

Vorhabenträger:

Fa. Thomas Schmid

Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
„Erdweg“ Staudheim**

A) Planteil

Planbereich 1, Planzeichnung

Planbereich 2, Ausgleich

Vorhaben- und Erschließungsplan

B) Textliche Festsetzungen

C) Begründung

D) Umweltbericht

E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtl. Prüfung

Vorentwurf vom 28.07.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Heizzentrale"
SO= Sonstiges Sondergebiet / AN= Sondergebiet andere Nutzungen

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

GFZ 0,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(2.1 PlanZV)
GRZ 0,9 Grundflächenzahl
(2.5 PlanZV)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
WH=5,0m maximale Wandhöhe
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Pflanzgebot für Laubbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage exemplarisch
Pflanzbindung für Laubbäume Lage nachrichtlich aus Orthofoto übernommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Vermaßungslinie in Meter
Zufahrt
Nutzungsschablone für:
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Wandhöhe
MI o
GRZ 0,9 | GFZ 0,3
WH=5,0m

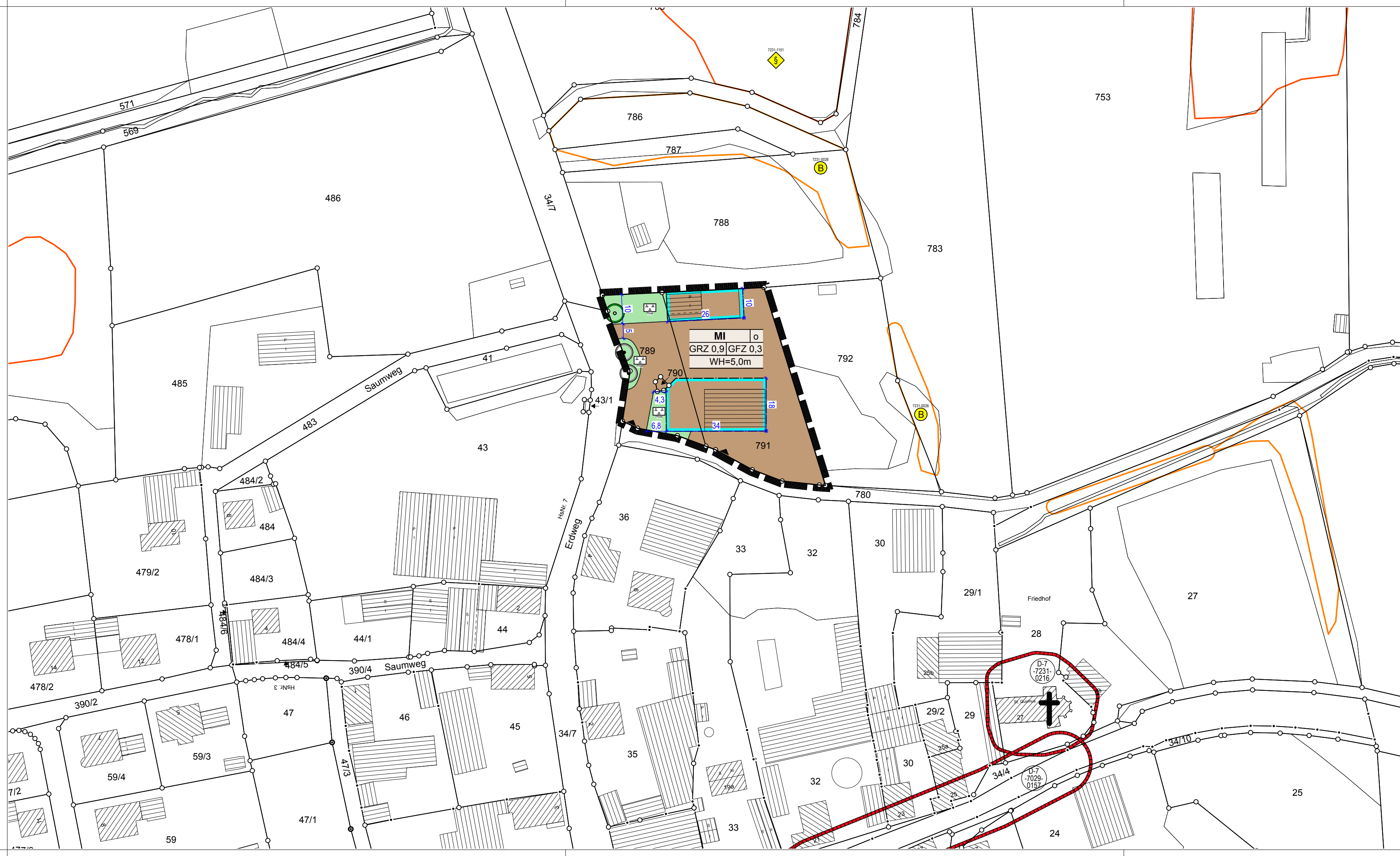
HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
Bestehende Haupt- & Nebengebäude
Archäologisches Denkmal Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege
Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

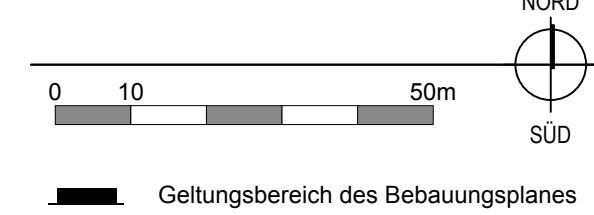
In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Rain, den
Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)



Vorhabenträger:
Fa. Thomas Schmid
Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
"Erdweg" Staudheim

Planbereich 1, Planzeichnung
Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 28.07.2026



© Bayerisches Landesamt für Umwelt
<www.lfu.bayern.de>
- Biotopkartierung (02/2024)

© econ TGA Ingenieure GmbH
Schlachthofstraße 61, 87700 Memmingen
- Planung Heizzentrale (08/2025)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER
JOOST
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

Erdweg 6, 86641 Rain

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
"Erdweg" Staudheim

Ausgleich

NORD



SÜD


$$\frac{6}{*}$$

Vermaßungslinie in m

7231-1150
§

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

JOOS

GODT

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhaben:
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
"Erdweg" Staudheim

Maßstab im Original 1:1000
Stand 28.07.2026



Geplante bauliche Anlagen
(Lage vom Vorhabenträger mitgeteilt)

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER

J O O S T

G O D T S

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

Vorhabenträger:

Fa. Thomas Schmid

Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
„Erdweg“ Staudheim**

B) Textliche Festsetzungen

Vorentwurf vom 28.07.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PRÄAMBEL	4
1	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2	Rechtsgrundlagen	4
3	In-Kraft-Treten	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)	5
1	Geltungsbereich	5
2	Art der baulichen Nutzung	5
2.1	§ 6 BauNVO – Mischgebiet (MI)	5
3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	5
3.2	Höhe der baulichen Anlagen	5
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
5	Grünordnung	6
5.1	Allgemein	6
5.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
5.3	Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche	6
5.4	Artenliste	6
6	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	7
7	Wasserwirtschaftliche Belange	8
8	Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung	8
9	Zulässigkeit von Vorhaben	8
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	9
1	Abstandsflächen	9
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	9
2.1	Gestaltung der Dächer	9
2.2	Außenbeleuchtung	9
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen	9
3	Werbeanlagen	9
4	Einfriedungen	9
5	Entwässerung	9
D	HINWEISE	10
1	Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche	10
2	Bodenschutz	10
3	Denkmalschutz	10
4	Brandschutz	11
5	Wasserwirtschaftliche Belange	11
5.1	Drainagen	11
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser	11
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	12
6	Versorgungsleitungen	12
7	Grünordnung	12
8	Freiflächengestaltungsplan	12

E	VERFAHRENSVERMERKE	13
1	Aufstellungsbeschluss	13
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	13
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	13
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13
5	Durchführungsvertrag	13
6	Satzungsbeschluss	13
7	Aufgestellt / Ausgefertigt	14
8	In-Kraft-Treten.....	14

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), 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 § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 „Erdweg“ Staudheim als Satzung.

