

# GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA“ ORTSTEIL SIEDLUNG

---

A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICHE 1 BIS 3)

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Entwurf vom 07.11.2023  
zuletzt geändert am 16.04.2024

---

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 Herz  
M. Sc. Matthias Merkel



# PLANBEREICH 2

## GEMEINDE GABLINGEN


Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern





## BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA" ORTSTEIL SIEDLUNG

### PLANBEREICH 2 CEF-MASSNAHME

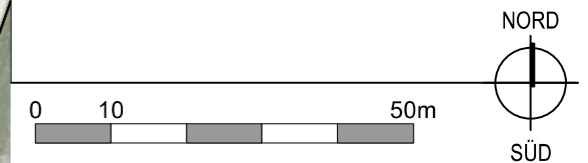
Maßstab im Original 1:1000  
Stand 16.04.2024

 Bereich für CEF-Maßnahmen  
(Offenlandarten)

 6 Vermaßungslinie in m

 Geltungsbereich des Planbereiches 2  
Flurnummer 400(TF) Gemarkung Lützelburg  
(5.000m<sup>2</sup>)


Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe textliche Festsetzungen



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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

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

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



BEBAUUNGSPLAN  
"SÜDLICH DER  
BAHNHOFSTRAÙE 2. BA"  
ORTSTEIL SIEDLUNG

PLANBEREICH 3  
AUSGLEICHFLÄCHE

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 16.04.2024

Restfläche 6.236 m<sup>2</sup>

337

A/E

37,1

37,4

44,4

7,3

338

Biotop

337/2

337/1

24

336

2560

335

2559

LEGENDE

Geltungsbereich des Planbereiches 3  
Flurnummer 337(TF) Gemarkung Lützelburg  
(1.600 m<sup>2</sup>)

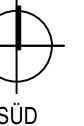
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur  
Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Bestehende Maßnahmenflächen

Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:  
siehe textliche Festsetzungen

NORD



SÜD

0 10 50m

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

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

# GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA“ ORTSTEIL SIEDLUNG

---

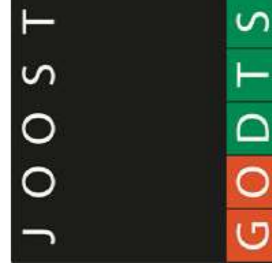
### **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Entwurf vom 07.11.2023  
zuletzt geändert am 16.04.2024

---

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 Herz

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Zahl der Vollgesosse .....	6
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	6
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	7
4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten .....	7
4.1	WA 1 .....	7
4.2	WA 2 .....	7
4.3	WA 3 .....	7
4.4	WA 4 .....	7
5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6	Sichtfelder mit Maßzahlen .....	8
7	Immissionsschutz .....	8
8	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	9
8.1	Allgemein .....	9
8.2	Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz“ und „Verkehrsgrün“ .....	9
8.3	Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“ .....	9
8.4	Artenliste .....	10
9	CEF-Maßnahme .....	11
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	12
11	Wasserwirtschaftliche Belange .....	12
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>13</b>
1	Abstandsflächen .....	13
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	13
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	13
2.2	Erneuerbare Energien .....	13
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	13
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	14
3	Beleuchtung .....	14
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	14
5	Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern) .....	15
6	Entwässerung .....	15
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>16</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	16
2	Bodenschutz .....	16
3	Denkmalschutz .....	17
4	Brandschutz .....	17
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	17
5.1	Drainagen .....	17
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	17
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	18
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	18
5.5	Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen .....	18
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	19

6	Versorgungsleitungen .....	19
6.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	19
7	Immissionen .....	19
8	Grünordnung.....	19
9	Verkehrsflächen / Flächen bzw. Anlagen zur Ver- und Entsorgung .....	19

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS §13b BAUGB-VERFAHREN</b>	<b>20</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	20
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	20

<b>F</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS REGELVERFAHREN</b>	<b>20</b>
1	Beschluss zur Änderung des Verfahrens.....	20
2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	20
3	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	20
4	Satzungsbeschluss.....	21
5	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	21
6	In-Kraft-Treten.....	21

## A PRÄAMBEL

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

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ in der Fassung vom **07.11.2023 zuletzt geändert am 16.04.2024** besteht aus

- Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
- Planbereich 2, CEF-Maßnahme
- Planbereich 3, Ausgleich
- Textliche Festsetzungen mit Verfahrensmerkmalen

Beigefügt ist

- Begründung
- Umweltbericht
- Avifaunistisches Gutachten
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

sowie

- schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung der Firma em plan, Augsburg mit Projekt-Nr. 2022 1498 und Stand 08/2022

### 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 (z.B. Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen – Stellplatzsatzung oder die Kinderspielplatzsatzung) nichts anderes bestimmen.

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern (TF= Teilfläche) 923, 923/100, 925 Gemarkung Gablingen sowie die Flurnummern 337 (TF, Ausgleich) und 400 (TF, CEF-Maßnahme) Gemarkung Lützelburg.

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

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

##### **2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)**

(1) Der in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Nicht zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 für die Bereiche WA 1 bis WA 4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird weiterhin abweichend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche auf bis zu 0,8 durch Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6 für die Bereiche WA 1, WA 2 und WA 3.

Im Bereich WA 4 beträgt die zulässige GFZ 0,8.

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

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

### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

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

Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt (Höchstgrenze) mit der Maßgabe, dass die aneinander anschließenden Doppelhaushälften in Bezug auf die gewählte Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens und die Wandhöhe identisch auszuführen sind.

Im WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei (II) festgesetzt. Eine Ausführung als II=I+D ist nicht zugelassen.

Im Bereich WA 4 sind zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss eine Größe von max. 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf (Staffelgeschoss). Erdgeschossige Zwischenbauten sind hiervon ausgenommen und dürfen maximal eingeschossig sein. Die Wandhöhen und die Höhenlage sind identisch auszuführen.

Bei den Häusern in den Bereichen WA 1 und WA 2 mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

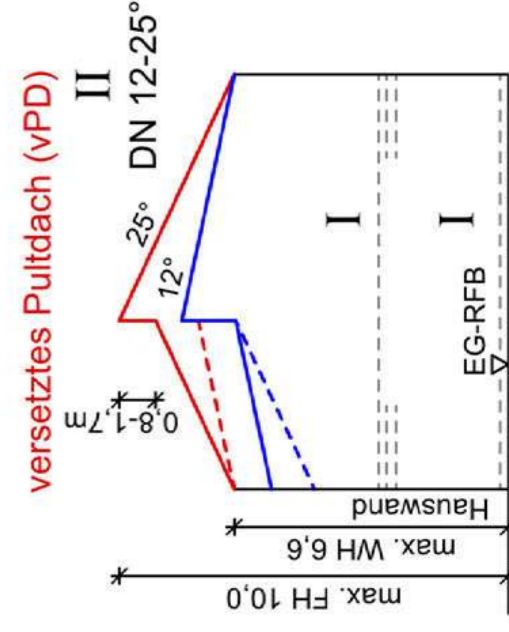
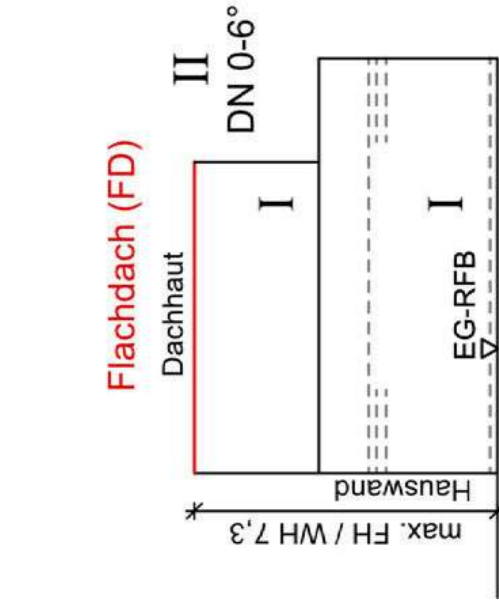
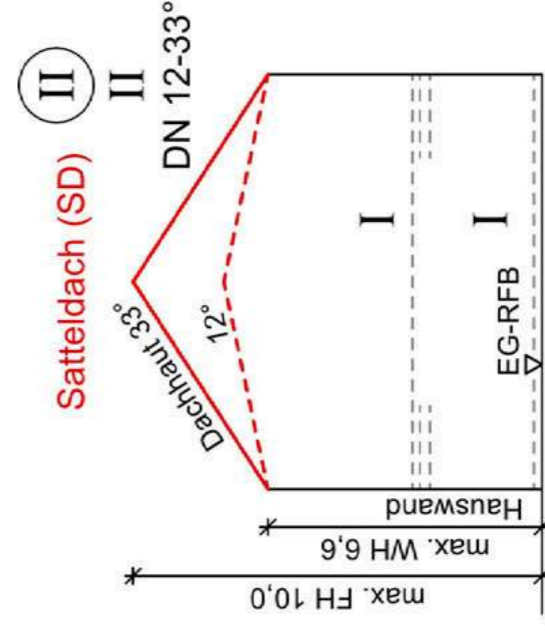
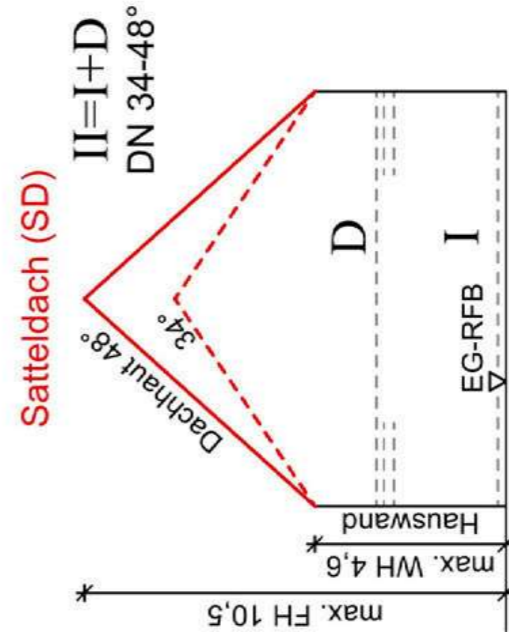
(§16 Abs.3 BauNVO)

