK,T}$  (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum  $L_{EK,N}$  (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 1	64	49
GI 2	63	48
GI 3	63	48
GI 4	68	53

Auf den Industriegebietsflächen sind nur Anlagen zulässig, deren Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile einhalten. Die sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  der jeweiligen Teilflächen. Die Relevanzgrenze und die Summation der DIN 45691:2006-12 sind zu beachten. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse, zusammen mit dem Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten zu erbringen.

## 8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 8.1 Allgemein

Bei der 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 Sträucher und Bäume sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung entsprechend der Artenliste zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- dauerhaft zu pflegen und biotopprägend zu erhalten
- wirksam vor Verbiss zu schützen

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

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

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

### 8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene mindestens 2-reihige Strauchhecke anzulegen. Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität zu verwenden.

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

### 8.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämmen

Gemäß Planzeichnung ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche die Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen anzulegen.

Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität zu verwenden.

Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 3 x 3m (9 m<sup>2</sup>) aufweisen und gegen Überfahren/Lagerung geschützt sein. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen.

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

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

#### **8.4 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung**

Wenn geschlossene Fassaden mit Kletterpflanzen im Süden gegliedert werden, sind für mindestens 50% der Anpflanzung nachfolgende Arten zu verwenden:

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> -Arten	Waldrebe
<i>Euonymus</i> -Arten	Kriechspindel
<i>Lonicera</i> -Arten	Geißschlinge
<i>Parthenocissus</i> -Arten	Wilder Wein

#### **8.5 Zwischenbereiche**

Die Zwischenbereiche sind mit geeigneten Gras-Kräutermischungen (autochthones/ einheimisches Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30%) zu begrünen.

#### **8.6 Zeitpunkt der Pflanzungen**

Pflanz- und Saatarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Erschließung des Baugebietes beendet sein.

## 9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 9.1 Maßnahmen

Die Flurnummern 246 (TF) und 248 (TF) Gemarkung Bayerdilling werden als Ausgleichsfläche festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Die Maßnahme der Anlage von Blüh- und /oder Brachebereichen ist gleichzeitig Bestandteil des Konzeptes der CEF-Maßnahme des nachfolgenden Punktes „Artenschutzmaßnahmen“, wobei die Lage der der Blüh- und/oder Brachebereiche innerhalb der genannten Flurstücke wechseln darf, ihre Flächengröße jedoch zwingend beibehalten werden muss.

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Acker	A11	2	Ackerbrachen	A2	5	3	10.000	30.000
Acker	A11	2	Artenreiches Extensivgrünland*	G214	11	9	3.206	28.854
<b>Summe</b>								<b>58.854</b>

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

\* abzgl. 1 WP aufgrund des sog. Timelags

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

#### 9.1.1 Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen

- Die Blüh- und Brachebereiche können im Verhältnis 50:50 miteinander kombiniert werden.
- Mindestgröße: 0,2 ha; Mindestbreite 10 m
- Die Lage der Blüh- und/oder Brachebereiche kann jährlich oder spätestens alle 3 Jahre variieren. Sie sollten nach Möglichkeit nicht direkt an einem Weg liegen.
- Umbruch und Neueinsaat sollten spätestens dann erfolgen, wenn Ende März der Anteil offener Bodenstellen unter 30% liegt und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation bei mehr als 50 cm liegt
- Dünger- und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig

#### Vorgehensweise Blühbereich

- Einsaat einer standortspezifischen Saadmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil, Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50% bis 70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand belassen; Streckung mit Sand, Sägemehl oder Sojaschrot auf 5-10 g/m<sup>2</sup> ist zulässig
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr
- Ausnahmeweise können bei einer mehrjährigen Fläche im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. vor dem Neuaustrieb der Kräuter die abgestorbenen Pflanzenteile von der Brache entfernt werden, um zu dichte Bestände zu vermeiden
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

#### Vorgehensweise Brachebereich

- 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

### 9.1.2 Anlage von artenreichem Extensivgrünland

Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

#### **Schritt 1: Flächenvorbereitung**

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitung durch fräsen oder grubbern. Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5 bis 7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Einsaat der Fläche im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und Anwalzen des Saatgutes
  - alternativ Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

#### **Schritt 2: Pflege**

- im ersten Jahr nach Ansaat ist ein Schröpfschnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15 cm bis 20 cm über dem Boden), um eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten (z.B. Neophyten) den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen

#### **Hinweise:**

- Die Fläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden

## 9.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten müssen alle oben genannten Erstgestaltungsmaßnahmen durchgeführt und abgeschlossen sein.

Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriffsverursacher oder dessen Rechtsnachfolger (vgl. § 15 Abs. 4 BNatSchG).

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

## 10 Artenschutzmaßnahmen

### 10.1 Vermeidungsmaßnahmen

#### 10.1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten 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 den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrümmungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

#### 10.1.2 Aktive Vergrümmung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Januar/Februar) sind ca. 2 m bis 3 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Eingriffsbereich zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20 m bis 25 m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.

#### 10.1.3 Zeitpunkt der Verlegung bestehender Gehölzstrukturen

Die bestehende Eingrünung des angrenzenden Bebauungsplanes ist außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutperiode zu entfernen/zu versetzen, d.h. im Zeitraum von 01.10. bis 28.02.

### 10.2 CEF-Maßnahmen

#### 10.2.1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für die Feldlerche und die Schafstelze

Für die von der Planung betroffenen Reviere der Offenlandarten sind Ausweichlebensräume in Form von Feldlerchenfenstern mit Ackerbrachebereichen anzulegen. Die Umsetzung erfolgt auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling. Die Flächen sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „AuE/CEF-Maßnahme“ sind die Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Plans.

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

Es sind mindestens 10 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. Die Anlage durch Herbizideinsatz ist unzulässig.

Folgendes ist zu beachten:

- einzuhaltende Abstände:
  - mind. 50 m zu Einzelbäumen, Baumreihen, Feldhecken, Feldgehölzen
  - mind. 160 m zu geschlossenen Gehölzkulisse (z.B. Wald) sowie
  - mind. 50 m zu Hochspannungsfreileitungen bis 40 m Masthöhe
  - mind. 100 m zu Hochspannungsfreileitungen von 40 m bis 60 m Masthöhe
  - mind. 150 m zu Hochspannungsfreileitungen über 60 m Masthöhe
  - mind. 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- Im Acker sind Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum = Nahrungsverfügbarkeit)
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

##### **Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen**

siehe Beschreibung unter Punkt „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“, Unterpunkt „Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen“

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

Die Herstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen vor Beginn der Baufeldfreimachung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und zu dokumentieren.

#### 10.2.2 Schaffung von Ausweichlebensräumen für das Rebhuhn

Durch die Überplanung der bestehenden Eingrünung geht die bislang entwickelte und durch das Rebhuhn genutzte Saumstruktur des bestehenden Industriegebiets verloren. Daher sind mit der neuen Eingrünung im Süden und der Fortführung der Eingrünung in den östlichen und westlichen Randbereichen neue Lebensraumstrukturen für das Rebhuhn zu schaffen.

Die Bepflanzung zumindest im Bereich der öffentlichen Grünfläche muss hergestellt sein, bevor die bestehende Eingrünung entfernt/versetzt wird. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

## 11 Monitoring

Für die CEF-Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren.

Der Umfang der notwendigen Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes vor Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, 4 Kartierungen)
- jährliche Bestandsaufnahme für die Dauer von 4 Jahren ab Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, jeweils 4 Kartierungen)

Der jährliche Monitoringbericht ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

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

## **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**

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Satteldächer (symmetrisch, asymmetrisch) 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.

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.

#### **2.2 Erneuerbare Energien**

(Art. 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup>, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dach- bzw. Wandfläche angebracht werden.

#### **2.3 Gestaltung der Gebäude**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeflächen unzulässig.

#### **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 und Lagerflächen unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

### **3 Werbeanlagen und Beleuchtung**

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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

## 4 Einfriedungen

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

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

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen.

Einfriedungen sind in den Grünflächen zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch zulässig, wenn sie mindestens 2m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist und einen Bodenabstand von mindestens 20cm hat.

## 5 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern (vgl. Nr. E 4 der Begründung). Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage. In begründeten Ausnahmefällen kann auf Antrag verschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden, falls es die technischen Voraussetzungen der öffentlichen Entwässerungsanlage erlauben.

Zur Klärung, ob verschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, ist das Arbeitsblatt DWAM 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzuwenden.

Es ist zu beachten, dass

1. Sickeranlagen grundsätzlich filterstabil zum anstehenden Baugrund ausgeführt werden müssen,
2. in Sickeranlagen entsprechende Sedimentations-/Rückhaltesysteme vorgesehen werden müssen, so dass eine Zusetzung/Verschlämzung des anstehenden Sandes/Kieses mit eingeschwemmten Feinanteilen nicht erfolgt,
3. die oberflächennahen Deckschichten und die Rotlage durchstoßen werden müssen, da die Durchlässigkeit dieser Böden für eine Versickerung zu gering ist.<sup>1</sup>

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

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

---

<sup>1</sup> HPC AG, Harburg Erschließung Industriegebiet „An der Gempfinger Straße“ in 86641 Rain am Lech und Ausbau der Staatsstraße 2027 - Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 2164485, Ausfertigungs-Nr. 1/5, Stand 21.04.2017

## 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 sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

- 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. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

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.

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

### 3 Denkmalschutz

Östlich des Plangebietes (ca. 300m) liegt folgendes Bodendenkmal:

- „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“: Nr. D-7-7331-0066

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in jenen Bereichen, in denen Bodendenkmale vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen, 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

Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung und Löschwasserbedarf:

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

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

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

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 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.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

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

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

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser 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) erfüllt sind.

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

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

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

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisternen mit Überlauf

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.

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

Bei der Erstellung der 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.

### 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 50 kJ/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

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

## 7 Versorgungsleitungen

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

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

### 7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

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

## 8 Grünordnung

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

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **25.07.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.09.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 37** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Rain hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **25.07.2023** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **18.09.2023 bis einschließlich 20.10.2023** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **15.09.2023 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 37** ortsüblich bekannt gemacht.

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

### 3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat am **28.11.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.11.2023** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 4 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.11.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **08.12.2024 im Mitteilungsblatt der Stadt Rain Nr. 49** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

### 5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **28.11.2023, zuletzt geändert am 20.02.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.02.2024** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rain, den **21.02.2024**

.....  
Karl Rehm, 1. Bürgermeister



## 6 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom **20.02.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den **21.02.2024**

  
.....

Karl Rehm, 1. Bürgermeister

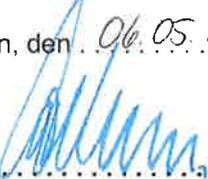


## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am *03.05.2024* ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 51 „An der Gempfinger Straße“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den *06.05.2024*

  
.....