1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 „Erdweg“ Staudheim in der Fassung vom
., **zuletzt geändert am** besteht aus

A) Planteil

- Planbereich 1, Planzeichnung
- Planbereich 2, Ausgleich
- Vorhaben- und Erschließungsplan

B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 577 (TF, Ausgleich), 789, 790 und 791 Gemarkung Staudheim. (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 § 6 BauNVO – Mischgebiet (MI)

- (1) Der in der Planzeichnung mit „MI“ gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
 4. sonstige Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören)

Nicht zulässig sind:

1. Wohngebäude
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen,
 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- (3) Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,9.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3.

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

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Definition:

Die maximal zulässige **Wandhöhe** wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem geplanten Gelände bergseits (=unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Höhen

Die maximale Wandhöhe beträgt 5,0 m.

Das bestehende und das geplante Gelände ist im Bauantrag darzustellen und zu beschriften.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5 Grünordnung

5.1 Allgemein

Die zu pflanzenden Gehölze sind:

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

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

5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Gehölze sind im Zuge der Baumaßnahmen wirksam vor direkten (z.B. Astbruch) oder indirekten (z.B. Bodenverdichtungen) Beschädigungen zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung gemäß Artenliste innerhalb eines Jahres zu auszugleichen.

5.3 Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche

Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Art ist aus der nachstehenden Artenliste zu wählen und in genannter Mindestpflanzqualität zu setzen.

Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

5.4 Artenliste

Bäume 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm

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

Stadtklimaverträgliche Sorten der vorgenannten Arten sind zulässig.

Darüber hinaus sind weitere Arten nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Flurnummer 577 (TF) Gemarkung Staudheim wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 ist die Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand			Prognosezustand ¹⁾			Aufwertung WP	Fläche (m ²)	Aufwertung gesamt ²⁾
Kurzbezeichnung	Code	WP	Kurzbezeichnung	Code	WP*			
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	5	1.336	6.681
Summe								6.681

¹⁾ nach 25 Jahren Entwicklungszeit

* 1WP abgezogen aufgrund des sog. "Timelags"

²⁾ =Kompensationsfläche in m² x Aufwertung

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und jegliche Düngung
- Bodenvorbereitung im Frühjahr durch grubbern oder eine ähnliche flache Bodenbearbeitungsmethode (kein Grünlandumbruch). Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5-7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
 - Alternativ: Einsaat 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
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfchnitt Ende April /Anfang Mai durchzuführen (15 bis 20 cm über dem Boden), um unerwünschte Arten zu unterdrücken und eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- bei der Pflege sind stets bis zu 10% der Fläche als Altgrasstreifen zu belassen, um die Strukturvielfalt in der Fläche zu erhöhen und einen Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere zu erhalten
- der Altgrasstreifen ist mit dem 1. Schnitt des Folgejahres zu mähen und sollte in der Lage spätestens jedes zweite Jahr variieren, um eine Verbuschung zu vermeiden
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet, nicht als Pferchfläche und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

Mit der **Umsetzung** der vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zu beginnen.

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

Die Ausgleichsfläche ist **grundbuchrechtlich zu sichern**.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

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

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Anlagen 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.

8 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung gemäß Kapitel B Punkt 2.1 seine Rechtsgültigkeit (auflösende Bedingung – § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB). Nach Ablauf der 36 Monate sind sämtliche baulichen Anlagen binnen 6 Monaten rückstandslos zurückzubauen.

Als Folgenutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird Grünfläche und Gehölzbestand festgesetzt.

Mit Eintritt der Rückbauverpflichtung der Anlage entfällt auch die Verpflichtung zum Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen. Nach Entfall der Ausgleichs-Verpflichtungen dürfen die Flächen wieder wie vor der Maßnahme bzw. entsprechend der festgelegten Nachfolgenutzung genutzt werden, soweit dem nicht naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Hierzu ist das weitere Procedere einvernehmlich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9 Zulässigkeit von Vorhaben

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der nach dieser Festsetzung zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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 mit einer Neigung von 0° bis 6° sowie Pultdächer, Satteldächer und asymmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 30°.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen sowie nicht glänzenden Materialien herzustellen.

2.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung / Beleuchtung des Betriebsgeländes sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden, welche gezielt auf die Gebäude zu richten sind. Eine Beleuchtung der umliegenden Flächen und Gehölze bzw. ein Abstrahlen der Beleuchtung auf diese ist zu vermeiden.

Die Außenbeleuchtung / Beleuchtung des Betriebsgeländes ist außerhalb der Betriebszeiten zu reduzieren oder abzuschalten. Alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den für die Integration der Gebäude notwendigen Umfang zu beschränken.

Die Geländeänderungen sind im Bauantrag darzustellen.

3 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind beleuchtete oder selbstleuchtende Anlagen.

4 Einfriedungen

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

Einfriedungen/Zäune sind bis max. 2,00 m Höhe ohne Sockel zulässig. Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen (mind. 15 x 15 cm) im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist generell unzulässig.

5 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die öffentliche Entwässerungsanlage.

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

D HINWEISE

1 Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche

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

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

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

2 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

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

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten.

3 Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich die Bodendenkmale D-7-7331-0157 „Straße der römischen Kaiserzeit“ und D-7-7231-0261 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Quirin in Staudheim“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Brandschutz

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

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

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

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

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Anlagen oder Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Sie 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.

5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Im Geltungsbereich ist laut BayernAtlas ein potenzieller Fließweg mit geringem Abfluss verzeichnet.

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.

6 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.

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.

7 Grünordnung

Das Nachbarrecht der Art. 47 und 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

8 Freiflächengestaltungsplan

Mit der Einreichung des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Rain hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **28.07.2026** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 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 **28.07.2026** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

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

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

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

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

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

5 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am von den Vertragspartnern unterzeichnet.

6 Satzungsbeschluss

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

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente bzw. Unterlagen 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)

Vorhabenträger:

Fa. Thomas Schmid

Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
„Erdweg“ Staudheim**

C) Begründung

Vorentwurf vom 28.07.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren.....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	4
3	Planungsrechtliche Situation.....	5
4	Umweltprüfung.....	5
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	6
1	Lage.....	6
2	Größe.....	6
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	6
C	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3	Örtliche Bauvorschriften.....	7
4	Planstatistik Planbereich 1	7
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	8
1	Einleitung	8
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	8
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen	9
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	9
E	ERSCHLIESSUNG	10
1	Fließender Verkehr	10
2	Ruhender Verkehr.....	10
3	Ver- und Entsorgung.....	10
F	PLÄNE	11
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme	11
2	Grünordnungsplan Eingriff / Konflikte	12

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Änderungsverfahren

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

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

1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

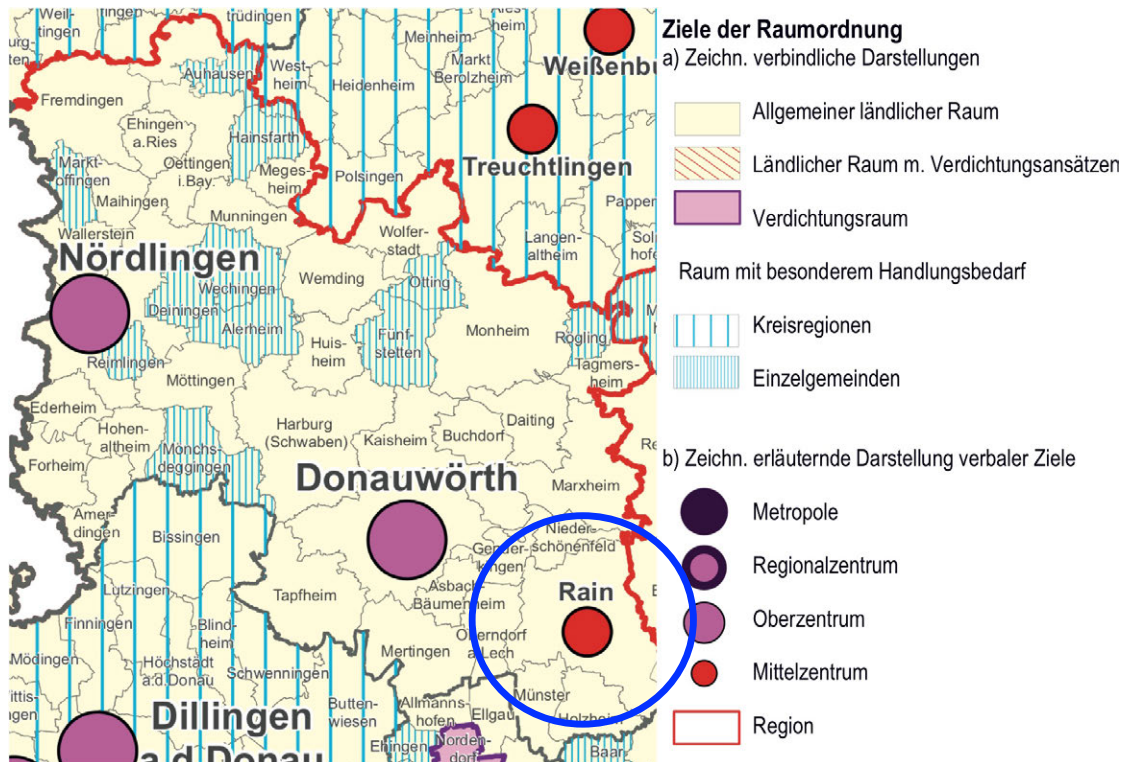
Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seiner bestehenden Halle auf den Fl.-Nrn. 789 und 791 Gemarkung Staudheim mit dazugehörigen Lager- sowie Fahr- und Bewegungsflächen auf dem Betriebsgelände.