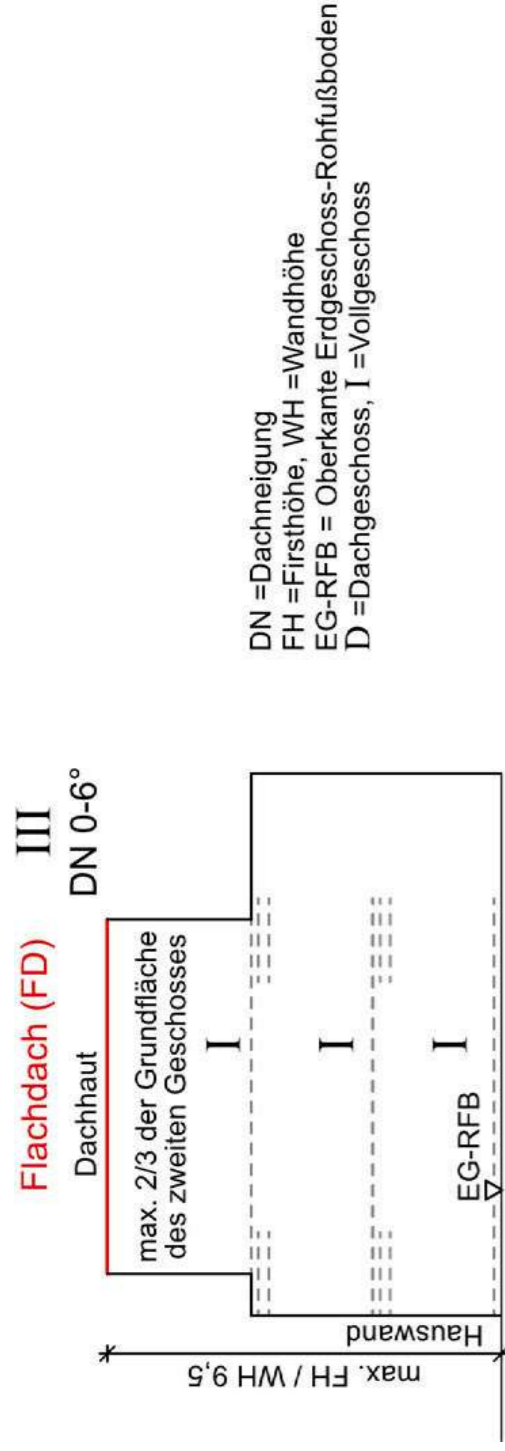
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt), darf bei **Hauptgebäuden**

- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m betragen
- mit zwei Vollgeschossen und Flachdach höchstens 7,30 m
- bei drei Vollgeschossen höchstens 9,50 m betragen

Die Firsthöhe bemisst sich vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

Systemechnitte / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden





### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf maximal 30 cm über der Oberkante der angrenzenden, zugeordneten Erschließungsstraße liegen, senkrecht gemessen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze von öffentlich zu privat) zur Gebäudemitte hin. Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

Für die Parzellen 25 und 26 ist dies abweichend vom vorstehenden Satz ausgehend vom nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße/Stichstraße zur Gebäudemitte zu messen

Die Oberkante der Erschließungsstraße darf bergseits nicht höher als 1,0 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Die Gemeinde Gablingen wird nach Beendigung der Erschließungsarbeiten die Vermessung der Erschließungsstraße veranlassen und stellt den Bauherrschaffen diese zur Berücksichtigung im Bauantrag zur Verfügung.

## 4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

(§9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB), siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

### 4.1 WA 1

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

### 4.2 WA 2

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

### 4.3 WA 3

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

### 4.4 WA 4

Es sind Hausgruppen (hier: Reihenhäuser) in abweichender Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Als abweichende Bauweise wird die Kettenbauweise festgesetzt, bei der die Gebäude im Erdgeschoss in geschlossener Bauweise errichtet werden, während die oberen Geschosse zur östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 30% der Breite des Erdgeschosses einhalten.

Pro Reihenhäuser ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

## 5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin und nicht innerhalb der planzechnerisch dargestellten privaten Grünflächen erlaubt.

Tiefgaragen sind nur im planzechnerisch dargestellten Bereich im WA 3 zulässig.

## 6 Sichtfelder mit Maßzahlen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

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

## 7 Immissionsschutz

### Schieneverkehr

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung der Firma em plan, Augsburg mit Projekt-Nr. 2022 1498 und Stand 08/2022 kommt es im Bereich der Parzellen 11, 12, 13 und 14 zu Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit.

Für Wohngebäude in den genannten Parzellen muss daher eine entsprechende Grundrissorientierung vorgesehen werden. Danach müssen Schlafräume im Bereich der Nord- und Westfassaden eingerichtet werden. Dies ist im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Alternativ ist es in den genannten Parzellen zulässig, an den Fassaden mit Überschreitungen Zwangsbelüftungen für Schlafräume vorzusehen oder eine lärmabgewandte Lüftungsmöglichkeit für Schlafräume vorzugeben. Dies ist ebenfalls im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 8 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 8.1 Allgemein

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Die Pfähle sind, soweit nicht im Bereich der Tiefgarage verortet, ca. 50 cm bis 70 cm in die Erde zu schlagen. Im Bereich der Tiefgaragenüberdeckung können alternative, geeignet stabile Pflanzverankerungen verwendet werden (z.B. Verspannung über den Ballen mittels Spanngurten o.ä.), die mit der entsprechenden Tragschichtmächtigkeit vereinbar/realisierbar sind.

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

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

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

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

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

### 8.2 Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplatz“ und „Verkehrsgrün“

Die Bepflanzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen 2. bzw. 3. Ordnung durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Es sind stadtklimaverträgliche Sorten der genannten Arten zulässig.

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

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämmen), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

### 8.3 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen „Eingrünung“

Die Bepflanzung ist im Bereich der privaten Grünfläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planzeichnung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste zu wählen. Sorten der in der Artenliste aufgeführten Arten sind nicht zulässig.

Die Sträucher sind zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist 2-reihig mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den versetzten Reihen auszuführen.

Die Bepflanzung ist von den Bauherren/Grundstückseigentümern in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebieterschließung durchzuführen. Die Ersatz-Pflanzung z.B. bei Ausfall, hat durch den Grundstückseigentümer entsprechend der Artenliste gleichartig und gleichwertig innerhalb eines Jahres zu erfolgen.

Bepflanzungen (ausgenommen Hochstämmen), dürfen im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen die Höhe von 0,8m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

## 8.4 Artenliste

### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

*Acer campestre* Feld-Ahorn  
*Betula pendula* Hänge-Birke  
*Carpinus betulus* Hain-Buche  
*Juglans regia* Walnuss  
*Prunus avium* Vogel-Kirsche  
*Sorbus aucuparia* Eberesche (nicht im Bereich Kinderspielplatz!))  
Obstbäume regionaltypisch-bewährter Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 7cm)

### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, Stammumfang 10-12cm in 1m Höhe

*Cornus mas* Kornelkirsche  
*Malus silvestris* Wildapfel  
*Salix caprea* Sal-Weide  
*Sorbus aucuparia* Eberesche (kleinkronige Sorten, nicht im Bereich Kinderspielplatz!))

### Sträucher

Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

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

Das Pflanzgut für die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen muss der Herkunftsregion 6.1 „Alpenvorland“ entstammen.

## 9 CEF-Maßnahme

Die Flurnummer 400 (TF) Gemarkung Lützelburg wird als Fläche für CEF-Maßnahmen festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „CEF-Maßnahme“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

**Bestand:** Intensivgrünland

**Entwicklungsziel:** mäßig artenreiches bis artenreiches Extensivgrünland

### **Maßnahmen:**

#### Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- aufrauhren der Grasnarbe, bspw. mittels Fräsen (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbbruch!)
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ kann die Einsaat der Fläche im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September / Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für frische Wiesenstandorte erfolgen; das Saatgut ist anzuwalzen
- ca. 20 % der aufgerauhten Bereiche sind von der Mahdgutübertragung bzw. Einsaat auszulassen, um offene Bereiche mit schütterem Bewuchs zu erhalten

#### Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfungsschnitt Ende April durchzuführen (15 - 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 01.07., zweiter Schnitt ab Mitte September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Mahdgutübertragung/Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.“

**Die CEF-Maßnahmen (Schritt 1) müssen hergestellt sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet.**

## 10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Flurnummer 337 Gemarkung Lützelburg wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 3 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans.

Ausgangszustand		Prognosezustand <sup>1)</sup>		Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung			
Acker	A11	2	artenreiches Extensivgrünland	G214	11	9
<b>Summe</b>						<b>14.400</b>

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

\* abzgl. 1 W/P aufgrund des sog. Timelags

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

### Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- in den ersten drei bis vier Jahren Entzugsnutzung durch den Anbau zehrender Feldfrüchte
- im dritten Jahr Bodenvorbereitung durch fräsen oder grubbern. 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) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ kann die Einsaat der Fläche im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September / Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für frische Wiesenstandorte erfolgen; das Saatgut ist anzuwalzen

### Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfungsschnitt Ende April durchzuführen (15 - 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
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.“

## 11 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

#### 2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt und im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Bei Doppelhäusern müssen die beiden Doppelhaushälften in Bezug auf die Dachform und Dachneigung einheitlich gestaltet sein.

Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports, etc. sind auch andere Dachformen zulässig. Pultdächer sind jedoch für diese Bauten nur bis zu einer max. Dachneigung von 20° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Bei Dachneigungen bis 33° sind Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig.

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

Dachaufbauten sind bei Dachneigungen ab 33° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50 % der Gesamtfirstlänge des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte) jedoch maximal 3,5 m Einzelbreite nicht überschreiten.

Der First der Dachgauben muss mindestens 80 cm tiefer liegen als der First des Wohngebäudes.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut des niedrigen Pultes bis zur Unterkante des Sparrens des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zuzüglich Dachrinne, am Ortsgang 60 cm.

#### 2.2 Erneuerbare Energien

Es sind nur Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden. Eine Blendung der Nachbarn muss durch geeignete Vorkehrungen unterbunden werden (z.B. reflektionsarme Module, entsprechende Ausrichtung der Module etc.).

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

#### 2.3 Gestaltung der Gebäude

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

## 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis zu einem Maß von max. 50 cm Höhe bzw. Tiefe zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich stattfinden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Zufahrt), Herstellung von Terrassen und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang herzustellen. Alternativ ist es zulässig, Abgrabungen und Aufschüttungen zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:2) oder max. 50cm hohe Winkelsteine, L-Steine und Stützmauern auf dem natürlichen Gelände auszugleichen.