Karl Rehm, 1. Bürgermeister



STADT RAIN

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „AN DER GEMPFINGER STRASSE II“

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
Zuletzt geändert am 20.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs .....	10
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>12</b>
1	Lage .....	12
2	Größe.....	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>13</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5	Planstatistik.....	13
<b>D</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>14</b>
1	Einleitung .....	14
2	Verfahren .....	14
3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	14
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	15
5	Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen .....	15
<b>E</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>F</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
<b>G</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>17</b>
1	Fließender Verkehr .....	17
2	Ruhender Verkehr.....	17
3	Ver- und Entsorgung.....	17
<b>H</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>19</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsübersicht.....	19
2	Grünordnungsplan Eingriff / 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

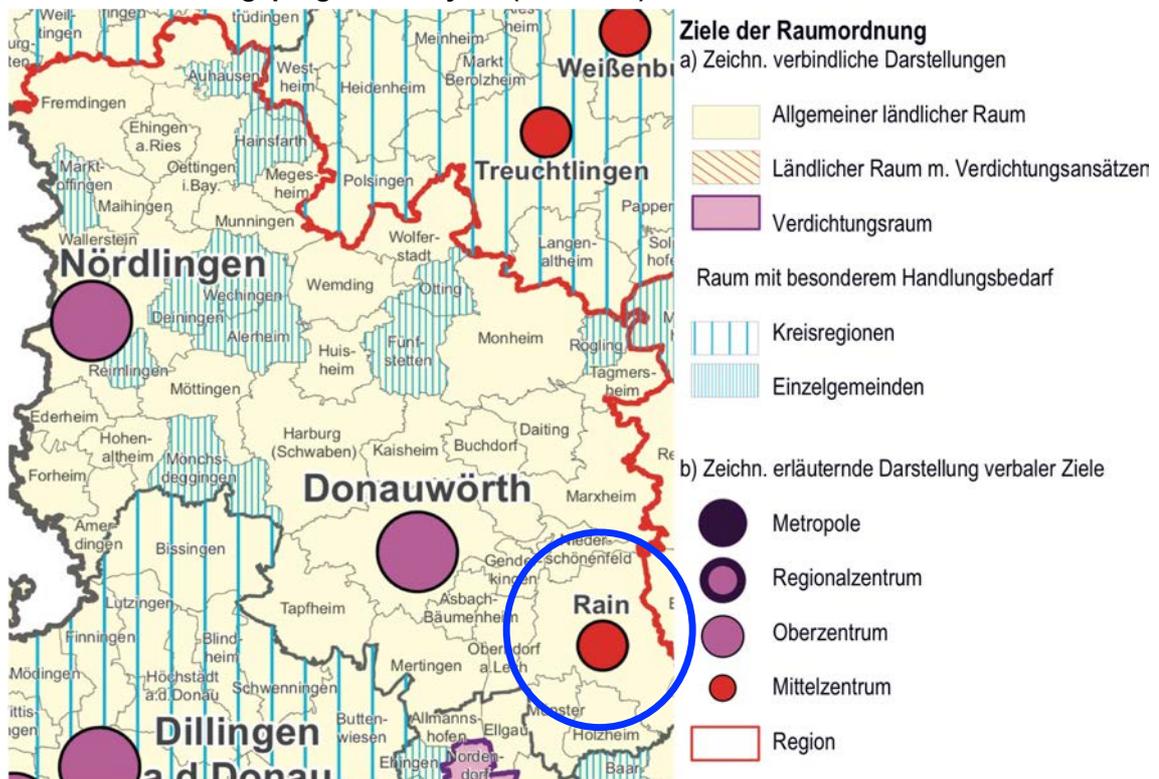
Es ist erklärtes Ziel der Stadt, die Planung in Anerkennung der Belange der Wirtschaft sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne von §1 Abs.6 Nr.8 BauGB umzusetzen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die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

Der Stadt liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Stadt, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern und zudem Baurecht für weitere Entwicklungen zu erhalten.

Durch die unmittelbare Nähe zum bestehenden Industriegebiet und der unweit verlaufenden B16 verfügt der Standort über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung, sodass die Bevölkerung im Ort nicht unnötig belastet wird.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Stadt Rain im allgemeinen ländlichen Raum. Rain ist zudem als Mittelzentrum verzeichnet. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

#### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

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

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

#### **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, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

**(G)** Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

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

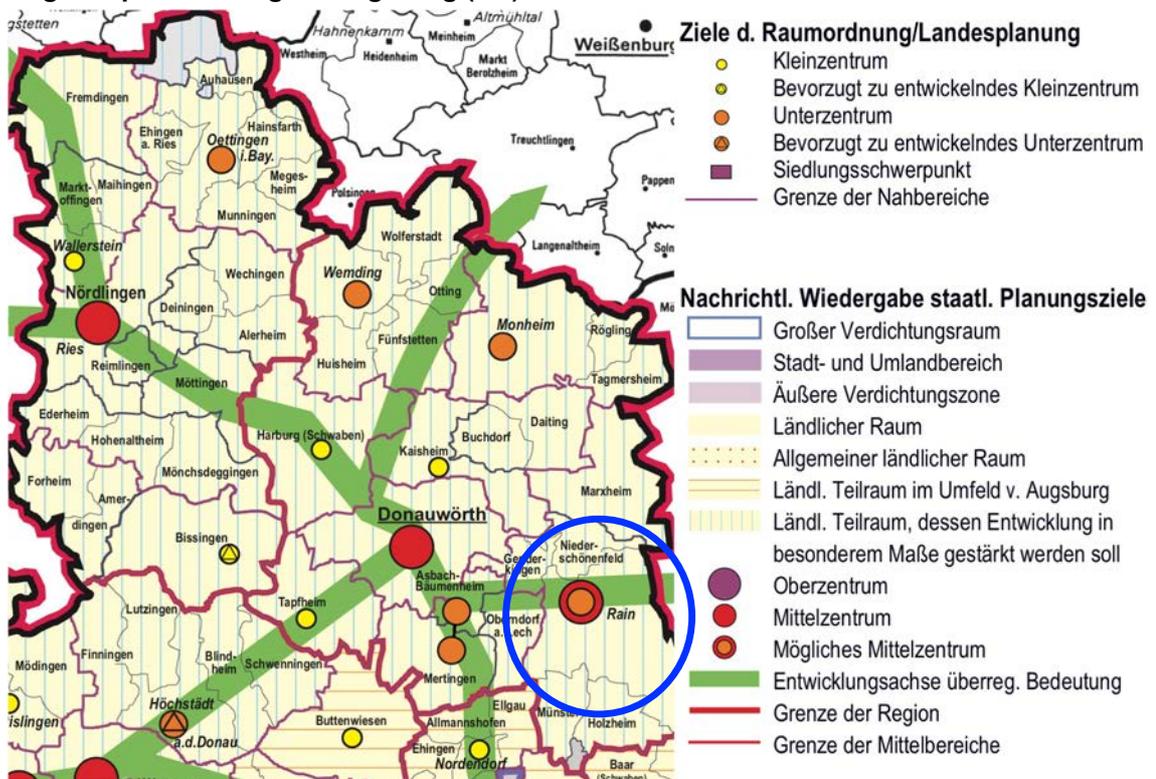
**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden [...]

#### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Stadt als erforderlich an, ortsansässige, regionale Gewerbebetriebe in ihrer betrieblichen Entwicklung und damit Zukunftsfähigkeit zu unterstützen und auch auswärtigen Betrieben einen Anreiz für eine Ansiedlung zu geben. 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).

Eine Entwicklung einer Industriegebietsnutzung in Richtung Westen scheidet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aus. Den westlich gelegenen Bereich, der auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, möchte die Stadt weniger störenden Gewerbegebietsnutzungen vorbehalten.

## 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 entgegen dem LEP als mögliches Mittelzentrum eingestuft. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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 hinreichend 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 und ist als mögliches Mittelzentrum verzeichnet.

### 2.3.2 Einwohnerzahl der Stadt

In Rain wohnen und leben derzeit 9.238 Einwohner (Stand: 31.12.2022 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

Die Einwohnerzahl der Stadt Rain ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen, wie auch die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2022<sup>1</sup> belegt:

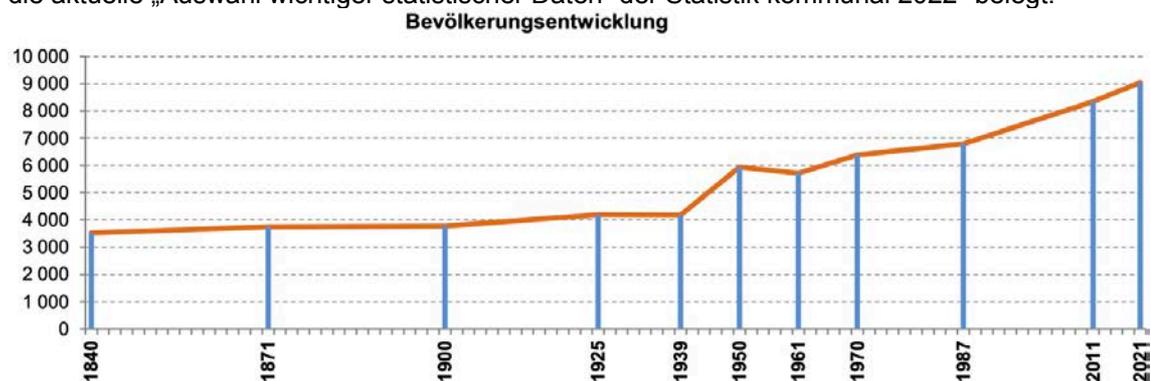


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Rain (Stand 03/2023)

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

- 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: 9.042 Einwohner
- 2022: 9.238 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.

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2022, Stadt Rain 09 779 201, hrsg.03/2023

2.3.3 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

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



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

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

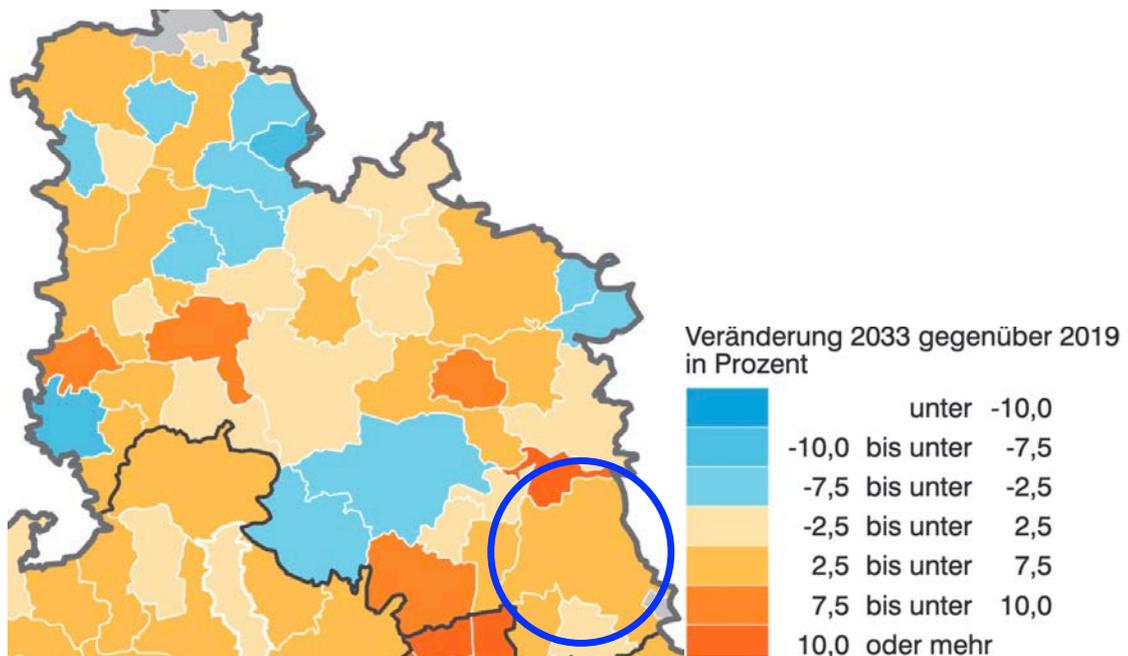


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2020

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

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

### Datenblatt 09 779 201 Rain

Bevölkerungs- stand 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

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert ebenfalls einen Anstieg der Einwohnerzahlen. Bereits jetzt übersteigt die Einwohnerzahl die Prognose für 2023.