Die geplante Erweiterung stellt eine bauliche Anlage im Sinne von § 29 BauGB dar, für die im Außenbereich kein Baurecht besteht und die kein nach § 35 BauGB privilegiertes Vorhaben darstellt. Deshalb ist für dessen Verwirklichung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlich.

Da der Stadtrat das Vorhaben unterstützen möchte, befürwortet er die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die vorgesehene Nutzung zu regeln.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt Rain im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum gekennzeichnet. Planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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.

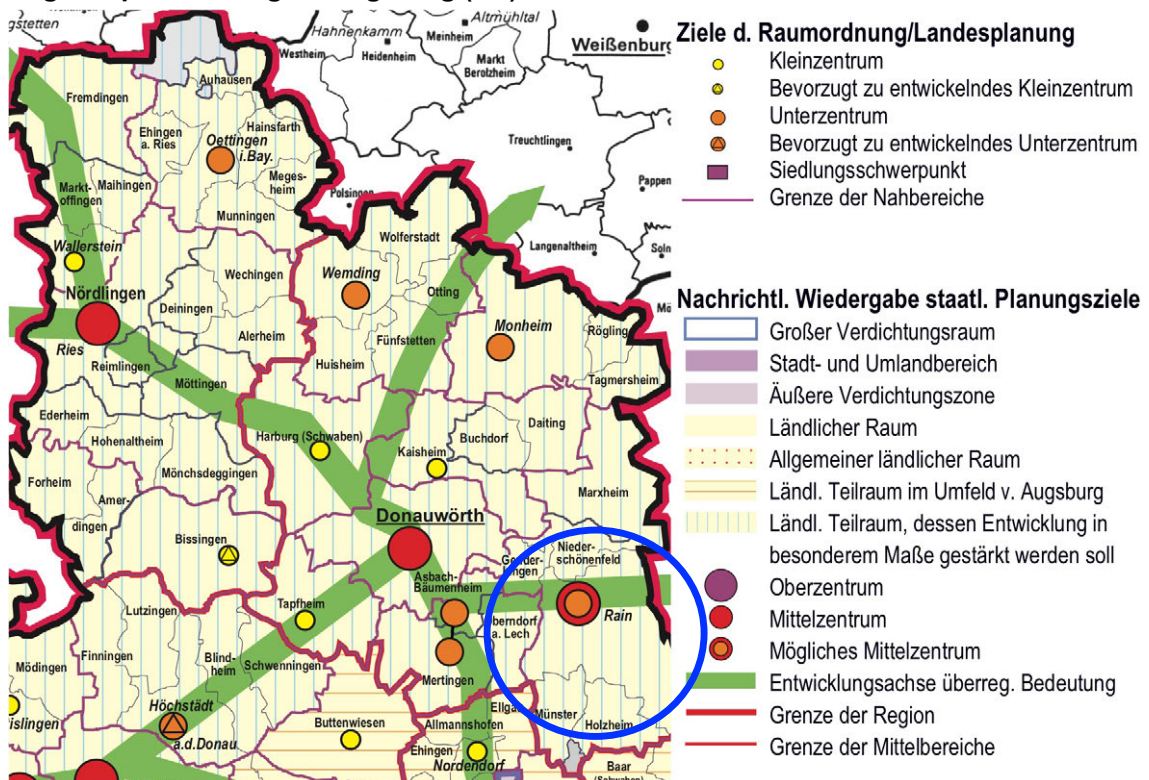
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(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.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

Die Planung erfolgt bedarfsorientiert, da ihr ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt (3.1.1 G LEP). Sie erfolgt zudem im unmittelbaren Zusammenhang mit einem baulichen Bestand, der vom Vorhabenträger bereits genutzt wird. Die Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen ist hierbei keine Option, da das Vorhaben die bauliche Erweiterung des vorhandenen Bestands zum Ziel hat. (LEP 3.2 Z)

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt Rain im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung (B16). Rain ist weiterhin als mögliches Mittelzentrum verzeichnet.

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

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

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze

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.

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

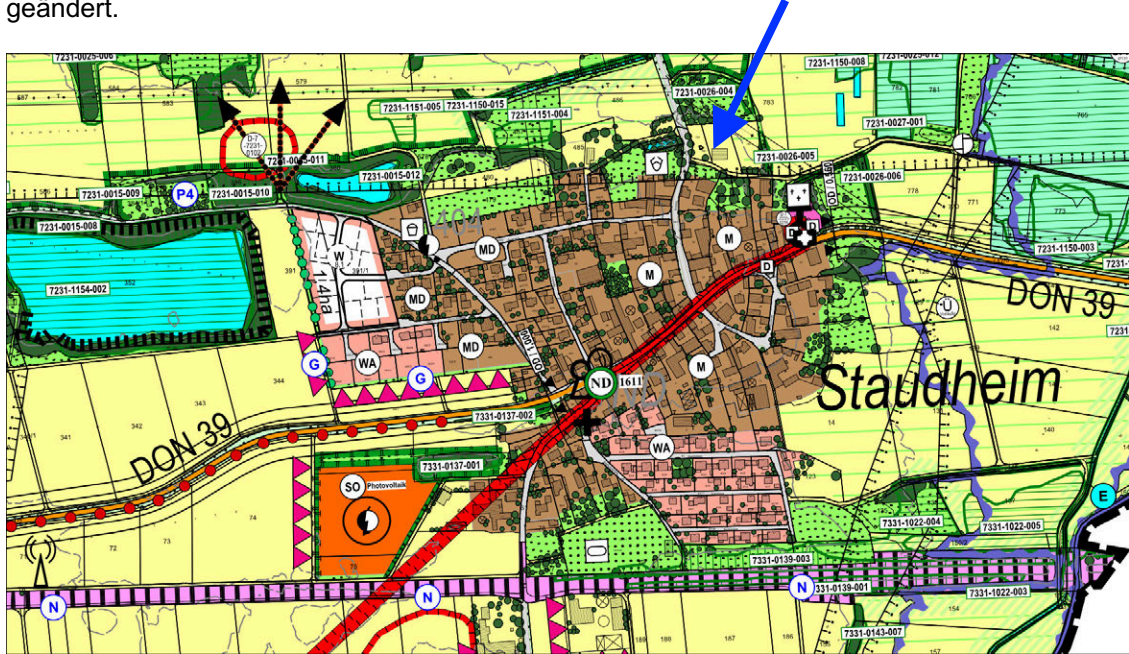


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

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

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Staudheim angrenzend zur bestehenden Bebauung.