Hinweise:

- Das natürliche Gelände wurde aus dem Geländemodell (DGM10-01/2013) berechnet und ist in der Planzeichnung mit Höhen in m ü. NHN dargestellt
- Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen

Schottergärten:

- (1) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Stellplätze, Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- oder Aufenthaltsflächen oder Traufstreifen verwendet werden.
- (2) Grünfläche im Sinne des Abs. 1 ist eine Fläche, die mit natürlichen Pflanzen, insbesondere Rasen, Wiesen, Zier- oder Nutzpflanzen oder Gehölzen bepflanzt oder gestaltet ist. Vorzugsweise soll dies durch standortgerechte und heimische Pflanzen und Gewächse erfolgen.
- (3) Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottererschüttungen (insbesondere mit versiegelter oder nicht wasserdurchlässiger Grundfläche), sind keine Grünfläche im Sinne dieser Festsetzung. Sie sind unzulässig.

## 3 Beleuchtung

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

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

## 4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird eine ungerade Anzahl an Wohneinheiten realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. Es gilt außerdem die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültige Fassung der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Gablingen. Die Stellplätze sind im Bauantrag bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darzustellen und zu bemaßen. Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung in der jeweils aktuell gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags nachzuweisen.

Zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten (Vorplatz) von mindestens 5,0 m Länge vorhanden sein welche freizuhalten sind. Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

Für Stellplätze (ausgenommen Zufahrt zur Garage) wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Fuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

## 5 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauern)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum (Übergang der Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegrenzungslinie) eine Gesamthöhe inkl. Sockel von 1,2 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich des Sichtfeldes. Hier gelten die Ausführungen unter Kapitel B Punkt „Sichtfelder mit Maßzahlen“ entsprechend.

Vollflächige Einfriedungen (wie. z.B.: Mauern, Gabionen, Metallwände, Zaun mit Kunststoff-Verblendungen) sind mindestens zu 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen.

Einfriedungen auf den rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5 m Gesamthöhe inkl. Sockel zulässig.

Einfriedungen zur freien Landschaft hin und innerhalb der planzeichnerisch dargestellten privaten Grünflächen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm über der Geländeoberfläche einhalten. Sie sind zudem in die Randeingrünung zu integrieren (mindestens 1,0 m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite zurückversetzt) oder hinter der Eingrünung anzuordnen.

Die Zu- und Abfahrt zur Garage oder zum Stellplatz darf frühestens ab einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Erschließungsstraße bzw. vom Gehweg, ein Tor haben.

## 6 Entwässerung

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Für Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in den Schmutzwasserkanal Ein Überlauf von Zisternen in den Regenwasserkanal ist zulässig.

Hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Beschaffenheit der Niederschlagswässer und der Ermittlung von erforderlichen Behandlungsmaßnahmen, ist das Merkblatt DWA-M-153

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zugrunde zu legen.

Die Hinweise und Forderungen zur Bemessung und Ausbildung von

Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA sind zu beachten.

## D HINWEISE

### 1 Altlagerungen / 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 das Landratsamt Augsburg, Abt. Bodenschutzrecht 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 Augsburg, Abt. Bodenschutzrecht 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 das Landratsamt Augsburg, Abt. Bodenschutzrecht zu benachrichtigen (Mitteilungspflichtigen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mit §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung werden folgende Hinweise zum Schutz des Bodens beachtet:

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

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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich ist eine fachgerechte Verwertung von anfallendem, unbelastetem Erdaushub (Oberboden und Unterboden) einer Entsorgung vorzuziehen. Dabei sollte vorrangig eine Verwertung auf der Baustelle stattfinden. Alternativ besteht die Möglichkeit der Verwendung im Rahmen anderer Bauvorhaben, zur Verfüllung von Gruben, zur Verbesserung landwirtschaftlich genutzter Flächen, in technischen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwälle) etc. (in Anlehnung an „Umgang mit Bodenmaterial“ des Bay. Landesamtes für Umwelt, Stand 07/2022.

### 3 Denkmalschutz

Über das Plangebiet erstreckt sich zum Teil das Bodendenkmal D-7-7531-0218 „Siedlung des Hochmittelalters“.

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

### 4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen. Die 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 Schutz-/ 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 Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayVG mit TRENNOG (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.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

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

### 5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### 5.5 Regenrückhaltespeicher/Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist pro Bauparzelle in einer Zisterne zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Die Lage der Regenrückhaltung kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen. Dies ist zu dulden.

Genauere Angaben zum maximalen Drosselabfluss aus den Zisternen pro 100 m<sup>2</sup> befestigte angeschlossene Fläche sowie die Bemessung des Rückhaltespeichers (gemäß den Regelwerken der DWA) werden im Rahmen der Erschließungsplanung von der Kommune ermittelt und den Grundstückseigentümern mitgeteilt.

In die notariellen Kaufverträge ist ein Passus aufzunehmen, dass sämtliches auf den Dachflächen und befestigten Hofflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in die Regenwasserzisternen einzuleiten ist; die Zisternen sind als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser auszubilden. Das Überlaufwasser aus den Zisternen darf nur gedrosselt der öffentlichen Entwässerungseinrichtung zugeführt werden.

## 5.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.ifu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.ifu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

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

## 6 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, leitungsfährende 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.

### 6.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

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

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

## 7 Immissionen

### Landwirtschaft

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

### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung (aktuell 28.08.2013) zu beachten.

## 8 Grünordnung

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

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

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden. Falls im Bereich der Böschungen eine bauliche Anlage errichtet wird, ist diese so auszuführen, dass die Standsicherheit der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis: Die Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stellen nur die beabsichtigte Gestaltung des öffentlichen Raumes dar, jedoch keine Festsetzungen.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Regenwasserretentionszisternen mit gedrosseltem Überlauf als notwendiger Bestandteil der Baugebieterschließung sind ebenfalls zu dulden. Die Lage der Anlagen kann ggf. die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke beeinflussen, sodass diese zuvor vom jeweiligen Bauherrn eigenverantwortlich bei der Gemeinde zu erfragen ist, damit keine Schäden oder Beeinträchtigungen durch Unkenntnis hervorgerufen werden.

## **E VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS §13b BAUGB-VERFAHREN**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Gablingen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **29.09.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Gemeinderat Gablingen hat in der Sitzung vom **29.09.2022** den Entwurf gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.09.2022** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **02.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.10.2022** 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.

## **F VERFAHRENSVERMERKE FÜR DAS REGELVERFAHREN**

Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 3.22) wurde der § 13b BauGB für unvereinbar mit Unionsrecht erklärt. Nachfolgende Verfahrensvermerke dokumentieren ein daraus resultierendes Regelverfahren.

### **1 Beschluss zur Änderung des Verfahrens**

Der Gemeinderat Gablingen hat am **07.11.2023** den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan in ein Regelverfahren zu überführen.

Die bereits durchgeführte Beteiligungsrunde wird als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

### **2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat Gablingen hat am **07.11.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes mit den am Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen und den im Rahmen der Umstellung auf das Regelverfahren vorgenommenen Ergänzungen in der Fassung vom **29.09.2022, zuletzt geändert am 07.11.2023** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.09.2022, zuletzt geändert am 07.11.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.12.2023 bis einschließlich 19.01.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **01.12.2023** 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.

#### 4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **07.11.2023**, zuletzt geändert am **16.04.2024** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **16.04.2024** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Gablingen, den **17.04.2024**

  
.....  
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



#### 5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **16.04.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gablingen, den **17.04.2024**

  
.....  
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



#### 6 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **26.04.2024** 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 Gemeinde Gablingen zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gablingen, den **26.04.2024**

  
.....  
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



# GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA“ ORTSTEIL SIEDLUNG

---

### C) BEGRÜNDUNG

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Entwurf vom 07.11.2023  
zuletzt geändert am 16.04.2024

---

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 Herz

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP) .....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs.....	10
3	Planungsrechtliche Situation.....	11
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>12</b>
1	Lage.....	12
2	Größe.....	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>13</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
2.1	Grundflächenzahl .....	13
2.2	Geschossflächenzahl .....	13
2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	13
2.4	Zahl der Wohneinheiten .....	14
2.5	Höhenlage .....	14
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4	Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.1	Dachformen.....	14
4.2	Schottergärten.....	15
5	Planstatistik.....	15
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>16</b>
1	Landwirtschaft.....	16
2	Schienenverkehr .....	16
<b>E</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>17</b>
1	Einleitung .....	17
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	17
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	18
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	18
<b>F</b>	<b>ERSCHLIESSUNG</b>	<b>18</b>
1	Fließender Verkehr .....	18
2	Ruhender Verkehr.....	18
3	Ver- und Entsorgung.....	18
<b>G</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>19</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsübersicht.....	19
2	Grünordnungsplan Eingriff/Konflikte .....	20
3	Grünordnungsplan Maßnahmen .....	21

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

#### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

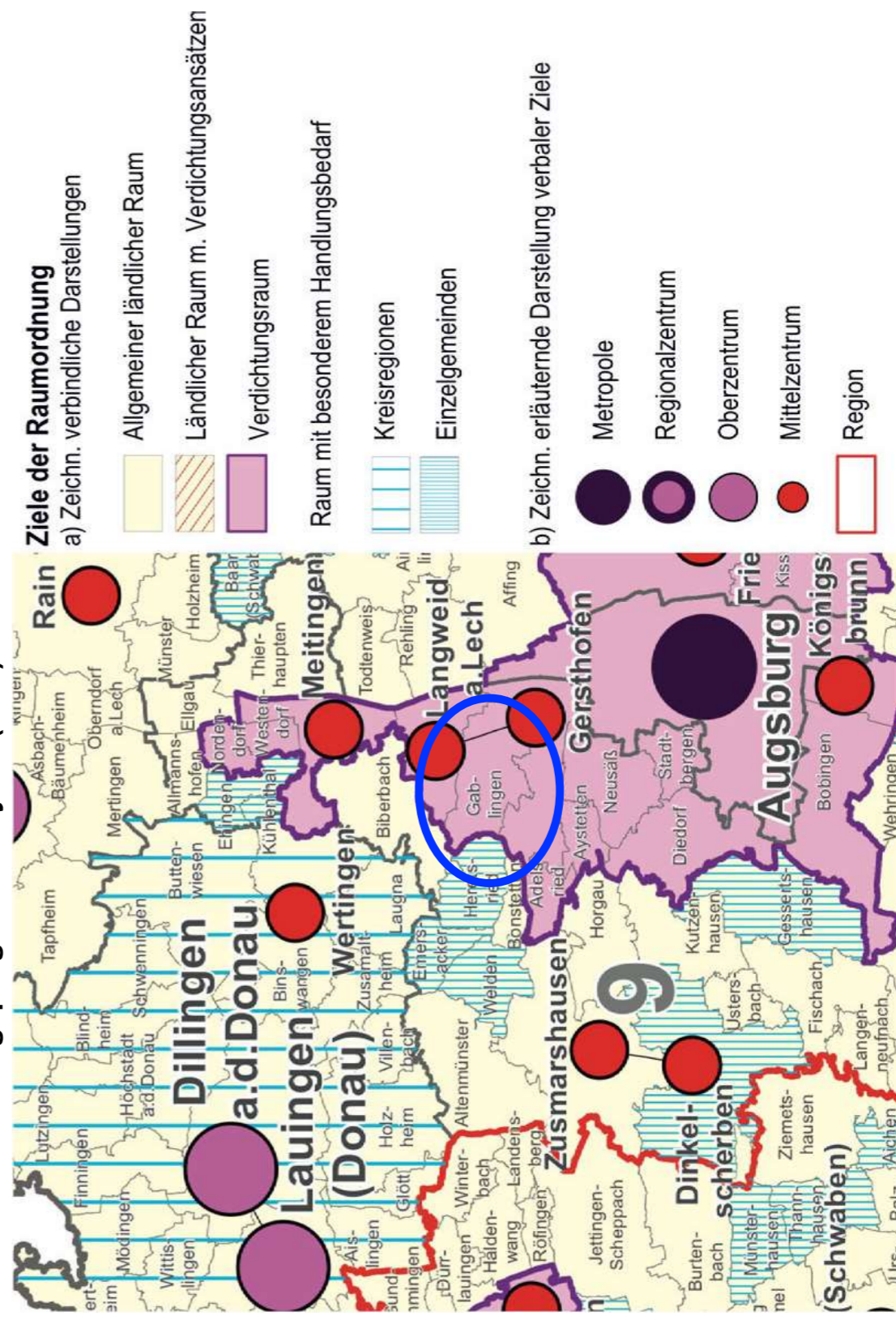
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.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