Mit einer steigenden Einwohnerzahl geht auch immer ein entsprechender Arbeitsplatzbedarf einher. Im Umkehrschluss benötigen auch sich ansiedelnde bzw. erweiternde Betriebe entsprechende zusätzliche Arbeitskräfte. Dies verdeutlicht einmal mehr den Bedarf an gewerblicher Baufläche in der Stadt, um diesem Entwicklungstrend Rechnung tragen zu können.

### 2.3.4 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 bzw. geordnete finanzielle Verhältnisse ([www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank).  
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
2017	516	261	1 244 923	2017	7 213	3 584	31 806 137
2018	543	264	1 380 299	2018	7 414	3 716	30 042 856

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
2017	111 816	50 193	298 927 865
2018	115 396	51 828	318 342 895

Steigende Unternehmenszahlen und geordnete finanzielle Verhältnisse gehen auch immer mit einem entsprechenden Bedarf an Entwicklungsfläche für bestehende und sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe einher. 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)

### 2.3.5 Verkehrsanbindung

Die Stadt Rain liegt an der Bundesstraße 16 (Weißenburg – Rain – Donauwörth – Augsburg). Nördlich des Plangebietes führt zudem die Staatsstraße St2027 vorbei. Östlich in ca. 40 km Entfernung (Luftlinie) 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.

Es bestehen somit gute infrastrukturelle Voraussetzungen.

## 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).

Da jedoch für die angedachte Industriegebietsnutzung eine Mindestgröße der Grundstücke sowie ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar sind, scheiden die gewachsenen innerörtlichen Gegebenheiten bereits von vornherein aus, sodass eine tiefergehende Prüfung nicht erfolgte. Zu groß und zu offensichtlich ist das enorme Konfliktpotenzial mit schutzwürdigen Nutzungen (insb. Lärm, Erschütterungen, Staub usw.) Eine Industriegebietsnutzung im innerörtlichen Bereich ist somit nicht mit den bestehenden Nutzungen vereinbar.

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen, um eine 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:

- Innerorts bestehen keine geeigneten Flächenpotenziale.
- 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 bestehen für den vorliegenden Standort konkrete Anfragen zweier metallverarbeitender Produktionsbetriebe. Diese haben bereits einen Flächenbedarf von ca. 1 ha. Des Weiteren soll das Plangebiet als Aussiedlungsstandort für einen kartoffelverarbeitenden Schichtbetrieb dienen.

Es wird somit je Betrieb eine entsprechende Flächengröße sowie ein ausreichender Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen (Lärmschutz) benötigt. Daher sind entsprechende Anforderungen an den Standort zu stellen, die durch innerörtliche Potenziale nicht abgedeckt werden können.

Auch Flächen in den bestehenden Baugebieten der Stadt sind hierfür nicht geeignet. So ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches nicht die für Ansiedelung erheblich störender Betriebe geeignet ist.

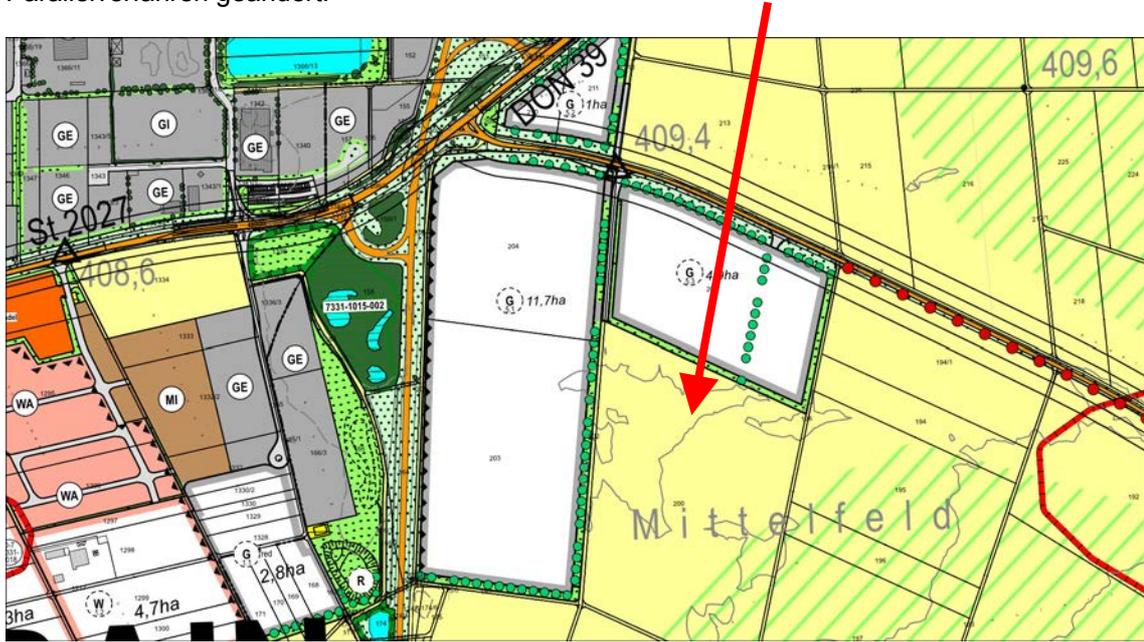
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23a „Erweiterung Moosweide“ verfügt die Stadt über keine Flächen. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24b „Erweiterung Kittelmüllerberg“ besteht ebenso kein Zugriff, da hier ein bereits ansässiges Unternehmen expandieren möchte.

Auch der westlich zum vorliegenden Bebauungsplan befindliche, im Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellte Bereich wurde bereits immissionsschutzrechtlich untersucht (im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51), mit dem Ergebnis, dass dieser nur eingeschränkt nutzbar ist und demzufolge die anfragenden Betriebe sich hier nicht ansiedeln können. Unabhängig davon ist dieser Bereich zudem für die Stadt derzeit nicht erwerbbar.

Nachdem jedoch das vorliegende Plangebiet alle notwendigen Voraussetzungen erfüllt, entschied sich die Stadt für eine Bauleitplanung in diesem Bereich.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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



Maßstab 1:10.000

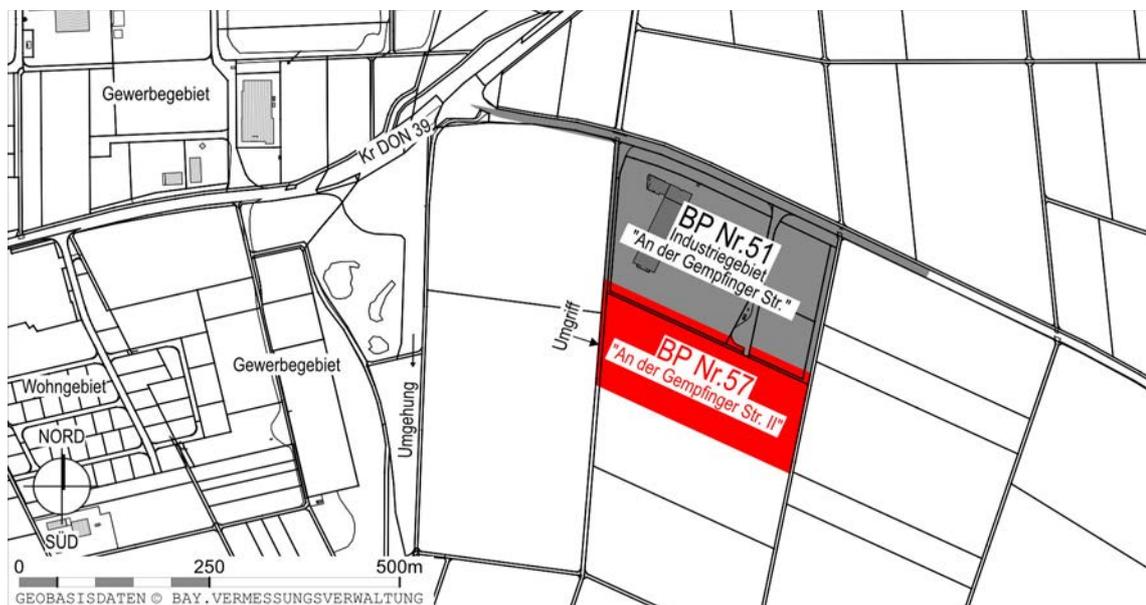
## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Der Bebauungsplan „An der Gempfinger Straße II“ liegt östlich von Rain unweit der St2027 und angrenzend zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 51 Industriegebiet „An der Gempfinger Straße“.

Der Geltungsbereich (Planbereich 1) wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 202 (TF, Wirtschaftsweg), 201/2 (TF, Grünfläche), 201/1 (TF, Industriegebiet), 201 (TF, Georg-Böck-Straße), 201/6 (TF, Industriegebiet), 201/7 (TF, Grünfläche)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 198 (Wirtschaftsweg)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 200/1 (TF, Acker)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 203, 204 (jeweils Acker)  
jeweils Gemarkung Mittelstetten



Maßstab 1:10.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs (Planbereich 1) beträgt 37.460 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Der Geltungsbereich ist überwiegend intensiv als Acker genutzt. Im Norden wird der Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes mit überplant. Hier befinden sich junge Saumstrukturen der angelegten Eingrünung. Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden und werden eigenverantwortlich vom Bauherrn im Rahmen der Planung seines Bauvorhabens veranlasst.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO 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 Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll die Errichtung von Gebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen wird eine städtebaulich verträgliche Flächeninanspruchnahme bzw. Gebietsnutzung gewährleistet.

### 4 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig zweckorientierte Grundstücksnutzung gesichert werden.

Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der Baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

### 5 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>31.307 qm</b>	<b>83,6%</b>
Industriegebiet	31.307 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>1.787 qm</b>	<b>4,8%</b>
öffentliche Verkehrsfläche	957 qm	53,5%
Wirtschaftsweg	830 qm	46,5%
- davon Verkehrsgrün	276 qm	
<b>Grünflächen</b>	<b>4.366 qm</b>	<b>11,7%</b>
Grünfläche, privat	647 qm	14,8%
- davon Anpflanzung	647 qm	
Grünfläche, öffentlich	3.718 qm	85,2%
- davon Anpflanzung	1.926 qm	
<b>Gesamtfläche Planbereich 1</b>	<b>37.460 qm</b>	<b>100,0%</b>

## **D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1 Einleitung**

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>3</sup> bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden 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 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden. Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

<sup>3</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Acker	A11	2	0,8	28.746	45.994
Mesophile Gebüsche/Hecken	B112	10	0,8	1.329	10.632
Intensivgrünland	G11	3	0,8	928	2.227
<b>Summe</b>					<b>58.853</b>
<b>Planungsfaktor</b>		<b>Begründung</b>			<b>Anrechnung</b>
---		---			---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>58.853</b>

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

Insgesamt entsteht ein **Kompensationsbedarf von 58.853 Wertpunkten**, welcher durch externe Maßnahmen ausgeglichen wird.