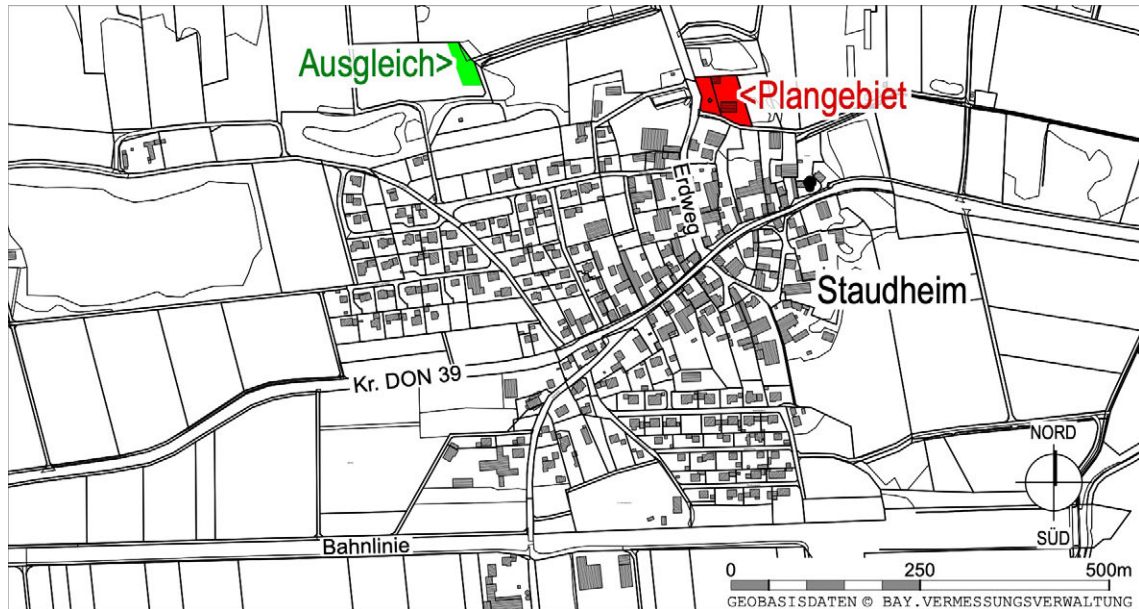


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Planbereich 1, Plangebiet ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 788 (Gehölze, Grünfläche)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 792 (Grünfläche)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 780 (Weg)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 43/1 (Erdweg)

jeweils Gemarkung Staudheim

Planbereich 2, Ausgleich ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 576, 573 (Grünland)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 573 (Gehölze), 571 (Grünland), 578/4 (Grünland)
- im Süden und Westen durch die Fl.-Nr. 577(TF, Grünland)

jeweils Gemarkung Staudheim

2 Größe

Die Gesamtfläche des Planbereichs 1 beträgt 3.232 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist weitgehend eben und bereits großflächig versiegelt und bebaut.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Ob Baugrunduntersuchungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Planbereichs 1 werden entsprechend der bestehenden Prägung des Plangebietes und dessen Umfeld durch die vorhandene Bebauung des Ortes, bestehend aus verschiedensten Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) sowie der beabsichtigten Nutzung innerhalb des Plangebietes als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden jene Nutzungen zugelassen, die dem beabsichtigten Vorhaben entsprechen. Nicht dem Vorhaben entsprechende Nutzungen werden ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung übersteigt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 den Orientierungswert des §17 BauNVO. Diese Überschreitung des Orientierungswertes gem. § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO ist erforderlich, um aufgrund der geringen Plangebietsgröße dennoch eine optimale Flächennutzung zu ermöglichen und ausreichend Lager- sowie Fahr- und Bewegungsflächen bereitzustellen.

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 Wand- bzw. Gesamthöhen soll die Errichtung des Heizhauses und des Pufferspeichers entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen.

3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche 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.

4 Planstatistik Planbereich 1

Nettobauland	2.868 qm	88,7%
Mischgebiet	2.868 qm	100,0%
Grünflächen	364 qm	11,3%
Grünfläche, privat	364 qm	100,0%
Gesamtfläche Planbereich 1	3.232 qm	100,0%

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021¹ 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 nachfolgende Schritte bearbeitet:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des Plangebietes nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde. Vorliegend wird bei der Einstufung des Ausgangszustandes berücksichtigt, dass im Geltungsbereich seit etwa dem Jahr 2000 sukzessive verschiedene bauliche Entwicklungen bzw. unzulässigerweise bauliche Maßnahmen vorgenommen und Flächenversiegelungen/-befestigungen ausgeführt wurden, die einer rechtlichen Grundlage entbehren. Um diesen Umstand angemessen einzubeziehen, erfolgt die Einstufung des Ausgangszustandes anhand der Daten der Luftbildrecherchestation des Bay. Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, die eine Rückverfolgung der bisherigen Ausprägung anhand älterer Luftbilder ermöglicht. Grundlage bildet die Aufnahme aus dem Jahr 2002, als letzter dokumentierter Zustand, bevor die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gesetzlich verbindlich verankert wurde.

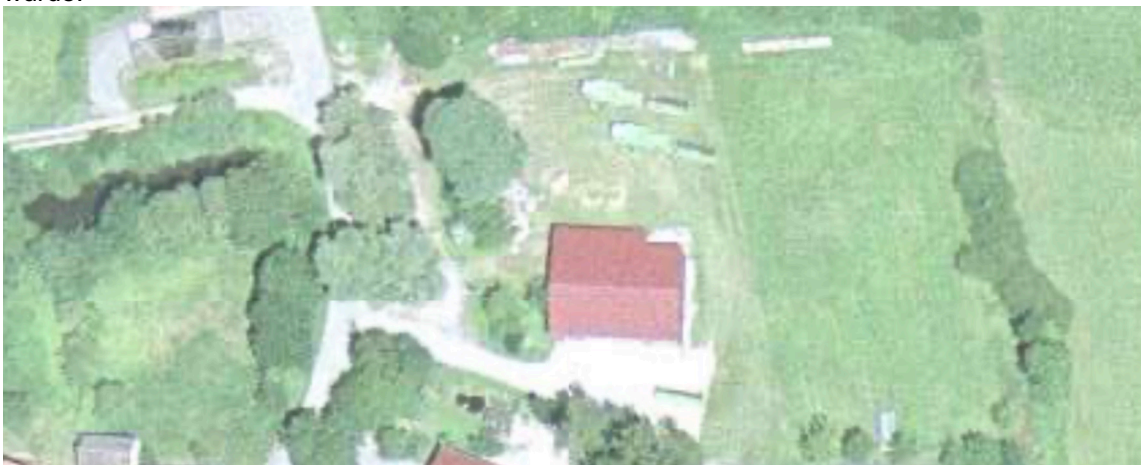


Abbildung 3: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – Luftbildaufnahme 2002 (Bildflugdatum 08.07.2002, Abbildung unmaßstäblich)

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im gegenständlichen Bebauungsplan Fall 0,9. Da dies eine Überschreitung der Obergrenze der Orientierungswerte des § 17 i.V.m. § 19 Abs 4 Satz 2 BauNVO darstellt, erfolgt folgende Vorgehensweise, um der besonderen Eingriffsschwere entsprechend Rechnung zu tragen:

Es wird nachfolgend die tabellarische Berechnung gemäß Leitfaden anhand der Biotop- und Nutzungstypen mit der Obergrenze von 0,8 durchgeführt.

Der über die Grundflächenzahl von 0,8 hinausgehende, flächig mögliche Eingriff bis zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 wird hingegen 1 zu 1 ausgeglichen.

Dieser Flächenanteil ermittelt sich wie folgt:

- Geltungsbereich $3.232 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 = 2.586 \text{ m}^2$.
- Geltungsbereich $3.232 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,9 = 2.909 \text{ m}^2$.
- Differenz: **323 m²**

Diese Fläche wird zusätzlich zum tabellarisch ermittelten Kompensationsbedarf der Ausgleichsfläche zugeschlagen.

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. Für den Bebauungsplan sind jedoch keine Minderungsmaßnahmen festgesetzt, die hierfür angerechnet werden können.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträch- tigungsfak- tor	Betroffene Fläche (m ²)	Kompensations- bedarf in Wertpunkten ¹⁾
Intensivgrünland	G11	3	0,8	1.614	3.874
Einzelbäume/Baumreihen/ Baumgruppen, einheimisch, standortgerecht, mittlere Ausprägung	B312	9	0,8	165	1.188
Summe					5.062
Planungsfaktor					Anrechnung
–					–
Summe (max. 20%)					0%
Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten					5.062

¹⁾ = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

Vermeidung, Minderung

Es erfolgt Ergänzung einer Baumpflanzung zur Reduzierung der Auswirkungen durch den sukzessiven Strukturverlust.