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

Die Gemeinde Gablingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben und um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu wahren, sieht es die Gemeinde Gablingen als erforderlich an, den Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern aber auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrparteihäusern vorgesehen ist.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Gemeinde Gablingen im Verdichtungsraum Augsburg.

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

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

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

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

### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

- (G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]

### **3.1 Flächensparen**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

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

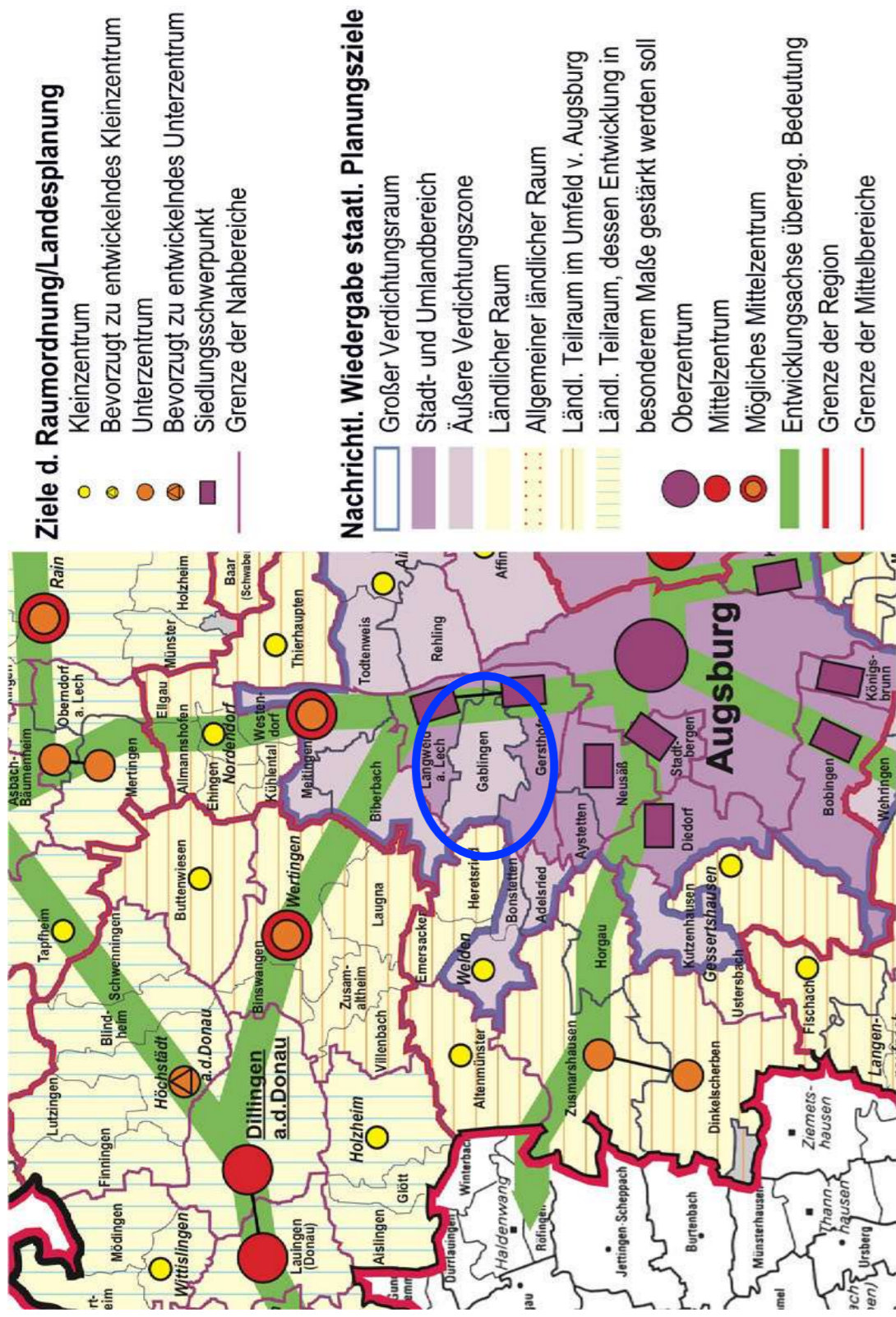
**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es z.B. Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Gablingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

Die verschiedenen Bauformen und Bauplatzgrößen sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen ermöglichen (LEP 3.1 G).

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Gablingen in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg sowie an der B2, einer Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

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

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

### **BV Siedlungswesen** **1 Siedlungsstruktur**

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

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

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

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

## 2.3 Strukturdaten

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

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

Die Gemeinde Gablingen liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Verdichtungsraum Augsburg.

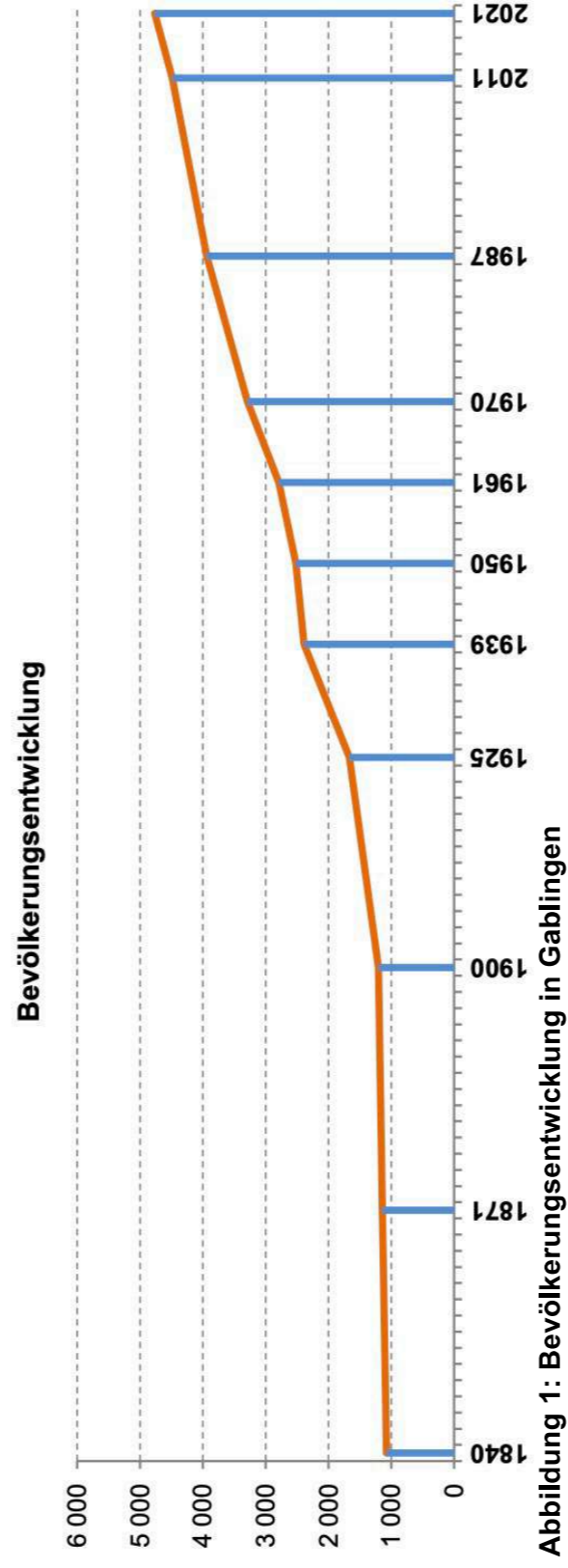
Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Gablingen in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg sowie an der B2, einer Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung.