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

##### Vermeidung, Minderung

Die zu bepflanzenden privaten und öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes dienen als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild, kleinklimatisch regulierend). Die Bepflanzungen sind entsprechend den Festsetzungen mit Sträuchern heimischer Arten anzulegen.

Ermittelte Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Arten (Feldlerche, Schafstelze) werden durch CEF-Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen, in dem diese entsprechend den Lebensraumsprüchen der Arten ausgeglichen werden.

##### Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf Teilflächen der Fl.-Nr. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ausgeglichen. So bewirken die im Rahmen der CEF-Maßnahme festgesetzten Blüh- und/oder Brachbereiche ebenfalls eine geringfügige naturschutzfachliche Aufwertung des Acker in den jeweiligen Bereichen. Eine erhebliche Wertpunktsteigerung im Vergleich zu dauerhaft ausgelegten Maßnahmen ergibt sich deshalb nicht, weil die Brachbereiche in der Lage variieren dürfen/sollten bzw. der Bewuchs regelmäßig schütter zu halten ist, damit die Lebensraumausprägung für Offenlandarten gewahrt bleiben kann. Die Fläche sollte daher im Falle einer künftigen Verlegung nicht mit einer Verzinsung belegt werden. Weiterhin wird ein Teilbereich durch geeignete Maßnahmen von Acker in Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

#### 5 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen ist zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwicklung der Flächen unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen, jedoch spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode. Die CEF-Maßnahmen müssen hergestellt sein, bevor ein Eingriff im Planbereich 1 stattfindet.

## E KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a BauGB sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der angedachten Nutzung als Industriegebiet, welches eine entsprechende Nutzungsintensität beabsichtigt, sind die Möglichkeiten zur Ergreifung solcher Maßnahmen jedoch nur in begrenztem Maß möglich, da keine Einschränkung der angedachten Nutzung hervorgerufen werden soll.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Belange des Klimaschutzes dennoch durch verschiedene Maßnahmen berücksichtigt worden.

So wird zum einen in den Randbereichen eine Eingrünung vorgesehen, die bei entsprechendem Anwuchs nicht nur landschaftlich einbindend wirkt, sondern auch eine kleinklimatisch ausgleichende Funktion wahrnimmt (Schattenwurf und damit Minderung von Aufheizungseffekten, Filterung der Luft, Abfangen von Staub, Rückhaltung von Niederschlagswasser etc.). Des Weiteren werden Maßnahmen vorgegeben, die dafür sorgen, dass anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert wird, sodass der Wasserhaushalt möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Zudem wird in den örtlichen Bauvorschriften entsprechend den Vorgaben des Art. 44a BayBO die Pflicht zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgegeben, um eine möglichst autarke und Klimafreundliche Energieerzeugung für die sich ansiedelnden Betriebe sicherzustellen. Das soll den Einsatz fossiler Energieträger reduzieren und im Idealfall vermeiden und somit CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen.

## F IMMISSIONSSCHUTZ

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 25.07.2023 mit der Berichts-Nr. C210082 angefertigt, um für die Industriegebietsflächen die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu bestimmen.

Hierzu wurden den gewerblichen Nutzflächen für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. Emissionskontingente  $L_{EK}$ , angegeben in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche, zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbe- bzw. Industriebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente  $L_{IK}$ , die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Die relevanten Immissionsorte in der Umgebung liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbegebiet Neuburger Straße Süd“ am östlichen Rand des ausgewiesenen Mischgebiets und außerdem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“ am östlichen Rand des für die offene Bauweise festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1 (Bauparzellen 15 bis 19 und 39). Das Baufeld WA 2 (Bauparzelle 40) für eine Schallschutzbebauung stellt keine maßgeblichen Immissionsorte dar, weil zu den Ostseiten hin keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräumen zugelassen sind.

Im Hinblick auf die vorgenannte maßgebliche Nachbarschaft zielt die vorliegende Lärmkontingentierung darauf ab, dass durch die ausgewiesenen Industriegebietsflächen GI 3 und GI 4 zusammen mit den nördlich sich daran anschließenden Bestandsflächen GI 1 und GI 2 des Bebauungsplans Nr. 51 „Industriegebiet An der Gempfinger Straße“ zur Tag- und zur Nachtzeit die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB unterschritten werden. Dadurch wird unter der zu treffenden Annahme, dass die gewerblichen Vorbelastungen die Orientierungswerte bereits voll ausschöpfen, die Geräuschsituation nicht maßgeblich erhöht und es tritt infolgedessen in schalltechnischer Hinsicht keine Konfliktsituation ein.

Mit Blick auf Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) zur Geräuschkontingentierung von Industriegebietsflächen ist mit der Fläche GI 4 ein hinreichend großes Teilgebiet tagsüber und nachts mit so hohen Emissionskontingenten belegt, dass die Ansiedlung eines jeden nach § 9 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebs ermöglicht ist. Dies ist aufgrund des zugewiesenen Tagkontingentes von 68 dB(A)/m<sup>2</sup> zweifelsfrei der Fall. Auch das Nachtkontingent von 53 dB(A)/m<sup>2</sup> führt der Rechtsprechung zufolge zu keiner wesentlichen Emissionsbeschränkung.

Neben dieser internen Gliederung des Baugebietes verfügt die Gemeinde nördlich der Neuburger Straße auch über eine gebietsübergreifende, externe Gliederung, insbesondere über eine Industriegebietsfläche im Bebauungsplangebiet Nr. 18 „Kühgrund Nord“, die mit außerordentlich hohen Emissionskontingenten von 71 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Tagzeit und 58 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Nachtzeit belegt ist.

Sie befindet sich nordöstlich der für den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan maßgebenden Wohngebietsbebauung des Bebauungsplans Nr. 48 „Unterer Kirschbaumweg“. Benachbart zu diesem Wohngebiet befinden sich zunächst südlich der Neuburger Straße Misch- und Sondergebietsflächen. Nördlich der Neuburger Straße schließen sich sodann umfangreiche Gewerbe- und Industriegebietsflächen, mitunter auch die besagte zum Wohngebiet ca. 600 m entfernte Industriegebietsfläche an. Über mehrere schalltechnische Untersuchungen und in Abstimmung mit der Gemeinde wurde ein Gesamtkonzept zur Geräuschkontingentierung des Gebietes erarbeitet, in welches nun auch das Bebauungsplangebiet „An der Gempfinger Straße II“ aufgenommen wird.

Die genannten Vorschriften und Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Sie sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar, bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen oder beim begutachtenden Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH einsehbar.

## **G ERSCHLISSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Industriegebiet wird über die vorhandene Erschließung des benachbarten Industriegebietes im Norden an die Gempfinger Straße (St2027) angebunden. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Innenstadt nicht unnötig belastet wird.

### **2 Ruhender Verkehr**

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

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

Die Wasserversorgung ist sicherzustellen und erfolgt über das stadtteigene Netz. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Aus Gründen des allgemeinen Umweltschutzes (Hochwasserschutz, Grundwasserschutz, Entlastung von Entwässerungskanälen und Kläranlagen, Schutz von Artenvorkommen) ist unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern und/oder schadlos abzuleiten.

Hierzu wurde durch das Büro HPC AG, Harburg mit Stand vom 21.04.2017 ein geotechnischer Bericht ausgearbeitet, der unter anderem die Versickerung auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 Industriegebiet „An der Gempfinger Straße“ untersucht.<sup>4</sup> Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die anhand den Aufschlussresultate festgestellten bindigen und gemischtkörnigen Böden als Löß- und Verwitterungslehme über quartären Sanden und Kiesen der Hochterrasse als gut durchlässig zu bewerten und für eine Versickerung nach den Vorgaben der DWA A138 geeignet sind. Die Ergebnisse werden aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe als übertragbar auf das vorliegende Plangebiet angesehen.

Unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse wird die Ausführung von Sickermulden oder Muldenrigolen empfohlen, die in regelmäßigen Abständen mit den sickerfähigen Terrassenkiesen bzw. -sanden hydraulisch gekoppelt werden. Zur Rückhaltung von Schadstoffen ist in den Mulden eine Schicht aus belebtem Oberboden nach den Vorgaben der DWA M153 einzubauen. Für die Bemessung von Sickeranlagen nach DWA A 138 kann ein Kennwert von  $k_f = 2,1 \cdot 10^{-4}$  m/s angesetzt werden.

<sup>4</sup> HPC AG, Harburg Erschließung Industriegebiet „An der Gempfinger Straße“ in 86641 Rain am Lech und Ausbau der Staatsstraße 2027 - Geotechnischer Bericht, Projekt-Nr. 2164485, Ausfertigungs-Nr. 1/5, Stand 21.04.2017

Die weiteren Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von Versickerungseinrichtungen gemäß ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 sind zu beachten.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

**Allgemeine Hinweise**

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

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



# BEBAUUNGSPLAN NR.57 "AN DER GEMPFINGER STRASSE II"

## GRÜNORDNUNGSPLAN BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 20.02.2024



### LEGENDE

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Industriegebiet
-  Verkehrsflächen
-  Intensiv bewirtschaftete Äcker
-  Intensivgrünland
-  Mesophile Hecken

200/2  
Flächen mit "geringer Bedeutung"  
für Natur und Landschaft  
Keine kartierten Biotope

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)

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

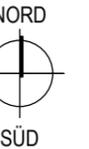
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



## BEBAUUNGSPLAN NR.57 "AN DER GEMPFINGER STRASSE II"

### GRÜNORDNUNGSPLAN EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 20.02.2024



#### LEGENDE

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

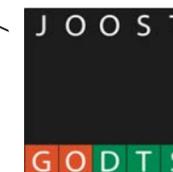
Berechnung des  
Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

#### DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

#### VERFASSER

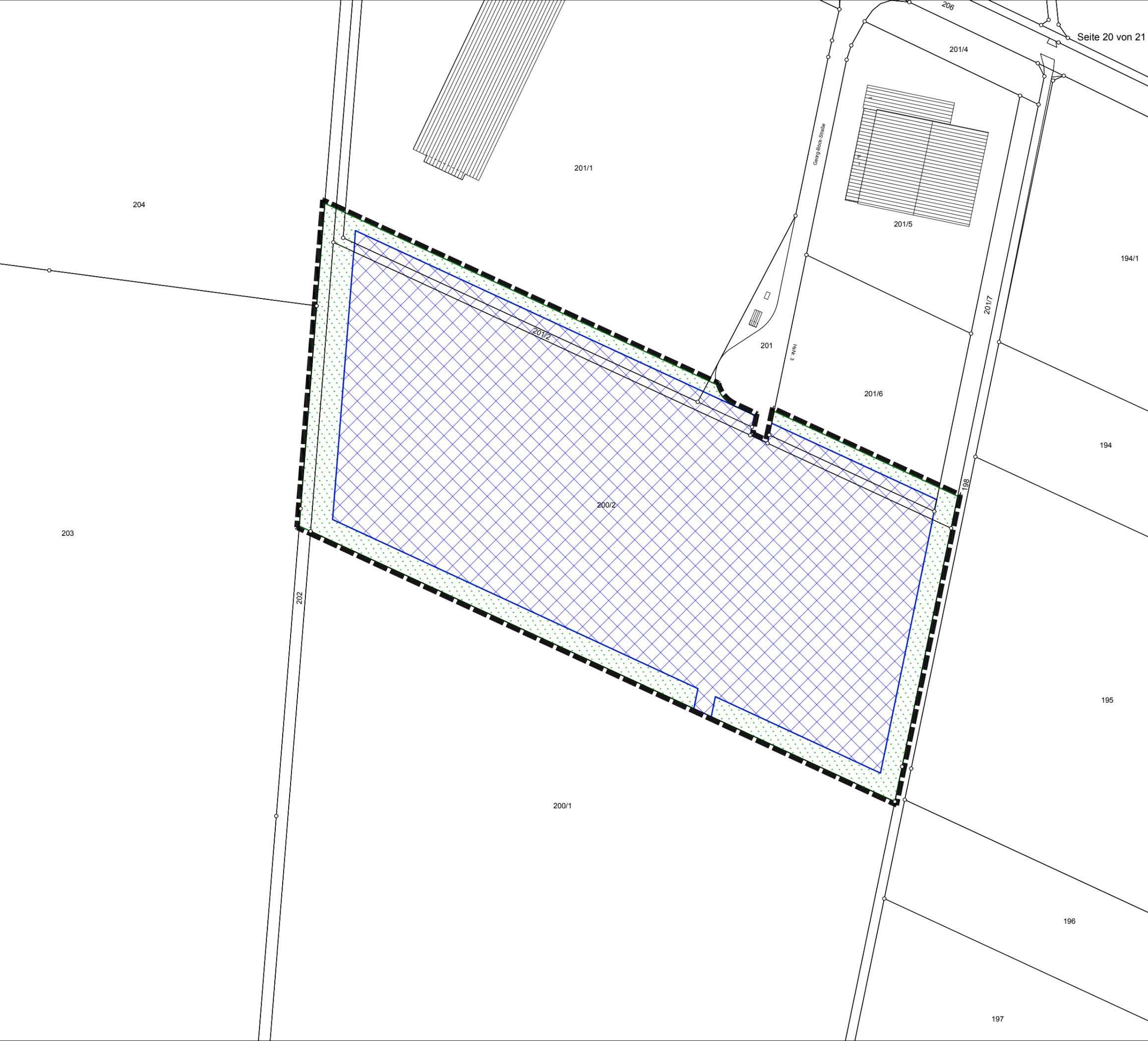


#### PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





# BEBAUUNGSPLAN NR.57 "AN DER GEMPFINGER STRASSE II"

## GRÜNORDNUNGSPLAN MASSNAHMEN

Maßstab im Original 1:1.500  
Stand 20.02.2024



### LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Pflanzgebot für Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher

Berechnung des  
Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

### DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)

### 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. 57 „AN DER GEMPFINGER STRASSE II“

---

### D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
zuletzt geändert am 20.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>11</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	11
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	11
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</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 liegen dementsprechend konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Dieser bestehende Bedarf soll durch den vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden.

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

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) 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 vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden [...]

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

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

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

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

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm<sup>1</sup> angegeben:

- Erhöhung des Waldanteils durch Schaffung von Feldgehölzen und Waldinseln in großflächig ausgeräumten Ackerlandschaften
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 6 „Rainer Hochterrasse“:
  - Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Trittsteinen in der ökologisch verarmten „Agrarsteppe“

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

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kommune stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.<sup>2</sup> Umweltrelevante Zielsetzungen bestehen nicht.

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen bekannt.<sup>3,4</sup>

## 4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 047 „Lech-Wertach-Ebenen“<sup>1</sup>, genauer gesagt im Bereich Rainer Hochterrasse. Diese zählt zu den ältesten und besten Ackerbaugebieten Bayerns und wird mit Ausnahme des Talbodens der Kleinen Paar (Wiesenlandschaft) zu 100 % ackerbaulich genutzt (v. a. Zuckerrüben, Getreide, Mais). Die bereits 1935 durchgeführte Flurbereinigung hat schon relativ früh eine intensive Nutzung ermöglicht und die Landschaft dabei monoton hinterlassen (Beseitigung von Kleinstrukturen, extensiv genutzten und ungenutzten Flächen, Vergrößerung der Schläge usw.).

## 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)<sup>5</sup> dem 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.



## 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet ist nach Seibert<sup>6</sup> dem Vegetationsgebiet 21s „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*)“ zuzuordnen.

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 oxycantha, 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 (2018): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Verfasser: Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries / Rain

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 25.07.2023

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 19.07.2023

<sup>5</sup> BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

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

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

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

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes liegt östlich von Rain abseits von Wohnbebauung oder anderweitig schutzwürdigen Nutzungen. Das Gebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, Feldwegen und der St2027. Im Plangebiet bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

#### **1.2 Auswirkungen**

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Rains auf. Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan nicht an schutzwürdige Nutzungen angrenzt oder in deren unmittelbarer Nähe liegt.

Zur Ermittlung und Bewertung der vom Plangebiet ausgehenden Immissionen an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung im Westen wurde im Vorfeld ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet (vgl. Begründung Kapitel E). Aus diesem geht hervor, dass durch die Wahrung eines Mindestabstandes und die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente keine nachteiligen Beeinträchtigungen für die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung entstehen. Ein weiteres Heranrücken geräuschintensiver Betriebe an den Ort wäre hiermit nicht vereinbar, weshalb die Planung am vorgesehenen Standort erfolgt.

#### **1.3 Ergebnis**

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

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

#### **2.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich erstreckt sich vorwiegend über intensiv genutzte Ackerflächen. In Norden werden die Randbereiche des bestehenden Industriegebiets überplant, auf denen sich Saumstrukturen durch die Eingrünung entwickelt haben. Über das Plangebiet erstreckt sich weiterhin die Feldvogelkulisserie „Rain-Mittelfeld“, deren Zweck es ist als Arbeitshilfe für die gezielte Lenkung von Schutzmaßnahmen (z.B. VNP, Landschaftspflege- und Naturparkrichtlinien u.ä.) sowie als fachliche Beurteilungsgrundlage für Planungsvorhaben zu fungieren.

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 im Zusammenhang mit einer Vogelkartierung die Betroffenheit von Arten untersucht.

Für weitere planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Reptilien, Amphibien usw.) ist die Lebensraumausstattung hingegen ungenügend oder sind Lebensraumstrukturen nicht betroffen, sodass hier keine Vorkommen oder Betroffenheiten anzunehmen sind.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem avifaunistischen Gutachten 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 durch direkte Flächeninanspruchnahme und durch indirekte Wirkungen (Vertikalkulissen) eine Beeinträchtigung von fünf Offenlandarten-Revieren (Feldlerche und Schafstelze) entsteht.

Der Lebensraumverlust für die Feldlerche und die Schafstelze wird extern auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ausgeglichen. Hier werden Feldlerchenfenster und Blüh-/Brachebereiche angelegt.

Darüber hinaus gehen im Plangebiet jedoch aufgrund seiner intensiven Nutzung keine nennenswerten Lebensraumstrukturen verloren. Insb. der Kiebitz wurde lediglich mit einem Einzelnachweis dokumentiert, sodass davon auszugehen ist, dass hier kein Konflikt mit der verzeichneten Feldvogelkulissee besteht, da keine stetige Lebensraumnutzung festgestellt wurde.

Neben dem Verlust von Offenlandlebensräumen werden durch die Eingrünung aber auch neue Strukturen geschaffen, die bspw. Insekten und gehölbewohnenden Arten als Lebensraum dienen können. Auch das Rebhuhn profitiert hiervon, da es bereits jetzt die entwickelten Saumstrukturen im bestehenden Industriegebiet nutzt. So kann ein Lebensraumverlust für diese Art vermieden werden. Vielmehr vergrößert sich das Lebensraumpotenzial durch die zusätzliche Eingrünung (mehr Deckung, Versteckmöglichkeiten, Nahrungspotenzial).

Der sich im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ergebende Kompensationsbedarf von 58.853 Wertpunkten wird auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ausgeglichen, in dem im Blüh- und/oder Brachebereiche als Bestandteil der CEF-Maßnahme sowie Extensivgrünland angelegt werden.

## 2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 3 Schutzgut Boden

### 3.1 Beschreibung

Das Plangebiet wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile in im Bereich der Ackernutzung durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind und es zu regelmäßigen Dänge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen kommt. 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 großflächig 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>7</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

### 3.3 Ergebnis

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

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

## 4 Schutzgut Wasser

### 4.1 Beschreibung

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

### 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 Festsetzungen zur ortsnahen Niederschlagswasserrückhaltung getroffen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unversiegelten Flächen versickern. Es ist empfehlenswert, die nicht bebauten Flächen daher in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder eine Dachbegrünung vorzunehmen.

### 4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Niederschlagswasserrückhaltung Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 5 Schutzgut Klima und Luft

### 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.<sup>8</sup>

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Die bestehende, angrenzend 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 große Flächeninanspruchnahme 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. Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine entsprechende 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 bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>8</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 sowie die angrenzende Industriegebietsbebauung. Insgesamt ist also bereits eine anthropogene<sup>9</sup> Vorprägung gegeben.

### 6.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 15 m 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 Osten Rains wirkt.



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

### 6.3 Ergebnis

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

## 7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### 7.1 Beschreibung

Auf den durch den Bebauungsplan beplanten Grundstücken sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Es befindet sich jedoch folgendes Bodendenkmal in der Nähe (ca. 300m östlich des Plangebietes):

- D-7-7331-0066 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“

### 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>9</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 der Planung 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 Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

### 8.3 Ergebnis

Es insgesamt 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. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Lediglich die bislang angelegte Eingrünung würde sich bei ordnungsgemäßer Umsetzung zu einer freiwachsenden, biotopprägenden Hecke entwickeln.

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

### 1 Vermeidung und Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Unverschmutztes Niederschlagswasser wird durch geeignete Maßnahmen auf den Baugrundstücken zurückgehalten und schadlos abgeleitet
- Ersatz von betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang

### 2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 246 Gemarkung Bayerdilling. Die Fläche wird durch eine geeignete Maßnahmenkonzeption von Acker in extensives Grünland überführt. Dies trägt langfristig zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei. Weiterhin werden auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling Maßnahmen für die von der Planung betroffenen Offenlandarten ergriffen, in dem ihnen neues Lebensraumangebot in Form von Feldlerchenfenstern und Brache-/Blühbereichen zur Verfügung gestellt wird. Letztere werden auf den Kompensationsumfang angerechnet, da diese eine –wenn auch nur geringe– Aufwertung des vormals intensiv genutzten Ackers bewirken. Weitere Ausführungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der konkreten Nachfrage und den Anforderungen, die an ein Industriegebiet zu stellen sind, bestehen keine Alternativen zum vorliegenden Standort. Es wird hier vielmehr ein durch bestehende Industriegebietsbebauung vorgeprägter und vorbelasteter Bereich genutzt. Eine Neuausweisung derart störender Nutzungen an anderer Stelle im Stadtgebiet würde erhebliche Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz, das Landschaftsbild und den Artenschutz hervorrufen.

Insofern erfolgten vielmehr Überlegungen in der optimalen Abgrenzung und Aufteilung 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 bestehenden umliegenden Nutzungen wird die bauliche Entwicklung am vorliegenden Standort für die Schutzgüter 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 geringe bis mäßige Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

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 Industriegebietsflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm- Staub oder Geruchsmissionen kommen. So 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. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling 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. 57 „An der Gempfinger Straße II“ befindet sich im Osten von Rain. Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv als Acker genutzte Bereiche und einen Teil des bestehenden Industriegebiets im Norden.