Ausgleich

Der Eingriff wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 577 Gemarkung Staudheim in Form der Anlage von artenreichem Extensivgrünland ausgeglichen.

4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen ist im Planbereich 2 dargestellt und mit textlichen Festsetzungen verankert. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden. Die der Ausgleichsflächen sind dinglich mittels Grundbucheintrag zu sichern.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Erdweg erschlossen.
Damit ist die Erschließung für die Anforderungen an die vorgesehene Nutzung ausreichend ausgelegt und kann als gesichert angesehen werden.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über das städtische Netz.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt im Bedarfsfall 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 Erschließungs- bzw. 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.

Vorhabenträger:

Fa. Thomas Schmid

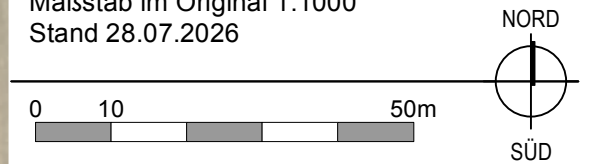
Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
"Erdweg" Staudheim****Grünordnungsplan
Bestandsübersicht**

Maßstab im Original 1:1000

Stand 28.07.2026



-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  X132 Einzelgebäude im Außenbereich
-  V12 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt
-  G11 Intensivgrünland
-  B312 Bäume mit überwiegend standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<www.geodaten.bayern.de>

- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

VERFASSER

JOOST

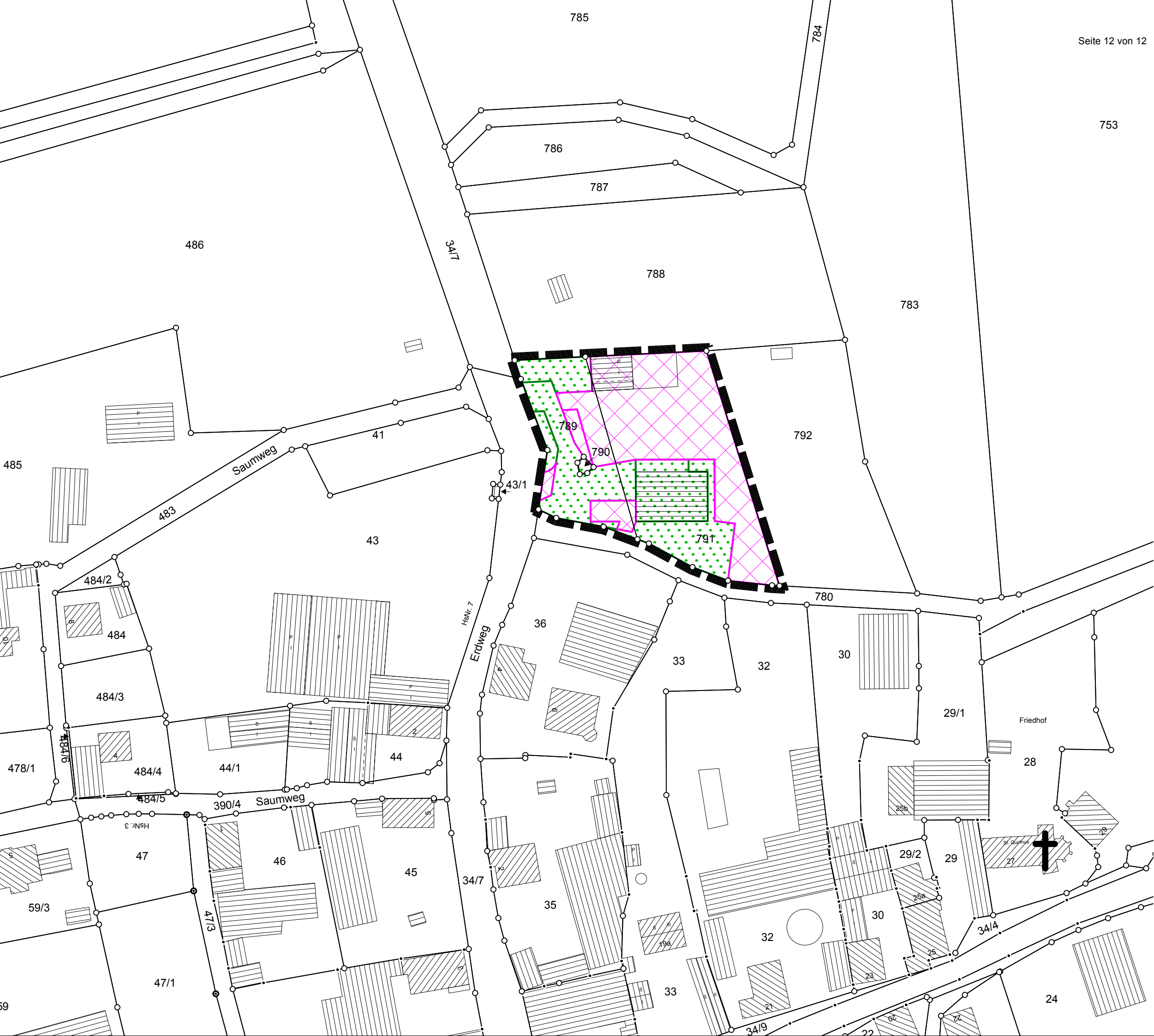
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

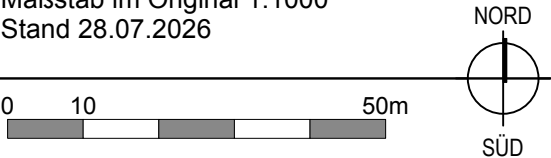
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Vorhabenträger:
Fa. Thomas Schmid
Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:
**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
"Erdweg" Staudheim**

**Grünordnungsplan
Eingriff / Konflikte**
Maßstab im Original 1:1000
Stand 28.07.2026



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

Berechnung des Kompensationsbedarfs:
siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)

VERFASSER
JOOST

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

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

Vorhabenträger:

Fa. Thomas Schmid

Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
„Erdweg“ Staudheim**

D) Umweltbericht

Vorentwurf vom 28.07.2026

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	4
1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.1	Fachgesetze.....	4
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	5
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)	5
2.4	Flächennutzungsplan	5
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten	6
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	6
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	6
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	7
1	Schutzgut Menschen	7
1.1	Basisszenario	7
1.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	7
1.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	7
1.4	Fazit.....	7
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	8
2.1	Basisszenario	8
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	8
2.4	Fazit.....	8
3	Schutzgut Fläche	9
3.1	Basisszenario	9
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
3.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	9
3.4	Fazit.....	9
4	Schutzgut Boden.....	10
4.1	Basisszenario	10
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
4.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
4.4	Fazit.....	10
5	Schutzgut Wasser	10
5.1	Basisszenario	10
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
5.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
5.4	Fazit.....	10
6	Schutzgut Klima und Luft.....	11
6.1	Basisszenario	11
6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
6.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	11
6.4	Fazit.....	11
7	Schutzgut Landschaft	11
7.1	Basisszenario	11
7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
7.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	11
7.4	Fazit.....	11
8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	12
8.1	Basisszenario	12
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
8.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	12
8.4	Fazit.....	12

9	Wechselwirkungen.....	12
9.1	Basisszenario.....	12
9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
9.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	12
9.4	Fazit.....	12
C	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	13
1	Vermeidung und Minderung.....	13
2	Ausgleich	13
D	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
E	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING	13
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	13
2	Maßnahmen zur Überwachung.....	13
F	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	14

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 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlungen festzulegen (Scoping). Bei der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads sowie der Methode haben die gem. § 4a Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden die Gemeinde entsprechend zu unterrichten. Insofern sind im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit einflussen.

Den für die Praxistauglichkeit ausschlaggebenden Umfang der Ermittlung steuert § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB über die Kriterien Erheblichkeit, Voraussehbarkeit und Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen. Das Erheblichkeitskriterium in Abs. 4 S. 1 ist auf die spezifischen Voraussetzungen wie z.B. Art, Größe, Standard, Verkehrsaufkommen der durch den Plan eröffneten Nutzungen und die jeweiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Wertigkeiten und Vorbelastungen des Einzelfalls ausgerichtet. Die Gemeinde hat insoweit eine Einschätzungsprärogative, d.h. einen gewissen Spielraum bei der Bewertung von Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seiner bestehenden Halle auf den Fl.-Nrn. 789 und 791 Gemarkung Staudheim mit dazugehörigen Lager- sowie Fahr- und Bewegungsflächen auf dem Betriebsgelände.