### 2.3.2 Einwohnerzahl der Kommune

In Gablingen wohnen und leben derzeit 4.785 Einwohner (Stand: 31.12.2022 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

### 2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

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



Einwohnerzahl in Gablingen in den letzten 10 Jahren

- 2013: 4.483 Einwohner (Stand: 31.12.2013)
- 2014: 4.459 Einwohner (Stand: 31.12.2014)
- 2015: 4.492 Einwohner (Stand: 31.12.2015)
- 2016: 4.607 Einwohner (Stand: 31.12.2016)
- 2017: 4.713 Einwohner (Stand: 31.12.2017)
- 2018: 4.692 Einwohner (Stand: 31.12.2018)
- 2019: 4.733 Einwohner (Stand: 31.12.2019)
- 2020: 4.708 Einwohner (Stand: 31.12.2020)
- 2021: 4.765 Einwohner (Stand: 31.12.2021)
- 2022: 4.785 Einwohner (Stand: 21.12.2022)

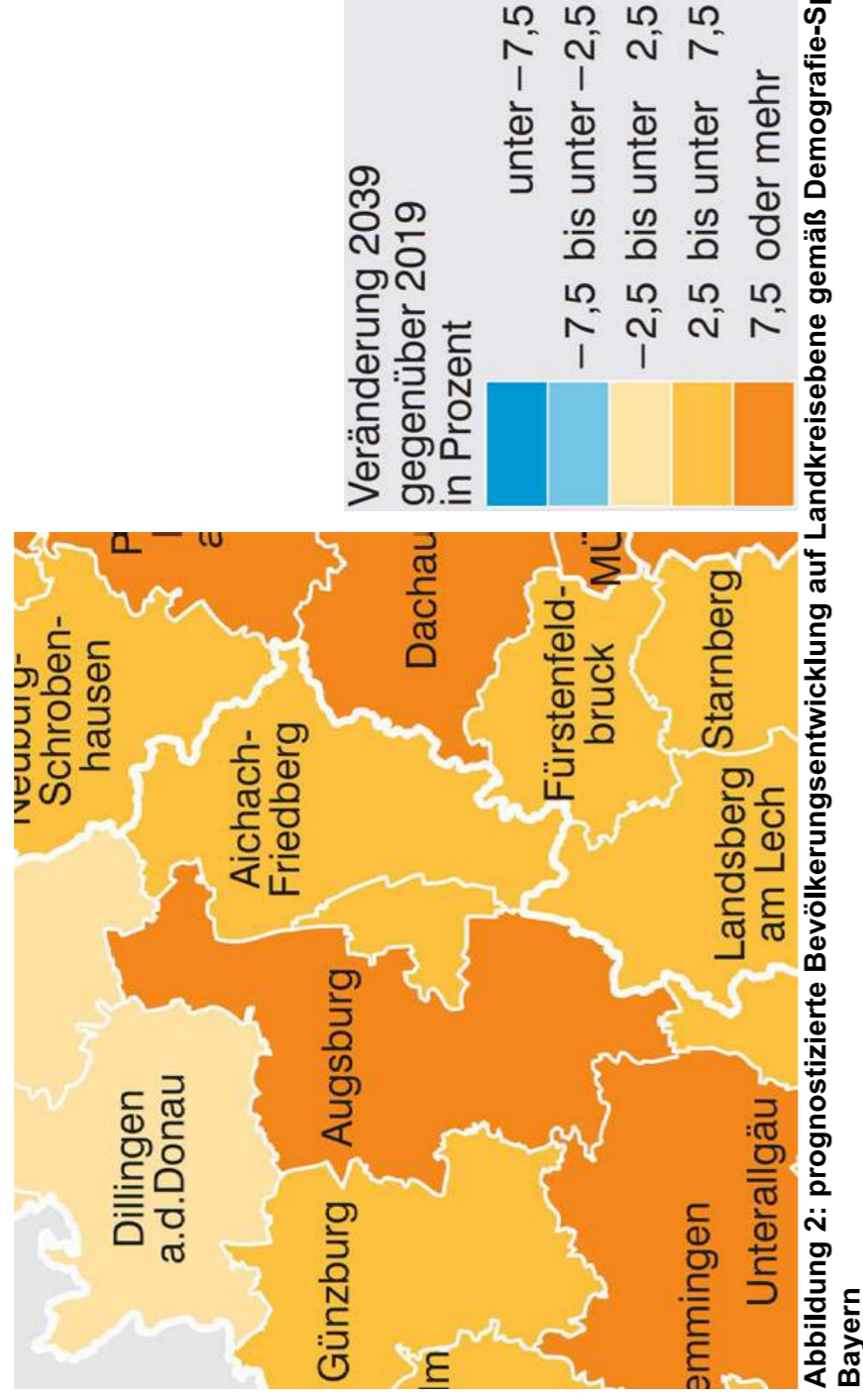
Die Bevölkerungsentwicklung belegt ein nachhaltiges Wachstum, für das entsprechende Bauplätze/Wohnraum bereit zu stellen sind.

Es ist zu beobachten, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der nach wie vor sehr guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Augsburg sowie in der Kommune und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen – anhält.

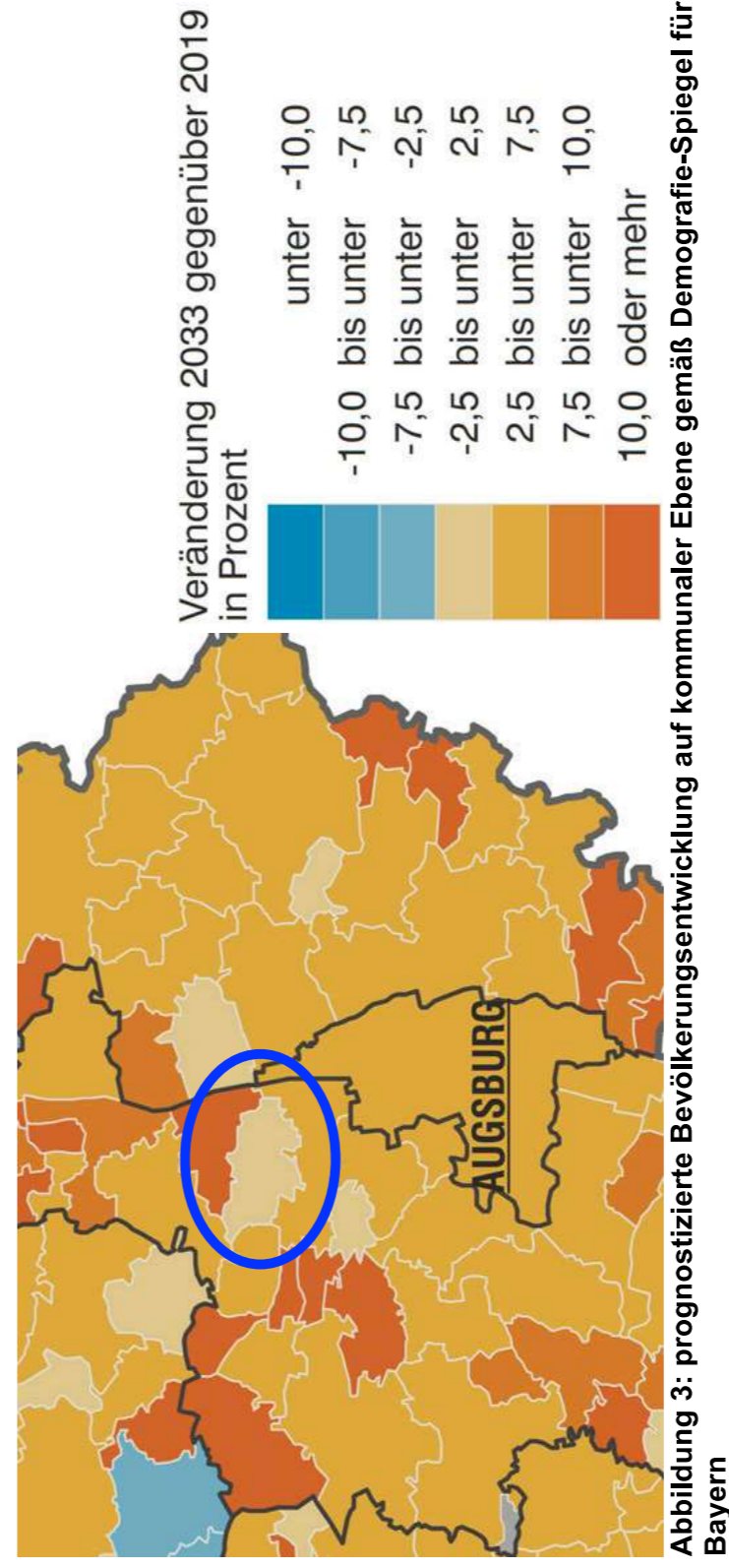
<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2022, Gemeinde Gablingen 09 772 145, hrsg.03/2023

### 2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Gablingen<sup>2</sup> für den Landkreis Augsburg zeigt, dass die Bevölkerung stark um 7,5 % und mehr ansteigen wird.



Für Gablingen konkret wird anhand der Karte ein moderates Entwicklungspotenzial von bis zu 2,5 % prognostiziert.



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

Das Bay. Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

### Datenblatt 09 772 145 Gablingen

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	4 733	817	2 938	978
2020	4 710	810	2 910	1 000
2021	4 690	820	2 880	990
2022	4 690	830	2 850	1 010
2023	4 690	850	2 820	1 020
2024	4 690	880	2 780	1 030
2025	4 690	890	2 750	1 040
2026	4 700	900	2 740	1 050
2027	4 700	930	2 710	1 060
2028	4 710	940	2 700	1 070
2029	4 710	950	2 670	1 090
2030	4 720	960	2 660	1 100
2031	4 730	960	2 640	1 120
2032	4 730	970	2 630	1 140
2033	4 740	960	2 630	1 160

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

**Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Gablingen gemäß Demographie-Spiegel für Bayern**

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert nach kurzzeitigem Rückgang einen moderaten Bevölkerungsanstieg. Es kann jedoch erwartet werden, dass sich aufgrund der Nähe zur Stadt Augsburg als wichtiger Wirtschaftsstandort und Arbeitsplatzschwerpunkt stärkere Wachstumseffekte ergeben als statistisch angenommen.

Bereits jetzt liegt die aktuelle Bevölkerungszahl über dem prognostizierten Wert.

#### 2.3.5 Durchschnittliche Haushaltgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt in Gablingen bei aktuell 4.785 Einwohnern und 2.203 erfassten Wohnungen (Stand: 31.12.2022 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank) bei 2,17 Personen je Haushalt. Der Bayerische Durchschnitt liegt laut „Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2019“ des Bay. Landesamtes für Statistik bei 2,03 Personen pro Haushalt. Ein entsprechender Auflockerungsbedarf ist somit gegeben.

Um ausreichend Bauland in einem angemessenen Umfang auch in den Ortsteilen vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde daher als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg zu entsprechen.