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

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Industriegebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 58.853 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Es 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 einer Teilfläche der Fl.-Nr. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ausgeglichen. Dies bewirkt eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche. Weiterhin werden auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling Maßnahmen für die von der Planung betroffenen Offenlandarten ergriffen, in dem ihnen neues Lebensraumangebot in Form von Feldlerchenfenstern und Brache-/Blühbereichen zur Verfügung gestellt wird.

STADT RAIN

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „AN DER GEMPFINGER STRASSE II“

---

### E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
zuletzt geändert am 20.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<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	Artnachweise.....	4
3.2	Beurteilung der Betroffenheit .....	6
<b>C</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>7</b>
1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	7
1.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	7
1.2	Aktive Vergrämung.....	7
2	CEF-Maßnahmen .....	8
2.1	Schaffung von Ausweichlebensräumen für die Feldlerche und die Schafstelze .....	8
2.2	Schaffung von Ausweichlebensräumen für das Rebhuhn .....	9
2.3	Monitoring der Artenschutzmaßnahmen .....	9
<b>D</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE VOGELARTEN (M 1:3000)</b>	<b>11</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Rain beabsichtigt die Ausweisung eines Industriegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ auf Ackerbereichen südlich angrenzend zur bereits bestehenden Industriegebietsbebauung.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Artengruppen wie z.B. bodenbrütende Vögel im Wirkungsbereich der Planung aufhalten können. Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Arten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) bildet. Die Stadt hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs- und Einwirkungsbereich der Planung und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

### 2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich östlich von Rain und umfasst die Ackerflächen im Geltungsbereich zuzüglich eines Radius von bis zu 250 m. Es ist hauptsächlich durch Ackerflächen und die nördlich angrenzende Industriegebietsfläche gekennzeichnet. Im UG sind keine amtlich kartierten Biotopen oder Schutzgebiete verzeichnet.

Über das UG erstreckt sich die Feldvogelkulisse „Rain-Mittelfeld“ (Nr. 733150010001).

## 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: 07.03.2022
  - o 2. Termin: 13.04.2022
  - o 3. Termin: 10.05.2022
  - o 4. Termin: 14.06.2022
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

## Begleitende Faktoren sowie Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassung im Jahr 2022.
- 2) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig.  
Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.
- 3) Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, z.B. durch Witterung und Temperatur, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen.

Tabelle 1: Erfassungsbedingungen der Vogelkartierung

	07.03.22	13.04.22	10.05.22	14.06.22
Zeit	08:45 bis 09:30	08:30 bis 09:15	07:40 bis 08:25	07:10 bis 07:55
Witterung	leicht bewölkt	sonnig	sonnig	sonnig
Temp.	-1°C	8°C	11°C	12°C
Wind	leichter Wind	kein Wind	wenig Wind	kein Wind

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von Offenlandarten wie der Feldlerche, dem Rebhuhn und der Schafstelze im UG bestätigen konnten. Ebenso wurde die Art Kiebitz durch einen Einzelnachweis ermittelt. Weiterhin wurde das UG durch Greifvögel wie die Rohrweihe in geringer Intensität zur Nahrungssuche genutzt. Das UG wurde auch von typischen Siedlungsarten wie Haussperling, Mehlschwalbe und Hausrotschwanz genutzt.

Es konnten im UG insgesamt zwölf Reviere festgestellt, wovon vier auf die Feldlerche, sieben auf die Schafstelze und eines auf das Rebhuhn entfallen.

## 3 Auswertung der Ergebnisse

### 3.1 Artnachweise

Im Rahmen der Erfassung wurden 10 Vogelarten der ökologischen Gilden Offenlandarten, Greifvögel und Siedlungsarten nachgewiesen, welche dem Lageplan „Erfasste Arten“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Tabelle 2: Übersicht der erfassten Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	Row	*	*	ja
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk	*	*	nein
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	M	3	3	nein
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba	*	*	nein
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	St	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Re	2	2	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	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



**Abbildung 1: Schafstelze im UG**



**Abbildung 2: Kiebitz im UG**



**Abbildung 3: Rebhuhn im UG**



**Abbildung 4: männliche Rohrweihe im UG**



**Abbildung 5: Eingrünung südlich des bestehenden Industriegebietes als Rebhuhnhabitat**

### 3.2 Beurteilung der Betroffenheit

#### 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 100 m bis 120 m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info sowie BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (02/2023): Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutz- rechtlichen Prüfung (saP)). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen.

Im Vorliegenden Fall hielten die ermittelten Individuen Abstände von mindestens 90 m zu bestehenden Vertikalkulissen ein. Vorhabenbedingt ist zu erwarten, dass ein Brutrevier durch die hinzutretende Vertikalkulisse erheblich betroffen sein wird.

#### Schafstelze

Die Schafstelze weist im Vergleich zur Feldlerche eine weitaus geringere Störanfälligkeit gegenüber optischen oder akustischen Reizen auf. GARNIEL & MIERWALD (2010) geben ab etwa 50 m 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 durch die Erweiterung der Vertikalkulisse auf die Schafstelze als gleichartig wie für die Feldlerche zu bewerten.

Insgesamt sind vier Reviere der Schafstelze durch die direkten und indirekten Wirkungen der Planung betroffen.

#### Rebhuhn

Eine weitere Offenlandart ist das Rebhuhn, 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 300 m 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. Aufgrund der Lebensraumansprüche wurde das Rebhuhn auf Ackerflächen in Verbindung mit der südseitigen, strukturreicheren Eingrünung des bestehenden Industriegebiets, angrenzend zum nördlichen Geltungsbereich ermittelt.

Es kann somit erwartet werden, dass lineare Lebensraumstrukturen angrenzend zur bestehenden Eingrünung vorhabenbedingt in Anspruch genommen werden, sodass mit einer erheblichen Betroffenheit von einem Brutrevier auszugehen ist.

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.

Wirkungen/Empfindlichkeiten für Greifvögel wie die Rohrweihe sind aufgrund der geringen Nutzung als Nahrungsflächen im vorliegenden Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Für die Art befinden sich dort keine geeigneten Niststrukturen (wie große Röhrichtflächen) oder essenzielle Nahrungshabitate (Wasserflächen mit Wasservögeln wie Enten, Blässrallen usw.), welche vorhabenbedingt beeinträchtigt werden könnten.

**Einschätzung:**

Durch den Bebauungsplan kommt es durch direkte (Flächeninanspruchnahme) und indirekte (hinzutretende Vertikalkulisse) Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von vier Schafstelzen-Revieren, einem Feldlerchen-Revier und einem Rebhuhn-Revier.

Der Verlust betroffenen Reviere wird durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang kompensiert. Zur Vermeidung des Eintretens von weiteren Verbotstatbeständen sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen (zeitliche Terminierung, Vergrämung).

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

### 1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

#### 1.1 Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten

Die Erschließungsarbeiten 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 den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrämungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

#### 1.2 Aktive Vergrämung

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Januar/Februar) sind ca. 2 m bis 3 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Eingriffsbereich zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20 m bis 25 m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.



Abbildung 6: Beispiel der aktiven Vergrämungsmaßnahme

## 2 CEF-Maßnahmen

### 2.1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für die Feldlerche und die Schafstelze

Für die von der Planung betroffenen Reviere der Offenlandarten sind Ausweichlebensräume in Form von Feldlerchenfenstern mit Ackerbrachebereichen anzulegen. Die Umsetzung erfolgt auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling.

#### Anlage von Feldlerchenfenstern

Es sind pro Revier mindestens 10 Feldlerchenfenster in der Maßnahmenfläche anzulegen. Dabei wird je Fenster eine mind. 20 m<sup>2</sup> große Fläche im Acker von der Einsaat ausgespart. Die Anlage durch Herbizideinsatz ist unzulässig.

Folgendes ist zu beachten:

- einzuhaltende Abstände:
  - mind. 50 m zu Einzelbäumen, Baumreihen, Feldhecken, Feldgehölzen
  - mind. 160 m zu geschlossenen Gehölzkulisse (z.B. Wald) sowie
  - mind. 50 m zu Hochspannungsfreileitungen bis 40 m Masthöhe
  - mind. 100 m zu Hochspannungsfreileitungen von 40 m bis 60 m Masthöhe
  - mind. 150 m zu Hochspannungsfreileitungen über 60 m Masthöhe
  - mind. 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- Im Acker sind Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum = Nahrungsverfügbarkeit)
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

#### Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen

- Die Blüh- und Brachebereiche können im Verhältnis 50:50 miteinander kombiniert werden.
- Mindestgröße: 0,2 ha; Mindestbreite 10 m
- Die Lage der Blüh- und/oder Brachebereiche kann jährlich oder spätestens alle 3 Jahre variieren. Sie sollten nach Möglichkeit nicht direkt an einem Weg liegen.
- Umbruch und Neueinsaat sollten spätestens dann erfolgen, wenn Ende März der Anteil offener Bodenstellen unter 30% liegt und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation bei mehr als 50 cm liegt
- Dünger- und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig

#### Vorgehensweise Blühbereich

- Einsaat einer standortspezifischen Saadmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil, Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50% bis 70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand belassen; Streckung mit Sand, Sägemehl oder Sojaschrot auf 5-10 g/m<sup>2</sup> ist zulässig
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr
- Ausnahmeweise können bei einer mehrjährigen Fläche im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. vor dem Neuaustrieb der Kräuter die abgestorbenen Pflanzenteile von der Brache entfernt werden, um zu dichte Bestände zu vermeiden
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

#### Vorgehensweise Brachebereich

- 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

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

## 2.2 Schaffung von Ausweichlebensräumen für das Rebhuhn

Durch die Überplanung der bestehenden Eingrünung des benachbarten Bebauungsplanes geht die bislang entwickelte und durch das Rebhuhn genutzte Saumstruktur des bestehenden Industriegebiets verloren.

Daher werden mit der neuen Eingrünung im Süden des sich nun anschließenden Bebauungsplanes und der Fortführung der Eingrünung in den östlichen und westlichen Randbereichen neue und größere Lebensraumstrukturen für das Rebhuhn geschaffen. Die Bepflanzung zumindest im Bereich der öffentlichen Grünfläche muss hergestellt sein, bevor die bestehende Eingrünung entfernt/versetzt wird. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

## 2.3 Monitoring der Artenschutzmaßnahmen

Für die CEF-Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren.

Der Umfang der notwendigen Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes vor Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, 4 Kartierungen)
- jährliche Bestandsaufnahme für die Dauer von 4 Jahren ab Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, jeweils 4 Kartierungen)

Nach Ablauf der jeweiligen Zeitspanne ist ein Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

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

## D ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch den Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ wird Planungsrecht für ein Industriegebiet geschaffen. Der Geltungsbereich befindet sich östlich von Rain angrenzend zur bestehenden Industriegebietsbebauung und erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen.

Das UG ist vor allem für Offenlandvogelarten als Lebensraum geeignet und wird nachweislich von diesen genutzt. Somit ergibt sich eine vorhabenbedingt erhebliche Betroffenheit von je einem Brutpaar der Feldlerche und des Rebhuhns sowie von vier Schafstelzenrevieren.

Der Verlust der betroffenen Reviere ist daher durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren. Zur Vermeidung des Eintretens von weiteren Verbotstatbeständen sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Terminierung, Vergrämung) sowie ein Monitoring vorgesehen.