Es wird hierbei ein baulich bereits vorgeprägter Standort genutzt.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

Die in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auf der Ebene der Bauleitplanung beachtet.

Für die Umsetzung der allgemeinen Ziele des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu erweitern, werden bei dieser Planung insbesondere folgende rechtlichen Regelungen beachtet:

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG
- Nach § 1 Abs. 1 BBodSchG sind Einwirkungen auf die natürliche Funktion der Böden möglichst zu vermeiden. Nach § 7 obliegt dem Grundstückseigentümer die entsprechende Vorsorgepflicht, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstückes verhältnismäßig ist. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial wird ein Massenausgleich angestrebt. Sollte dennoch überschüssiger Aushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimafolgeanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, in dem entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die die lokalklimatischen Auswirkungen abmildern CO₂ binden.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmalen nach Art. 7 und 8 BayDSchG

2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

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

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.

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.

Der Regionalplan der Region Augsburg verzeichnet für das Plangebiet folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele und Grundsätze.

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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.

Nachdem der Bebauungsplan einen baulich vorgeprägten Standort nutzt, diesem ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, das auf besagtem baulichen Bestand basiert und demzufolge keine Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen erfolgen soll, wird im Wesentlichen kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplanes gesehen.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm¹ angegeben:

- Erhalt bzw. Wiedereinführung extensiver Grünlandwirtschaft auf absoluten und bedingt ackerfähigen Grünlandstandorten [...]
- Gebüchssukzession auf naturschutzfachlich wertvollen Trocken- und Feuchtstandorten: Entbuschung durch Pflegemaßnahmen und anschließende Wiederaufnahme der Bewirtschaftung
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 2c „Schönenfelder Moos: Erhalt und Wiederausdehnung von Niedermoor- und Wiesenlebensgemeinschaften

2.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft aus.²

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich bestehen keine Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder anderweitige Schutzausweisungen. Lediglich in der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale.³

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

² Stadt Rain: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2018), Verfasser: Planungsbüro Godts

³ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 20.07.2026

4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 045 „Donauried“.

Der Naturraum wurde maßgeblich von der Dynamik und dem Wasserhaushalt der beiden großen Flüsse Donau und Lech geprägt.

Das Donautal kennzeichnen weitläufige Niedermoor- und Riedlandschaften, die sich jedoch durch systematische Entwässerungen und Nutzungsveränderungen heute als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ebenen darstellen, in denen nicht einmal mehr Wiesenbrüter ausreichende Lebensraumbedingungen vorfinden.²

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁴ dem Vegetationsgebiet M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes

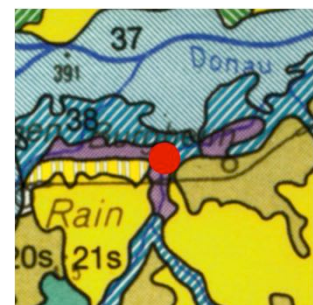
Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

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

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁵ im Vegetationsgebiet 41 „Schwarzerlenbruch (*Caricielongatae-Alnetum*) und Niedermoor (*Caricion canescenti-fuscae*)“.



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

Ainus glutinosa, *Betula pubescens*, *Picea abies*, *Sorbus aucuparia*, *Pinus sylvestris*, *Salix pentandra*, *Rhamnus frangula*, *Salix cinerea*, *S. aurita*, *Ribes nigrum*

⁴ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

⁵ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen) sowie eine Prognose des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung und einer Durchführung der Planung (soweit abschätzbar) beschrieben. Der Zeithorizont bezieht sich hierbei auf die voraussichtliche Dauer des Bestehens der geplanten Nutzung.

Als zusammenfassendes Fazit und zum leichteren Verständnis erfolgt abschließend zu jedem Schutzgut eine verbalargumentative Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bei Durchführung der Planung in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

Es werden weiterhin die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind, benannt und in die jeweiligen Prognosen bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Soweit es für die jeweilige Art der Umweltauswirkung standardisierte Bewertungsverfahren gibt, wurden diese angewendet und in der nachstehenden Beurteilung mit einbezogen (z.B. Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021).

1 Schutzgut Menschen

1.1 Basisszenario

Das Plangebiet liegt im Norden von Rain im Bereich einer bestehenden Bebauung mit umliegenden großzügigen Fahr- und Bewegungsflächen.

Das Plangebiet weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung auf.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege befinden sich nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt gesunder und ungestörter Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Menschen sowie die Erhaltung von Flächen für die Naherholung herangezogen.

1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch den Bebauungsplan keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da dieser z.T. den vorhandenen Bestand überplant und neu hinzukommende Komponenten direkt angrenzend zur Bestandbebauung und somit in vorgeprägten Bereichen realisiert werden und somit keine neuen bzw. neuartigen Wirkungen zu erwarten sind.

1.4 Fazit

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Basisszenario

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich geprägt durch die bestehende Bebauung sowie die großflächige Flächenbefestigung/-versiegelung.

Es besteht aufgrund dieser deutlichen Vorprägung und kein nennenswertes Lebensraumpotenzial.

Nutzbare Strukturen zur Nahrungssuche oder als Lebensstätte befinden sich erst außerhalb des Plangebietes.

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

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Schutz der Lebensräume und Artvorkommen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sowie die Erhaltung der Funktions- und Wechselbeziehungen zwischen Lebensräumen und Populationen (Biotopvernetzung) herangezogen.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Vögel:

Aufgrund der vorherrschenden Bedingungen/Vorbelastungen in Verbindung mit der worst-case-Betrachtung des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnte keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ermittelt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna sind somit nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung nicht zu erwarten.

Fledermäuse:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer hervorragenden Manövrierfähigkeit ist auch nicht davon auszugehen, dass es bei Transferflügen der Tiere durch die zu erwartende Bebauung und den damit verbundenen Bauarbeiten zu einer Schädigung oder Tötung von Individuen kommt. Präventiv wird zudem festgesetzt, dass Beleuchtungseinrichtungen so auszuführen sind, dass umliegende Bereiche nicht angestrahlt werden und die Dauer der Beleuchtung dem tatsächlichen Bedarf anzupassen ist (z.B. mittels Bewegungsmeldern). Dies soll vermeiden, dass Fledermäuse durch Kunstlicht irritiert, in ihrem Tag-/ Nachtrhythmus gestört oder potenziell vorhandene Quartiere beeinträchtigt werden.

Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.062 Wertpunkten zzgl. 323 m² flächengleicher Ausgleich für die höhere Grundflächenzahl. Dabei wurde die ursprüngliche Ausprägung des Plangebietes vor der Durchführung der großflächigen baulichen Veränderungen berücksichtigt, um dem sukzessiven Verlust der unversiegelten Bereiche und der Gehölze Rechnung zu tragen. Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine externe Maßnahmenfläche ausgeglichen.

2.4 Fazit

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aufgrund der Kleinräumigkeit und der Vorbelastungen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Fläche

3.1 Basisszenario

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Jahr 2017 wurde das Schutzgut Fläche eingeführt. Dabei geht es im Wesentlichen um die Intensität und die Art der Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens bzw. von Plänen, die dies wie der Bebauungsplan durch bestimmte Festsetzungen ermöglichen. Damit wird ein besonderes Merkmal auf die Tatsache gelenkt, dass die mögliche Nutzungen von Flächen nicht beliebig fortgeführt werden können und Fläche somit endlich ist.

Ausgangsnutzung

Das Plangebiet ist bereits vollständig baulich überprägt. Ihm ist keine besondere/wertgebende Funktion zuzusprechen.

Flächenangaben

Planbereich 1 hat eine Größe von 3.232 m², der sich ausschließlich auf die Bebauung sowie Fahr- und Bewegungsflächen erstreckt.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Verringerung der Flächeninanspruchnahme und die Steigerung der Flächeneffizienz herangezogen.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung

Durch die hinzukommende Bebauung verändert sich die bisherige Flächenqualität nicht, da diese weiter aktiv vom Vorhabenträger genutzt wird.