### 2.3.6 Wirtschaft

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben		Gewerbesteuerstatistik Kreise: Augsburg (Lkr)			
		Festsetzungen und Zerlegungen			
		Betriebe/Betriebsstätten			
Berichtsjahr	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag	
	Anzahl	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363	5 100	20 409 219
2011	89 822	42 974	202 207 445	5 581	24 254 760
2012	93 769	44 224	212 104 488	5 668	24 860 053
2013	97 875	45 100	224 938 500	5 898	25 778 202
2014	101 112	46 185	248 841 069	6 025	29 212 923
2015	104 798	48 015	268 153 771	6 271	34 245 988
2016	108 207	49 388	280 402 722	6 365	33 659 748
2017	111 816	50 193	298 927 865	6 454	36 423 133
2018	115 396	51 828	318 342 895	6 696	38 063 982

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Gablingen		Festsetzungen und Zerlegungen			
		Betriebe/Betriebsstätten			
Berichtsjahr	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag	
	Anzahl	Anzahl	EUR	Anzahl	EUR
2010	209	98	278 569	121	502 183
2011	227	102	335 887	114	429 889
2012	234	95	334 325	113	445 448
2013	246	111	370 260	114	429 889
2014	244	101	361 582	121	502 183
2015	250	116	365 553	116	365 553
2016	265	113	445 448	113	445 448
2017	271	114	429 889	114	429 889
2018	278	121	502 183	121	502 183

Steigende Unternehmenszahlen und eine stabile, gute wirtschaftliche Lage bringen auch immer einen entsprechenden Bedarf und einen Zuzug an Arbeitskräften mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen, die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte Gablingen auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

### 2.3.7 Verkehrsanbindung

Gablingen liegt westlich der Bundesstraße B 2. Am Ortsteil Siedlung führt zu dem eine Bahnlinie vorbei. Gablingen ist weiterhin durchzogen von den Kreisstraßen A5, A8 und A15 und der Staatsstraße St2036. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 8 und verläuft südlich in etwa 4 km Luftlinie entfernt (ausgehend von der Ortsmitte Gablingens).

## 2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

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

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

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

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

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- grundsätzlich stetige Kontaktaufnahme seitens der Bürgermeisterin mit Grundstückseigentümern bzgl. möglicher Nachverdichtungen und des Erwerbs von Grundstücken
  - Überprüfung der verfügbaren Bauplätze und innerörtlichen Freiflächen
    - o Die Gemeinde Gablingen verfügt im Hauptort sowie im Ortsteil Lützelburg über diverse Bebauungspläne, darunter auch Wohngebiete. In diesen Plangebieten sind jedoch die Bauplätze bereits verkauft oder bebaut, sodass kein Zugriff auf die Grundstücke besteht. Ebenso besteht derzeit kein Zugriff auf anderweitig unbebaute Grundstücke (bspw. für eine Erschließung weiterer Flächen), sodass kein weiteres innerörtliches Potenzial zur Verfügung steht. Ebenso stehen der Gemeinde weder Baulücken noch Brachflächen zur Verfügung, die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Im Ortsteil Siedlung bestehen sogar weder innerörtlichen Freiflächen noch anderweitige innerörtliche Potenziale.
- Eine Veräußerungsbereitschaft seitens der Bevölkerung besteht derzeit ebenfalls nicht im erforderlichen Maße. In der Abwägung mit den privaten Eigentümerbelangen und mit Rücksicht auf die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) nimmt die Gemeinde von einer zwangsweisen Durchsetzung der Bebauung in Form von Baugeboten oder gar einer Enteignungen Abstand.

Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine Innenentwicklung zu stärken:

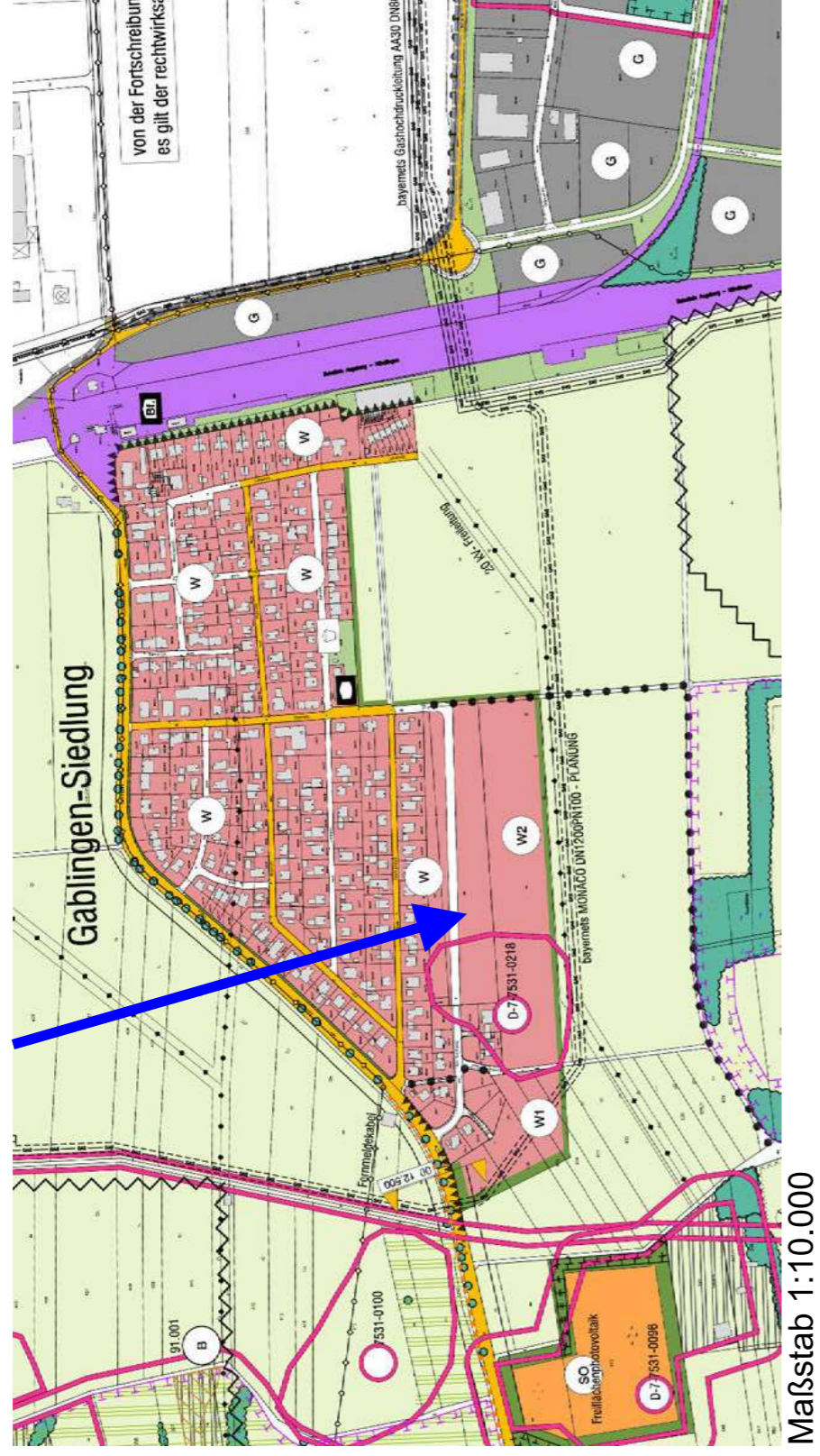
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen analog den bereits durchgeführten o.g. Maßnahmen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat
- Bei künftigen Veräußerungen wird die Gemeinde im Einzelfall über die Ausübung von Vorkaufsrechten nach BauGB entscheiden, um sich innerörtliche Entwicklungsflächen zu sichern.

## 2.5 Ermittlung des Bedarfs

Die Strukturdaten legen ein stetiges, prognostiziert anhaltendes Bevölkerungswachstum sowie einen entsprechenden Auflockerungsbedarf der Haushaltsgrößen dar. Mit dem vorliegenden Baugebiet soll diesem Entwicklungstrend und damit auch den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg entsprochen werden. Da ausreichende innerörtliche Potenziale hierfür nicht zur Verfügung stehen (siehe vorstehender Punkt „Innerörtliche Flächenpotenziale“) und um für die künftige Bevölkerungsentwicklung bzw. den Auflockerungsbedarf ausreichend Bauland vorhalten zu können, sieht es die Gemeinde somit als erforderlich an, dies in Form des vorliegenden Baugebietes zu gewährleisten. Das Baugebiet soll dabei den aktuell bestehenden sowie den mittelfristig zu erwartenden Bedarf abdecken.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



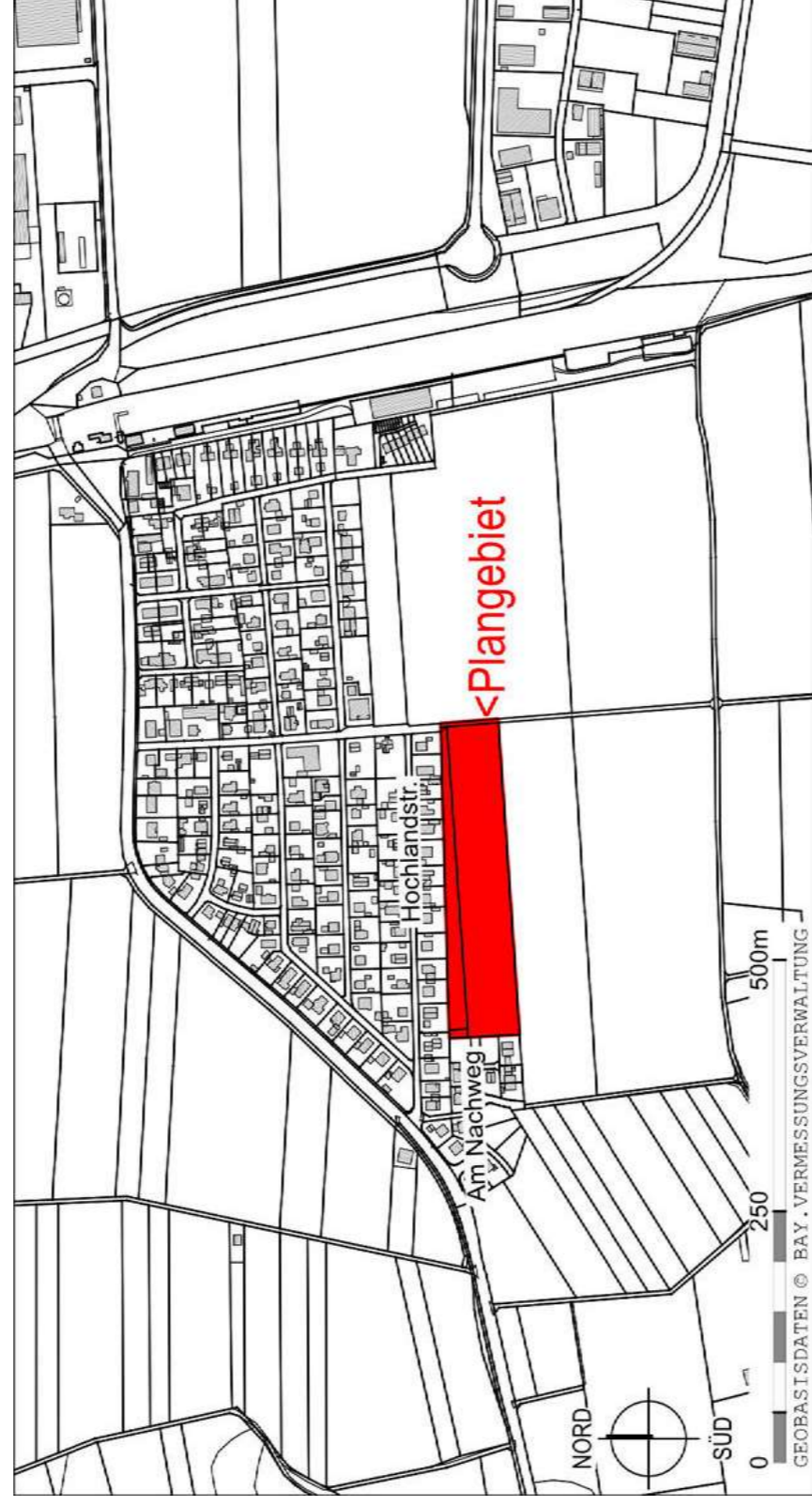
## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Siedlung und grenzt an die bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet als Acker genutzt und soll nun mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 923/83, 923/79, 923/78, 923/77, 923/76, 923/75, 923/74, 923/73, 923/71, 923/70, 923/69, 923/68, 923/67 (jeweils Wohnen) und die Sternstraße
- **im Osten** durch die Fl.-Nr. 918 (Acker)
- **im Süden** durch die Fl.-Nr. 926 (Acker)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 925/20, 925/18, 925/11 (jeweils Wohnen) und 925/1 (Am Nachweg) jeweils Gemarkung Gablingen