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

## **E LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021): 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 STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (02/2023): Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutz- rechtlichen Prüfung (saP)

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2021): 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 Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

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

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

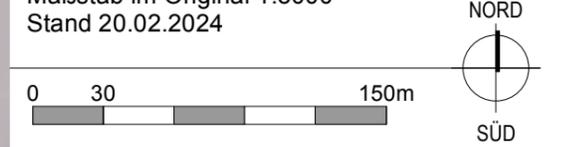
SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands



# BEBAUUNGSPLAN NR.57 "AN DER GEMPFINGER STRASSE II"

## LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab im Original 1:3000  
Stand 20.02.2024



### LEGENDE

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

- Ba = nicht planungsrelevante Art (z.B. Bachstelze)
- FI = planungsrelevante Art (z.B. Feldlerche)
- Ba = Bachstelze
- FI = Feldlerche
- H = Hausperling
- Hr = Hausrotschwanz
- Ki = Kiebitz
- M = Mehlschwalbe
- Re = Rebhuhn
- Rk = Rabenkrähe
- Row = Rohrweihe
- St = Schafstelze

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

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)

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



STADT RAIN

Hauptstraße 60  
86641 Rain  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 57 „AN DER GEMPFINGER STRASSE II“

---

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

Vorentwurf vom 25.07.2023  
Entwurf vom 28.11.2023  
zuletzt geändert am 20.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	3
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>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.....	6
2.1	Fledermäuse .....	7
2.2	Vögel .....	8
3	Prüfung der Betroffenheit.....	11
3.1	Feldlerche und Schafstelze .....	11
3.2	Rebhuhn.....	12
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>13</b>
1	Vermeidungsmaßnahmen.....	13
1.1	Zeitliche Terminierung der Bauarbeiten .....	13
1.2	Aktive Vergrämung.....	13
2	CEF-Maßnahmen .....	13
2.1	Schaffung von Ausweichlebensräumen für die Feldlerche und die Schafstelze .....	13
2.2	Schaffung von Ausweichlebensräumen für das Rebhuhn .....	14
2.3	Monitoring der Artenschutzmaßnahmen .....	14
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>16</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN: WIRKDISTANZEN (M 1:3000)</b>	<b>17</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Rain beabsichtigt die Ausweisung eines Industriegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 57 „An der Gempfinger Straße II“ auf Ackerbereichen südlich angrenzend zur bereits bestehenden Industriegebietsbebauung.

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

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Kommune jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich östlich von Rain und umfasst die Ackerflächen im Geltungsbereich zuzüglich eines Radius von bis zu 250 m. Es ist hauptsächlich durch Ackerflächen und die nördlich angrenzende Industriegebietsfläche gekennzeichnet. Im UG sind keine amtlich kartierten Biotopen oder Schutzgebiete verzeichnet.

Über das UG erstreckt sich die Feldvogelkulisse „Rain-Mittelfeld“ (Nr. 733150010001).

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Vogelkartierung von März bis Juni 2022 (sh. avifaunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentlich zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

### 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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).

## **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 potenzieller 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 Vergrümmungs-/Meidungseffekte bei Offenlandarten)

### **3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Durch die zukünftige industrielle Nutzung 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 zur angrenzenden Industrienutzung keine neuartigen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) erkennen. Insgesamt gesehen können sich die Störungswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im UG aufgrund der vorhandenen Vorbelastung jedoch vermehren.

Die notwendige Straßen-/Außenbeleuchtung bringt bei korrekter Einstellung ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>> sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>>

## 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) auf Ebene des Landkreises Donau-Ries.

Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. Die Arten wurden daher 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.

Im Landkreis sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie in urbanen Räumen oder Agrarökosystemen nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung ist somit nicht erforderlich.

#### 1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus §44 Abs.1 Nrn.1 bis 3 i. V. m. Abs.5 BNatSchG für nach §15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis einige **Fledermausarten**. Dies sind die Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus.

Weiterhin sind die **Reptilienarten** Schlingnatter, Zauneidechse und Mauereidechse nachgewiesen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf intensiv genutztem, strukturarmem Acker und Intensivgrünland kein geeigneter Lebensraum für Reptilien, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Art (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, Versteckmöglichkeiten, Standorte für die Eiablage, Strukturereichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) entspricht. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, sodass für diese Artengruppe keine Relevanzprüfung erfolgt.

Da ein Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der vorhandenen Gehölze und Gebäude (Leitstrukturen) hingegen möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

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

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

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

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können. 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

**\*=** nicht gefährdet

**RLD=** rote Liste Deutschland

**1=** vom Aussterben bedroht

**sg=** streng geschützt (ja/nein)

**2=** stark gefährdet

**nb=** nicht bewertet

**3=** gefährdet

**D=** Daten defizitär

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

**V=** Arten der Vorwarnliste

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

Hinweis:

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

So wurde bspw. der Uhu in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar im Landkreis vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (weitläufige strukturreiche Kulturlandschaft mit Steinbrüchen) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist.

**2.1 Fledermäuse**

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

Aufgrund der strukturarmen Ausprägung der Ackerflächen im Geltungsbereich, der umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen und fehlender linearer Leitstrukturen ist eine Relevanz für eine Raumnutzung durch Fledermäuse kaum gegeben. Das gilt abgesehen von der Eingrünung auch für das im Norden angrenzende Industriegebiet.

Aufgrund der struktur- und blütenarmen Ausprägung der weitläufigen Ackerflächen ist eine Attraktivität für Insekten und ebenso für Fledermausarten als gering zu bewerten, sodass keine essenzielle Nahrungshabitate für Fledermäuse im UG vorkommen.

Auf den Ackerflächen im Geltungsbereich und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen kommen keine als potenzielle Lebensstätte geeigneten Strukturen vor. Es ist zu erwarten, dass die am nächsten gelegenen, für Fledermäuse relevanten Strukturen im Bereich des amtlich kartierten Biotops „Feldgehölz und Auwaldrelikte östlich Rain“ (7331-1015-0002) liegen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist somit im UG nicht zu erwarten, weshalb keine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt.

## 2.2 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	X	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	V	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	X	0	0	X	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente		V	
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3	V	X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V	X
X	0	0			<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			
X	X	0	X	X	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus 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>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	1	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	
X	0	0			<i>Cyngus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cyngus cyngus</i>	Singschwan			X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	X	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht		3	X
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	X	0	0	X	<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	
X	0	0			<i>Ichthyaetus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe		V	
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	
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>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V		
X	0	0			<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	X	X	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	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>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	2	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	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, Schafstelze und Rebhuhn ausgelöst werden, die im Rahmen der Kartierung im Wirkungsbereich der Planung ermittelt wurden. Der Lageplan „Wirkdistanzen“ stellt die bestehenden Beeinträchtigungen des Offenlandlebensraumes infolge von Vergrämungswirkungen durch hohe Strukturen (z.B. Gebäude, Gehölzbestände) sowie Verkehrswege dar und verdeutlicht die neu hinzukommenden Wirkungen durch die Planung.

Der Kiebitz wurde lediglich durch einen Einzelnachweis außerhalb der angenommenen Wirkkulisse, am Rande des UG ermittelt, sodass für diesen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden können.

Die Greifvogelart Rohrweihe konnte in geringer Intensität jagend im UG beobachtet werden. Für die Rohrweihe ergibt sich keine erhebliche Betroffenheit, da keine essenziellen Nahrungshabitate (große Standgewässer mit Röhricht und Wasservögeln wie Enten, Blässrallen usw.) oder Lebensstätten (große Röhrichtflächen) durch die Planung beansprucht werden.

Siedlungsarten bzw. Kulturfolger wie die Mehlschwalbe, Haussperling und Hausrotschwanz nutzten die Ackerflächen im UG sporadisch für die Nahrungssuche. Ihre Lebensstätten sind im Siedlungsraum von Rain bzw. am bestehenden Industriegebiet, an Gebäuden zu erwarten.

Entsprechend der Relevanzprüfung und den vorstehenden Ausführungen ist also zu erwarten, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die Feldlerche, Schafstelze und das Rebhuhn ausgelöst werden. Dadurch sind die Arten im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung nachfolgend tiefgreifender zu prüfen.

### 3 Prüfung der Betroffenheit

#### 3.1 Feldlerche und Schafstelze

#### Prüfung der Beeinträchtigung – Feldlerche und Schafstelze

##### 1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: sh. Punkt D 2.3 Bayern: sh. Punkt D 2.3

Art im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region

günstig  ungünstig/unzureichend  ungünstig/schlecht

**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 wird davon ausgegangen, dass als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Flächen entfallen bzw. beeinträchtigt werden, da diese direkt von einer Überbauung betroffen sind bzw. sich innerhalb der sich erweiternden Vertikalkulisse befinden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2.1

**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 Art 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 2.1

**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 1.1 und D 1.2

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 3.2 Rebhuhn

## Prüfung der Beeinträchtigung – Rebhuhn

### 1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: sh. Punkt D 2.3 Bayern: sh. Punkt D 2.3

Art im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen Biogeographischen Region

günstig  ungünstig/unzureichend  ungünstig/schlecht

#### 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 wird davon ausgegangen, dass als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Flächen entfallen bzw. beeinträchtigt werden, da diese direkt von einer Überbauung betroffen sind.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2.2

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 durch die Baumaßnahmen zu erwarten, welche eine Vergrämung der Individuen zur Folge hätte.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 2.2

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 1.1 und D 1.2

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Tötungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

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

### **1 Vermeidungsmaßnahmen**

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

Die Erschließungsarbeiten 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 den angrenzenden Flächen zu verhindern. Soll während der Fortpflanzungs- und Brutzeit (1. März bis 31. Juli) mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, so sind im Vorfeld aktive Vergrümmungsmaßnahmen (s. nachfolgend) zu ergreifen, welche vorrangig die Offenlandarten davon abbringen, den durch die Baumaßnahme betroffenen Bereich zu besiedeln.

#### **1.2 Aktive Vergrümmung**

Vor Beginn der Fortpflanzungs- und Brutzeit (im Januar/Februar) sind ca. 2 m bis 3 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) oder einer vergleichbaren optischen Störeinrichtung an den eingriffsrelevanten Stellen, d.h. im Eingriffsbereich zu errichten. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 20 m bis 25 m in dem unmittelbaren Baubereich aufgestellt. Sie können mit Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten wieder entfernt werden, um den Baubetrieb nicht einzuschränken.

### **2 CEF-Maßnahmen**

#### **2.1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für die Feldlerche und die Schafstelze**

Für die von der Planung betroffenen Reviere der Offenlandarten sind Ausweichlebensräume in Form von Feldlerchenfenstern mit Ackerbrachebereichen anzulegen. Die Umsetzung erfolgt auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling.

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

Es sind pro Revier mindestens 10 Feldlerchenfenster in der Maßnahmenfläche anzulegen. Dabei wird je Fenster eine mind. 20 m<sup>2</sup> große Fläche im Acker von der Einsaat ausgespart. Die Anlage durch Herbizideinsatz ist unzulässig.