Neuinanspruchnahme

Eine Neuinanspruchnahme erfolgt aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht. Vielmehr sind einzelne Bereiche zu Grünflächen umzuwandeln, um einer Vollversiegelung entgegenzuwirken.

Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt. So wird davon ausgegangen, dass die Bebauung die künftigen Jahrzehnte hinweg erhalten bleibt. Damit einhergehend bleiben auch die Verpflichtungen zum Erhalt der Eingrünung und der Kompensationsmaßnahmen bestehen.

3.4 Fazit

Aufgrund der Vorbelastungen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Boden

4.1 Basisszenario

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut oder weist versiegelte Fahr- und Bewegungsflächen auf. In diesen Bereichen ist das Bodengefüge bereits vollständig ge-/ zerstört und die Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit werden die natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushalts, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion, Produktionsfaktor) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte herangezogen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden bereits erheblich veränderte, gestörte Bereiche in Anspruch genommen. Über den Bestand hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hierdurch nicht zu erwarten.

4.4 Fazit

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5 Schutzgut Wasser

5.1 Basisszenario

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Planungsgebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Auch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete bestehen nicht im Plangebiet.

Gemäß BayernAtlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet mittel bis sehr hoch.

Der Grundwasserhaushalt ist aufgrund der Bestandsbebauung und der vorhandenen Versiegelung als vorbelastet einzuschätzen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser hier nicht mehr gegeben ist.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers bzw. die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Stoffimmissionen herangezogen.

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Planung werden bereits erheblich veränderte, gestörte Bereiche in Anspruch genommen. Über den Bestand hinausgehende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind hierdurch nicht zu erwarten.

Vielmehr kann sich durch die Entsiegelung und Anlage von Grünflächen eine geringfügige Verbesserung der Situation ergeben, da in diesen Bereiche anfallendes Niederschlagswasser wieder ungehindert in den Boden gelangen kann.

5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Klima und Luft

6.1 Basisszenario

Verlässliche Aussagen zur bestehenden Luftqualität im Plangebiet können nicht gemacht werden, da keine Luftmessstationen des Bay. Landesamtes für Umwelt in und um Otting vorhanden sind oder sich in einem räumlichen Bezug befinden, der die Werte als übertragbar auf das Plangebiet verwenden ließe. Die nächstgelegenen Stationen befinden sich in Augsburg, Ingolstadt und Oettingen i. Bay.⁶ Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist ein Teil des Plangebietes bereits als Wärmeinsel einzustufen.

Verlässliche Aussagen zur bestehenden Luftqualität im Plangebiet können nicht gemacht werden, da keine Luftmessstationen des Bay. Landesamtes für Umwelt in und um Rain vorhanden sind oder sich in einem räumlichen Bezug befinden, der die Werte als übertragbar auf das Plangebiet verwenden ließe. Die nächstgelegenen Stationen befinden sich in Augsburg, Ingolstadt und Oettingen i. Bay.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft sowie die Luftreinheit herangezogen.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauung sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand zu erwarten, da das Plangebiet bereits als Bestandteil einer Wärmeinsel einzustufen ist. Weitreichende Effekte sind ebenso nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt.

6.4 Fazit

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

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist geprägt von der vorhandenen Bebauung sowie Gehölzstrukturen am Ortsrand.

Die bauliche Vorprägung zeigt deutlich den Grad des Menschlichen Einflusses. Im konkreten Planungsumfeld ist keine besondere Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft gegeben.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft herangezogen.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung ergeben sich optische Wirkungen nur im unmittelbaren Planungsumfeld, da die im umliegend befindlichen Gehölze sowie die Bestandsbebauung eine Fernwirkung unterbinden.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, die dafür sorgen, dass die Kubaturen auf ein verträgliches und dem angedachten Nutzungszweck entsprechendes Maß begrenzt werden, sowie vor dem Hintergrund der Vorprägung durch die angrenzend bestehenden Gebäude und die Kleinräumigkeit der Planung werden die Auswirkungen als vertretbar erachtet.

7.4 Fazit

Für das Schutzgut Landschaft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁶ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Basisszenario

In der Nähe zum Geltungsbereich befinden sich zwei Bodendenkmale (vgl. Textliche Festsetzungen, Kapitel D „Denkmalschutz“).

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt der Denkmalsubstanz bzw. einzelner Funde als geschichtliches Zeugnis herangezogen.

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Damit können nachteilige Auswirkungen auf Bodendenkmale mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

8.4 Fazit

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

9 Wechselwirkungen

9.1 Basisszenario

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.

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Auswirkungen der Planung ergeben sich aufgrund der bestehenden, großflächigen Vorbelastungen keine nennenswerten Wechselwirkungen. Positiv wirkt sich die Entsiegelung einiger Teilbereiche aus, da sie der Vegetation wieder zur Verfügung steht. Zudem kann hier anfallendes Niederschlagswasser wieder in den Boden gelangen.

9.4 Fazit

Es sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

Es erfolgt Ergänzung einer Baumpflanzung zur Reduzierung der Auswirkungen durch den sukzessiven Strukturverlust.

2 Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilflächen der Flurnummer 577 Gemarkung Staudheim ausgeglichen. Hier wird das vorhandene mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben im Zusammenhang mit dem bereits genutzten baulichen Bestand zu Grunde, sodass keine Alternativen geprüft wurden, die zudem sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus logistischen Gründen nicht in Frage kommen.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

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

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

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

2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen wirksam umgesetzt wurden und weiterhin erhalten bleiben.

Auch ist die ordnungsgemäße Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen im regelmäßigen Turnus zu überprüfen.

Ist festzustellen, dass sich der Zustand der Gehölze oder der naturschutzfachlichen Maßnahmenfläche nicht wie gewünscht entwickelt, so sind entsprechende unterstützende Maßnahmen (z.B. Wiederholung der Anpflanzung) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Staudheim angrenzend zur bestehenden Bebauung des Ortes. Es wird eine bereits vollständig bebaute/versiegelte Fläche überplant. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rain weist den Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotop oder anderweitige Schutzausweisungen. In der Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der untergeordneten naturschutzfachlichen Bedeutung des Ausgangszustands werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter der Umwelt hervorgerufen. Ebenso sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu ermesen.

Die Minderungsmaßnahmen sorgen für eine Strukturierung des Plangebietes und mindern den Gehölzverlust.

Der verbleibende Eingriff wird extern auf einer Teilfläche der Flurnummer 577 Gemarkung Staudheim ausgeglichen, in dem mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet wird.

So sind derzeit keine Risiken für die Umwelt erkennbar, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

Vorhabenträger:

Fa. Thomas Schmid

Erdweg 6, 86641 Rain

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 70
„Erdweg“ Staudheim**

E) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtl. Prüfung

Vorentwurf vom 28.07.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	3
B	WIRKUNG DES VORHABENS	4
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
C	BETROFFENHEIT DER ARTEN	4
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	4
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	4
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie	5
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Säugetiere	7
2.2	Reptilien	7
2.3	Vögel	8
D	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	10
E	ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT	10
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	11

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seiner bestehenden Halle auf den Fl.-Nrn. 789 und 791 Gemarkung Staudheim mit dazugehörigen Lager- sowie Fahr- und Bewegungsflächen auf dem Betriebsgelände.

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

Im vorliegenden FsaP erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich im Norden von Staudheim. Es umfasst den Geltungsbereich, der bereits vollständig baulich beansprucht und befestigt/versiegelt ist sowie angrenzende Grundstücke, die ebenfalls durch eine Bebauung geprägt sind oder Gehölze und Grünland aufweisen. Nördlich und östlich des Plangebietes in ca. 35 bis 50 m Entfernung befinden sich amtlich kartierte Biotope (Nr. 7231-0026-004 und -005 „Gehölze nördlich von Staudheim“) sowie nördlich in ca. 70 m Entfernung das Vogelschutzgebiet Nr. 7231-471 „Donauauen zwischen Lechmündung und Ingolstadt“. ¹ Weder in die Biotope noch in das Vogelschutzgebiet wird jedoch eingegriffen.