Maßstab 1:10.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 20.091 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt. Es ist nahezu eben.

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

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen, weil die Flächen vorrangig für Wohnbebauung dienen sollen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im auf 0,4 festgesetzt und entspricht damit dem Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Die Gemeinde Gablingen will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine optimale Flächennutzung sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen ermöglichen.

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

Um die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzungen nachweisen und realisieren zu können und um die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen nicht durch parkende Fahrzeuge zu belasten sowie im Hinblick auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform, sollen Tiefgaragen im WA 3 ermöglicht werden. Da diese aufgrund des entsprechenden Platzbedarfs die o.g. GRZ erwartungsgemäß überschreiten würden bzw. im Umkehrschluss die GRZ die Umsetzung von Tiefgaragen einschränkt, soll zur Erfüllung der Stellplatzpflicht für Tiefgaragen eine Ausnahme von der festgesetzten der GRZ gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ermöglicht werden.

Die GRZ soll ausschließlich durch Tiefgaragen auf bis zu 0,8 überschritten werden dürfen. Ohne diese Ausnahme wären die benötigten Stellplätze oberirdisch zu schaffen, was flächig zu weitaus größeren Eingriffen in Grund und Boden sowie allgemein zu einer größeren Versiegelung/Flächeninanspruchnahme im Baugebiet führen würde. Andernfalls müsste die Bebauung derart reduziert werden, dass die Schaffung von Wohnraum merklich eingeschränkt würde.

In Abwägung der für- und widerstrebenden Belange wird daher dem Wohnraumbedarf bzw. der Schaffung von Wohnraum (vgl. §1 Abs. 5 BauGB) „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“) dem Belang des Bodenschutzes (gem. §1a Abs. 2 BauGB) gegenüber Vorrang eingeräumt.

#### 2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,6 und im WA 4 auf 0,8 festgelegt und hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO.

Dies soll im Zusammenhang mit der entsprechenden Grundflächenzahl eine optimale Grundstücksnutzung im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Nachverdichtung ermöglichen.

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

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zur Verfügung stehende Fläche soll bestmöglich für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Dies beinhaltet auch flächensparende Siedlungsformen (gem. LEP 3.1 G). Zur Unterbringung flächensparender Siedlungsformen wird daher eine der Bauweise entsprechende Geschossigkeit festgesetzt. Dabei werden drei Vollgeschosse bewusst im Süden des Plangebietes zugelassen, damit eine verträgliche Abstufung zur bestehenden Bebauung erfolgt.

## **2.4 Zahl der Wohneinheiten**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten soll gewährleisten, dass eine der Bauform und dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungsdichte gegeben ist.

Dabei sollen im Bereich des WA 3 über die Steuerung der Wohneinheiten explizit

Mehrparteienhäuser als Sonderform der Einzelhäuser ermöglicht werden, um eine weitere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform zu ermöglichen.

Die Festlegung der Wohneinheiten an einer anteiligen Grundstücksfläche soll dabei eine optimale Nutzung des Grundstücks und der Gebäude zur Bereitstellung des benötigten Wohnraums gewährleisten.

Über die Steuerung der Wohneinheiten im Baugebiet soll auch gewährleistet bleiben, dass die Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Straße) entsprechend leistungsfähig bleibt.

## **2.5 Höhenlage**

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

## **2.6 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung von Baugrenzen in Kombination mit einer textlichen Festsetzung für die überbaubare Grundstücksfläche soll gewährleisten, dass das Gebiet nicht unstrukturiert bebaut wird.

# **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen. Ergänzt wird diese Festsetzung um die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten.

Weiterhin sind als flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform Hausgruppen/Reihenhäuser und Mehrparteienhäuser als Sonderform der Einzelhäuser zulässig, um ein zusätzliches Angebot an Wohnformen zu schaffen.

Die verschiedenen Bauweisen tragen der entsprechenden Nachfrage und dem Bedarf an Wohnraum in angemessenem Umfang Rechnung und bewahren dabei zugleich die ländliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

Mit der Festsetzung zum Vorplatz (Zufahrt) von Garagen und Carports wird bauplanungsrechtlich eine verkehrssichere Situierung der Garagen und Carports gesichert.

# **4 Örtliche Bauvorschriften**

## **4.1 Dachformen**

Es sind Satteldächer, Flachdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen, aber auch um der bestehenden und weiter stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Zudem sind diese Dachformen auch bereits in anderen Baugebieten in der Gemeinde allgemein zulässig. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

## 4.2 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Grundflächenzahl sollen auch flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schottererschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.<sup>3</sup>

Es soll jedoch in den Vorgärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.

## 5 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>14.023 qm</b>	<b>69,8%</b>
Allgemeines Wohngebiet	14.023 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>3.724 qm</b>	<b>18,5%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.357 qm	63,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	1.128 qm	30,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Parkplatz"	176 qm	4,7%
Flächen für Versorgungsanlagen	63 qm	1,7%
<b>Grünflächen</b>	<b>2.344 qm</b>	<b>11,7%</b>
Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"	420 qm	17,9%
Private Grünfläche	1.442 qm	61,5%
Verkehrsgrün	483 qm	20,6%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>20.091 qm</b>	<b>100,0%</b>

<sup>3</sup> Ausführungen gemäß Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Schreiben vom 27.07.2021, Az.: 25-4611.113-1-61 als Anlage zum Rundschreiben Nr. 249/2021 des Bayerischen Städtetags vom 4. August 2021

## D IMMISSIONSSCHUTZ

### 1 Landwirtschaft

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

### 2 Schienenverkehr

Aufgrund der Lage des Ortsteils Siedlung unmittelbar an der Bahnstecke Augsburg – Nördlingen hat die Gemeinde eine schalltechnische Voruntersuchung veranlasst. Die hierzu ausgearbeitete Schalltechnische Machbarkeitsstudie der Firma em plan, Augsburg mit Projekt-Nr. 2022 1498 und Stand 08/2022 kommt zu folgender zusammenfassender Einschätzung:

„[...]

*Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:*

- 1. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Tagzeitraum eingehalten.*
- 2. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit Ausnahme von drei Gebäuden im Osten des Plangebietes eingehalten.*
- 3. Die Überschreitung der Orientierungswerte an den genannten Gebäuden liegt bei maximal 2 dB(A) an den Süd- und Ostfassaden am östlichen Rand des Planungsgebiets. Die Lärmvorsorgewerte der 16. BImSchV werden jedoch eingehalten. Jedes der Gebäude verfügt über mindestens zwei Fassaden, an denen auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind. Eine entsprechend angepasste Grundrissorientierung der Schlafräume empfiehlt sich nach obiger Ausführung.*
- 4. Alternativ können die gegebenen Orientierungswertüberschreitungen im Zug der Abwägung überwunden werden, oder aber durch Festsetzung von geeigneten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, bzw. Grundrissorientierung von zum Lüften notwendigen Fenstern.“*

Basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Machbarkeitsstudie werden entsprechend Festsetzungen getroffen, die sicherstellen sollen, dass keine schädlichen Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebietes (Parzellen 11 bis 14) entstehen.

## E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>4</sup> bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und Ausgleich für eventuell unvermeidbare Beeinträchtigungen zu schaffen, wurden nachfolgend aufgeführte Schritte bearbeitet:

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

### 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,4.

Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden.

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Acker	A11	2	0,40	17.990	14.392
<b>Summe</b>				<b>17.990</b>	<b>14.392</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Anrechnung</b>
---	---				---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>14.392</b>

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

Es entsteht ein **Kompensationsbedarf von 14.392 Wertpunkten**.

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

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

#### **Vermeidung, Minderung**

Das Plangebiet wird im Süden mit heimischen Gehölzen eingegrünt. Dies soll die landschaftliche Einbindung des Baugebietes gewährleisten.

#### **Ausgleich**

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 337 Gemarkung Lützelburg ausgeglichen. Die Fläche wird von Acker in artenreiches Extensivgrünland überführt.