Folgendes ist zu beachten:

- einzuhaltende Abstände:
  - mind. 50 m zu Einzelbäumen, Baumreihen, Feldhecken, Feldgehölzen
  - mind. 160 m zu geschlossenen Gehölzkulisse (z.B. Wald) sowie
  - mind. 50 m zu Hochspannungsfreileitungen bis 40 m Masthöhe
  - mind. 100 m zu Hochspannungsfreileitungen von 40 m bis 60 m Masthöhe
  - mind. 150 m zu Hochspannungsfreileitungen über 60 m Masthöhe
  - mind. 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand
- Anlage der Feldlerchenfenster nicht in Fahrgassen
- Im Acker sind Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Insektenreichtum = Nahrungsverfügbarkeit)
- Feldlerchenfenster dürfen darüber hinaus wie der restliche Acker bewirtschaftet werden
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

##### **Anlage von Blüh- und/oder Brachebereichen**

- Die Blüh- und Brachebereiche können im Verhältnis 50:50 miteinander kombiniert werden.
- Mindestgröße: 0,2 ha; Mindestbreite 10 m
- Die Lage der Blüh- und/oder Brachebereiche kann jährlich oder spätestens alle 3 Jahre variieren. Sie sollten nach Möglichkeit nicht direkt an einem Weg liegen.
- Umbruch und Neueinsaat sollten spätestens dann erfolgen, wenn Ende März der Anteil offener Bodenstellen unter 30% liegt und/oder die mittlere Höhe der dünnen Vorjahresvegetation bei mehr als 50 cm liegt
- Dünger- und PSM-Einsatz sowie mechanische Unkrautbekämpfung sind unzulässig

### Vorgehensweise Blühbereich

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung aus Arten der Ackerbegleitflora und Wildkräutern mit geringem Gräseranteil, Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- reduzierte Saatgutmenge (max. 50% bis 70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands; Fehlstellen im Bestand belassen; Streckung mit Sand, Sägemehl oder Sojaschrot auf 5-10 g/m<sup>2</sup> ist zulässig
- Keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, es sei denn, der Aufwuchs ist nach dem ersten Jahr dicht und hoch und dadurch kein geeignetes Feldlerchenhabitat mehr
- Ausnahmeweise können bei einer mehrjährigen Fläche im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. vor dem Neuaustrieb der Kräuter die abgestorbenen Pflanzenteile von der Brache entfernt werden, um zu dichte Bestände zu vermeiden
- bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

### Vorgehensweise Brachebereich

- 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

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

## **2.2 Schaffung von Ausweichlebensräumen für das Rebhuhn**

Durch die Überplanung der bestehenden Eingrünung des benachbarten Bebauungsplanes geht die bislang entwickelte und durch das Rebhuhn genutzte Saumstruktur des bestehenden Industriegebiets verloren.

Daher werden mit der neuen Eingrünung im Süden des sich nun anschließenden Bebauungsplanes und der Fortführung der Eingrünung in den östlichen und westlichen Randbereichen neue und größere Lebensraumstrukturen für das Rebhuhn geschaffen. Die Bepflanzung zumindest im Bereich der öffentlichen Grünfläche muss hergestellt sein, bevor die bestehende Eingrünung entfernt/versetzt wird. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

## **2.3 Monitoring der Artenschutzmaßnahmen**

Für die CEF-Maßnahmen auf den Fl.-Nrn. 246 und 248 Gemarkung Bayerdilling ist ein Monitoring durchzuführen, um zu überprüfen, ob die Maßnahmen ordnungsgemäß umgesetzt wurden und ob sie ihre angestrebten Lebensraumfunktionen erfüllen, damit die von der Planung betroffenen Arten von diesen Maßnahmen profitieren.

Der Umfang der notwendigen Untersuchungen wird dabei wie folgt festgelegt:

- Aufnahme des Ist-Zustandes vor Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, 4 Kartierungen)
- jährliche Bestandsaufnahme für die Dauer von 4 Jahren ab Maßnahmenumsetzung (März bis Juni, jeweils 4 Kartierungen)

Nach Ablauf der jeweiligen Zeitspanne ist ein Bericht zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Wird während des Monitorings festgestellt, dass der gewünschte Maßnahmenerfolg nicht eintritt/eingetreten ist, so ist 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. 57 „An der Gempfinger Straße II“ wird Planungsrecht für ein Industriegebiet geschaffen. Der Geltungsbereich befindet sich östlich von Rain angrenzend zur bestehenden Industriegebietsbebauung und erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerflächen.

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.

Das UG ist vor allem für Offenlandvogelarten als Lebensraum geeignet und wird nachweislich von diesen genutzt. Es ergibt sich eine vorhabenbedingt erhebliche Betroffenheit von je einem Brutpaar der Feldlerche und des Rebhuhns sowie von vier Schafstelzenrevieren.

Der Verlust der betroffenen Reviere durch die Schaffung neuer Lebensraumstrukturen im zeitlichen und räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren. Zur Vermeidung des Eintretens von weiteren Verbotstatbeständen sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Terminierung, Vergrämung) sowie ein Monitoring vorgesehen.

Eine Inanspruchnahme von Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitaten von siedlungsbezogenen Vogelarten oder Greifvögeln ergibt sich nicht, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Artengruppen zu erwarten sind.

Bei Beachtung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass 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 Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

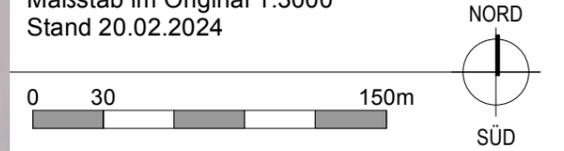
OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2015): Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)

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/>>



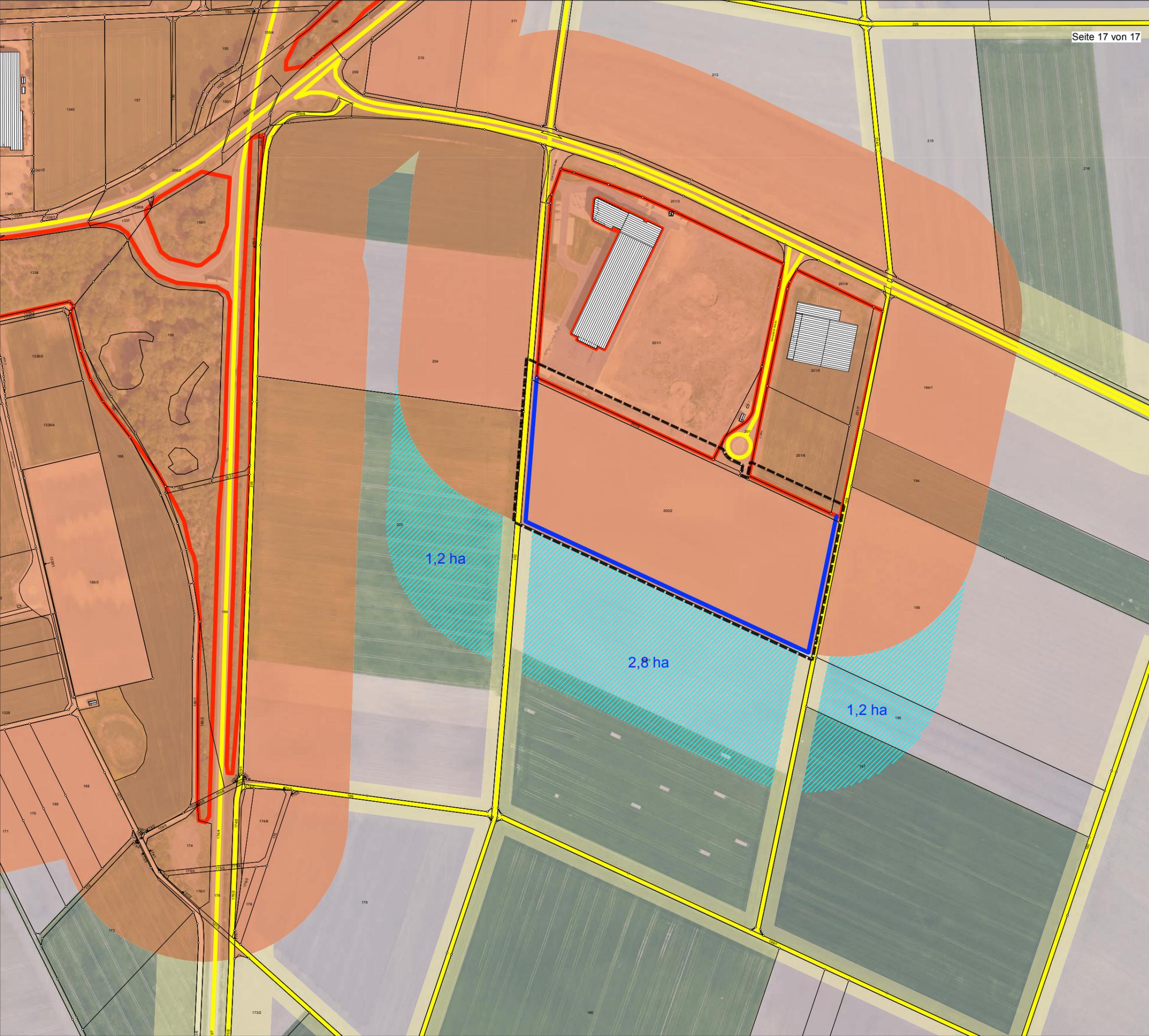
**BEBAUUNGSPLAN NR.57**  
**"AN DER GEMPFINGER**  
**STRASSE II"**

**LAGEPLAN**  
**WIRKDISTANZEN**  
Maßstab im Original 1:3000  
Stand 20.02.2024



**LEGENDE**

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  bestehende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 50 bis 120 m
-  hinzukommende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 120 m
-  sonstiger Wirkfaktor Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10 m



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2021)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2021)

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

# SONSTIGE PLANZEICHEN



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

3 6,5 3

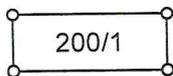
Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

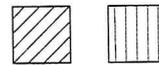
Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts	< Die zugehörige Kontingentsfläche ist das Industriegebiet (nur graue Fläche) ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
	Bauweise	

$\text{GI}_1$	64/49 dB (A)/m <sup>2</sup>	$\text{GI}_2$	63/48 dB (A)/m <sup>2</sup>	$\text{GI}_3$	63/48 dB (A)/m <sup>2</sup>	$\text{GI}_4$	68/53 dB (A)/m <sup>2</sup>
GRZ 0,8	GFZ 2,0						
	a		a		a		a

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücke mit Nummer



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne



Geländemodell aus DGM 10 Meter (2) Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 51 „An der Gempfinger Straße“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den 06.05.2024

Karl Rehm, 1. Bürgermeister



# SONSTIGE PLANZEICHEN



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

3 6,5 3

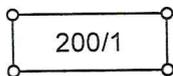
Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

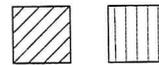
Art der baulichen Nutzung	Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts	< Die zugehörige Kontingentsfläche ist das Industriegebiet (nur graue Fläche) ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
	Bauweise	

$\text{GI}_1$	64/49 dB (A)/m <sup>2</sup>	$\text{GI}_2$	63/48 dB (A)/m <sup>2</sup>	$\text{GI}_3$	63/48 dB (A)/m <sup>2</sup>	$\text{GI}_4$	68/53 dB (A)/m <sup>2</sup>
GRZ 0,8	GFZ 2,0						
	a		a		a		a

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücke mit Nummer



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne



Geländemodell aus DGM 10 Meter (2) Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 51 „An der Gempfinger Straße“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den 06.05.2024

Karl Rehm, 1. Bürgermeister