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden, herangezogen:

- Biotopkartierungsdaten des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FinWeb)
- Arteninformationen des Bayerisches Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

- Relevanzprüfung
 - allgemeine Abschichtung (Datenrecherche bzw. Abfrage der Online-Datenbank des LfU zu saP-relevanten Arten auf Landkreisebene und Eingrenzung anhand vorkommender Haupt-Lebensraumtypen, Einbeziehung der Biotopkartierungsdaten des LfU)
 - vorhabenspezifische Abschichtung (Prüfung der Lebensraumeignung des Plangebietes zzgl. Umkreis, Beurteilung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten)
 - ggf. weitere Abschichtung durch Übersichtsbegehungen (optional, wenn Artvorkommen fraglich oder Gebiet nicht eindeutig einschätzbar)
- Prüfung der Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) im Rahmen einer worst-case-Betrachtung

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 20.07.2026

B WIRKUNG DES VORHABENS

1 Baubedingte Wirkungen

- Störungen durch Lärm, Immissionen, Erschütterungen und optische Reize während der Bauausführung
- Flächeninanspruchnahme für Maschinen und Arbeiten (z.B. zum Befahren, für Baustelleneinrichtung)
- Betriebs- oder Baustoffe können bei unsachgemäßer Arbeitsweise in den Boden oder Wasserkreislauf gelangen

2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Entsiegelung von Teilbereichen zur Einhaltung der Grundflächenzahl
- Erweiterung der vorhandenen Gebäude

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Neuartige oder vermehrte betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu erwarten, da in einem bereits vollständig vorbelasteten/überprägten Bereich agiert und die Bebauung nur moderat erweitert wird.

C BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Donau-Ries. Die Arten wurden dabei gemäß der Online-Arbeitshilfe nach den im Plangebiet vorherrschenden Lebensraumtypen „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 zulässigen 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 Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten für den Lebensraumtyp „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der baulichen Überprägung auch nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

1.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**.

Dies sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Weißrandfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und Zweifarbflöfledermaus.

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

Da ein Vorkommen der o.g. Arten im UG teilweise möglich erscheint werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

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

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

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

Die Arteninformationen des LfU verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Siedlungsarten, Greifvögel und Gehölzbrüter) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen könnten. Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

2 Relevanzprüfung

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

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

X = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

0 = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

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

X = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt

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

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

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

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

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

X= ja

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

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

X= ja

0= nein

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

RLB= rote Liste Bayern

ohne Eintrag= nicht gefährdet

RLD= rote Liste Deutschland

1= vom Aussterben bedroht

sg= streng geschützt (ja/nein)

2= stark gefährdet

nb= nicht bewertet

3= gefährdet

D= Daten defizitär

G= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V= Arten der Vorwarnliste

R= extrem seltene Arten/Arten mit geografischer Restriktion

Hinweis:

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

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

So wurde bspw. der Kormoran in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der vorab erfolgten Filterung eine typische Art der „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ ist, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (offene Wasserflächen, Tagesrastplätze in Form von ufernahen Bäumen sowie Kies- und Sandbänken) im konkreten Fall nicht im UG vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist. Eine nähere Betroffenheitsabschätzung ist somit nicht erforderlich.

2.1 Säugetiere

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis alcathoe</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>	Zweifarbflfledermaus	2	D	X

Für Fledermäuse verfügbare potenzielle Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate bestehen nicht auf den vollständig baulich beanspruchten Flächen im Geltungsbereich.

Vielmehr sind im näheren und weiteren Planungsumfeld weit günstigere Lebensraumbedingungen (Gehölzbestände, Abbaugewässer, artenreiche Wiesen) für Fledermäuse vorkommend.

Im Zuge der Bauausführung ist somit eine Beanspruchung von potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitaten nicht zu erwarten. Eine erhebliche Betroffenheit von Fledermausarten ist vorhabenbedingt nicht zu ermitteln.

Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

2.2 Reptilien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	X
X	0	0			<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	X
X	0	0			<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	1	V	X

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Bebauung und vollständigen Versiegelung/Befestigung kein geeigneter Lebensraum für die drei Reptilienarten. Es fehlt an trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen mit grabbarem Substrat, Überwinterungsquartieren, einem ausreichenden Nahrungsangebot etc.. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit der genannten Arten sind somit nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

2.3 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	X	0	0	X	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	V	
X	X	0	0	X	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente		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>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Curruca communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Curruca curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	X	0	0	X	<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turnfalke			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>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
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	X	0	0	X	<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
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	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
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	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
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	X	0	0	X	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X

Für **Greifvögel** wie Turmfalke und Rotmilan werden keine Lebensstätten vorhabenbedingt in Anspruch genommen, da keine Horste im Plangebiet vorkommen oder entfallen. Auch sind aufgrund der baulichen Inanspruchnahme und artenarmen Ausprägung keine wesentlichen Nahrungshabitate im Geltungsbereich oder angrenzenden Flächen vorkommend.

An Gewässer gebundene Arten finden im Plangebiet ebenfalls keine geeigneten Bedingungen, da keine Gewässer im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommen. Für diese Artengruppe ist keine Betroffenheit anzunehmen.

Siedlungsbrüter sind nicht erheblich nachteilig von der Planung betroffen, da im Bereich des Vorhabens keine ausreichende Lebensraumausstattung vorherrscht. Aufgrund der baulichen Überprägung fehlt es insbesondere an Strukturen zur Nahrungssuche. Auch der Gebäudebestand ist weitgehend intakt/instandgehalten und weist keine Spalten oder Höhlen auf, die zur Nestanlage genutzt werden könnten. Es ist zu erwarten, dass diese Artengruppe vielmehr im angrenzenden Siedlungsraum vorkommt, da hier eine bessere Strukturierung und Habitatverfügbarkeit vorherrscht.

Für **Gehölzbrüter** wie Stieglitz, Goldammer oder Klappergrasmücke können temporäre Störungen durch den Baubetrieb entstehen. Lebensstätten oder Habitatstrukturen sind jedoch nicht betroffen, da nicht im Bereich des Vorhabens vorkommend. Es ist somit davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung für diese ökologische Gilde hervorgerufen wird.

Waldarten wie z.B. Mittelspecht oder Waldkauz erfahren durch die bauliche Erweiterung im Bestand ebenfalls keine Beeinträchtigung, da deren benötigte Lebensraumstrukturen nicht im Geltungsbereich vorkommen und auch nicht durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden.

Insgesamt ist dem Vorhaben keine große Fern- bzw. Außenwirkung zuzusprechen, sodass davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf die lokale Avifauna auf das unmittelbare Planungsumfeld beschränken, welches eine generell ungünstige Ausprägung für die verschiedenen artengruppen aufweist.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist somit davon auszugehen, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Insofern erfolgt keine nähere Betroffenheitsabschätzung der planungsrelevanten Vogelarten.

D MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

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

Präventiv wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen vorgegeben, dass eine Beleuchtung/Anstrahlung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zu unterbinden ist. Letzteres kann beispielsweise durch eine entsprechende Ausrichtung der Beleuchtung sowie bedarfsgerechte Steuerung der Beleuchtungszeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern bewerkstelligt werden.

E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu baulichen Veränderungen vorhandenen bereits baulich überprägten Bestand.

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

Aufgrund der baulichen Vorbelastung weist das UG jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für planungsrelevante Reptilien auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen kann somit aufgrund der mangelnden Lebensraumausstattung nicht erwartet werden. Auch für Fledermäuse ist das Plangebiet aufgrund der artenarmen Ausprägung und dem damit einhergehenden fehlenden Nahrungsangebot von untergeordneter Bedeutung. Zudem bestehen keine Quartierstrukturen im Geltungsbereich, sodass eine Betroffenheit dieser Artengruppe nicht angenommen werden kann.

Auch für die Vogelarten ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung, da es aufgrund der massiven baulichen Überprägung an ausreichenden Lebensstätten, einem entsprechenden Nahrungsangebot sowie einer generellen Habitatverfügbarkeit entsprechend der Lebensraumpräferenzen der verschiedenen ökologischen Gilden mangelt.

Insgesamt ist die Auslösung von artenschutzrechtlichen Konflikten durch vorhabenbedingte Wirkungen nicht zu erwarten, sodass keine Ergreifung von artspezifischen Maßnahmen notwendig wird.

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arbeitshilfe Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Prüfablauf

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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