### **4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die externe Ausgleichsfläche ist im Planbereich 3 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen definiert. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

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

## **F ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Nachweg“ im Westen und die Sternstraße im Osten erschlossen.

### **2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist eine Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die kommunale Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### **Allgemeine Hinweise**

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

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



**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SÜDLICH DER**  
**BAHNHOFSTRASSE 2. BA"**  
**ORTSTEIL SIEDLUNG**

**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**BESTANDSÜBERSICHT**  
 Maßstab im Original 1:1000  
 Stand 16.04.2024

angrenzend an die bestehende Bebauung

Flächen mit "geringer Bedeutung"  
 für Natur und Landschaft  
 Keine kartierten Biotope  
 Intensiv bewirtschaftete Acker

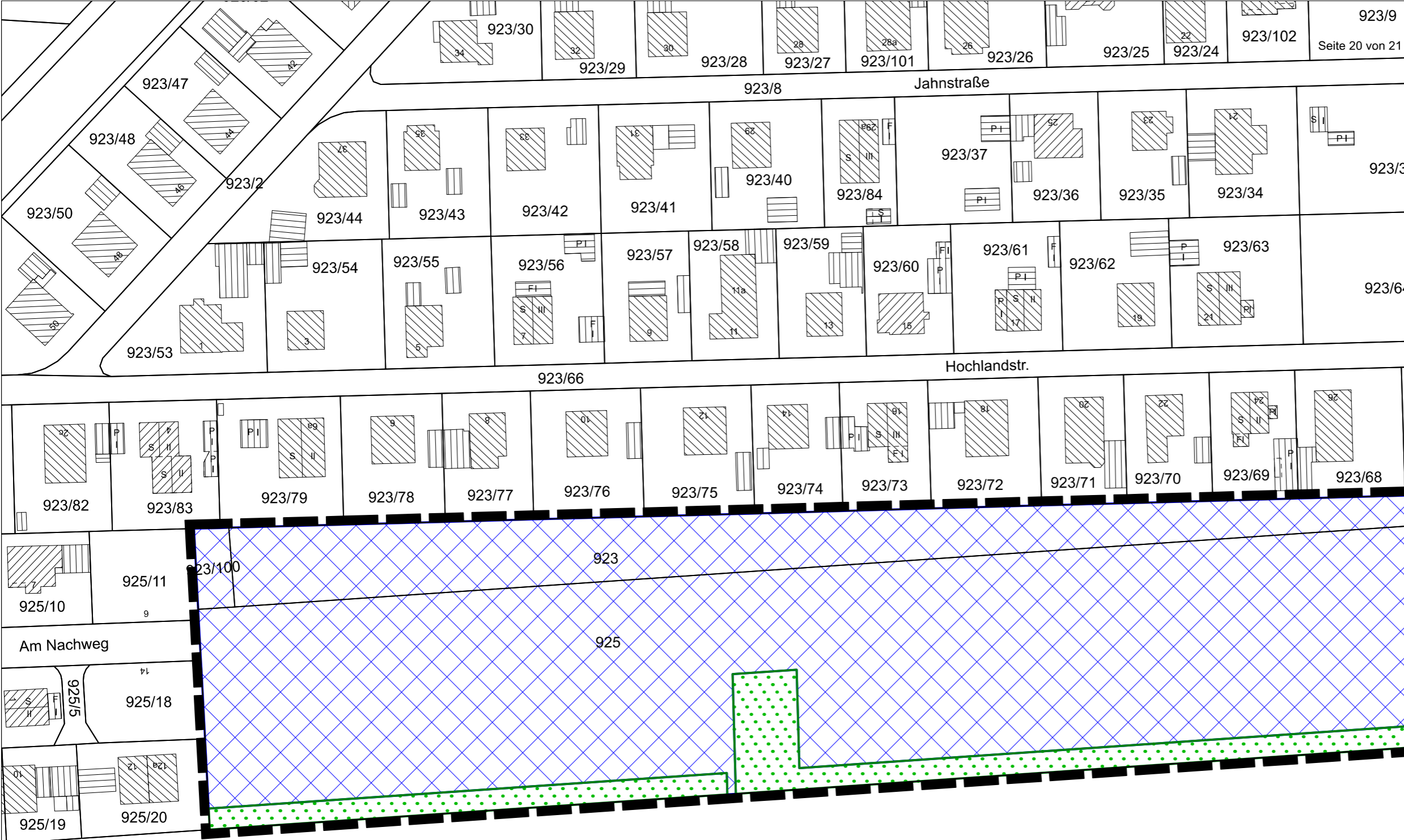


**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
 Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 - amtliche digitale Flurkarte (12/2020)  
 - Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)  
 - Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

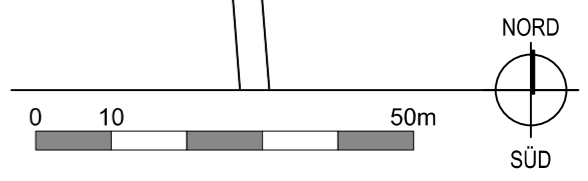
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Intensiv bewirtschaftete Äcker
- Wirtschaftswege, befestigt

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






**BEBAUUNGSPLAN  
 "SÜDLICH DER  
 BAHNHOFSTRAÙE 2. BA"  
 ORTSTEIL SIEDLUNG**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
 EINGRIFF / KONFLIKTE**  
 Maßstab im Original 1:1000  
 Stand 16.04.2024



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
 Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
 Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 - amtliche digitale Flurkarte (12/2020)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  -  Nettobauland und Verkehrsflächen
  -  Ohne (erneuten) Eingriff
- Berechnung des Kompensationsbedarfs:  
 siehe Begründung

**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



# GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA“ ORTSTEIL SIEDLUNG

---

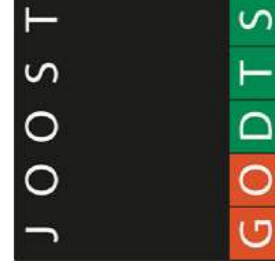
### D) UMWELTBERICHT

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Entwurf vom 07.11.2023  
zuletzt geändert am 16.04.2024

---

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 Herz

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

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>11</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	11
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) .....	12
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</b>

## A EINLEITUNG

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

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

Die Gemeinde Gablingen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der stetigen Nachfrage zu entsprechen. Um auch künftig konkurrenz- und handlungsfähig zu bleiben und um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu wahren, sieht es die Gemeinde Gablingen als erforderlich an, den Bedarf durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu decken. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern aber auch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrparteihäusern vorgesehen ist.

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

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

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

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

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

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird. Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

#### 2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Augsburg (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm<sup>1</sup> sind keine Ziele für das Plangebiet angegeben.

#### 2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht verzeichnet.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Augsburg. Stand: März 1999

<sup>2</sup> GEMEINDE GABLINGEN (2014): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Verfasser: OPLA, Augsburg

### 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope verzeichnet.

Über den Geltungsbereich erstreckt sich jedoch das Bodendenkmal Nr. D-7-7531-0218 „Siedlung des Hochmittelalters“<sup>3,4</sup>.

### 4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit „Lech-Wertach-Ebenen“ (047).<sup>1</sup> Die Lech-Wertach-Ebenen zählen zu den großen Flusstälern der süddeutschen Moränen- und Deckenschotterlandschaften. Sie wurden in verschiedenen Zwischenzeiten von mächtigen Schmelzwasserströmen der zurückweichenden Gletscher in der heutigen Breite und Form geschaffen. Dabei kam es immer wieder zu mächtigen Ausräumungen und Aufschüttungen. Das Ergebnis ist ein breites Kastental mit Schotterterrassen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten.

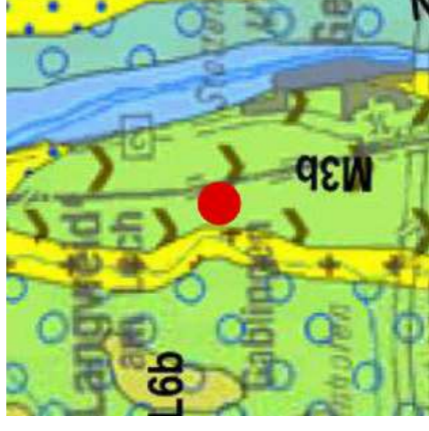
### 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)<sup>5</sup> den Vegetationsgebiet M3b „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Überall zerstreut außerhalb der Alpen; erkennbare Schwerpunkte in den Lößgebieten; kolline bis submontane Stufe  
Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Waldmeister-Buchenwald (vielfach in Hainsimsen-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Hainsimsen- Buchenwald (meist Flattergras-Ausbildung)

Zusammensetzung: Siehe Kennzeichnung

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

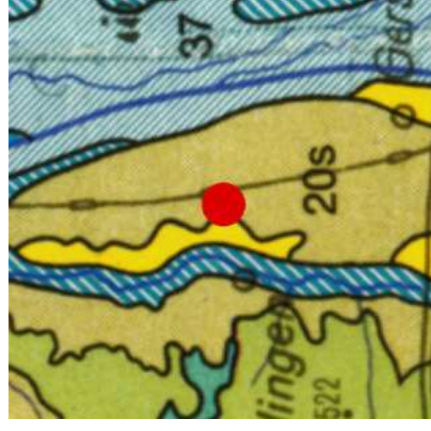


### 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert<sup>6</sup> im Vegetationsgebiet 20s „Reiner „Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum luzuletosum)“, Südbayern-Rasse“.

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

*Quercus robur*, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Prunus avium*, *Betula pendula*, *Sorbus aucuparia*, *Populus tremula*, *Salix caprea*, *gebietsweise auch Abies alba*  
*Corylus avellana*, *Crataegus oxyacantha*, *C. monogyna*, *Rhamnus frangula*, *Lonicera xylosteum*, *Prunus spinosa*, *Cornus sanguinea*, *Rosa arvensis*, *Ligustrum vulgare*



<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 04.10.2021

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 04.10.2021

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

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

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

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

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Siedlung. Er grenzt an die bestehende Wohnbebauung. Südlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich in etwa 350 m verläuft eine Bahnlinie. Im Plangebiet selbst bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung. Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege bestehen ebenfalls nicht im betreffenden Bereich.

#### **1.2 Auswirkungen**

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner des Ortsteiles auf. Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird.

In Anbetracht der Nähe zur Bahnstrecke wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, um die Auswirkungen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in einigen Bereichen des Baugebietes kommt. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich (passiver Schallschutz wie z.B. Grundrissorientierung). Diese Festsetzungen sind geeignet, nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu unterbinden.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **2.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich erstreckt sich über intensiv genutzte Ackerbereiche sowie bestehende Verkehrsflächen. Eine nennenswerte Arten- oder Strukturvielfalt ist nicht gegeben. Die Flächen des Bebauungsplanes wurden im Vorfeld zudem avifaunistisch untersucht, um die Betroffenheit der lokalen Vogelfauna besser bewerten zu können. Die Ergebnisse sind dem avifaunistischen Gutachten zu entnehmen.

#### **2.2 Auswirkungen**

Aufgrund der intensiven Ackernutzung stellt das Gebiet des Bebauungsplanes wegen des fehlenden Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt kein geeignetes Nahrungshabitat für **Fledermäuse** dar. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Fledermausvorkommen sich auf die gut strukturierten und entsprechend den Lebensraumbedürfnissen ausgeprägten Waldbereiche (z.B. Langweidforst) im weiteren Umfeld beschränken. Für eine Quartierbildung geeignete Strukturen bestehen aufgrund der Ackernutzung ebenfalls nicht. Es ist davon auszugehen, dass hierfür insbesondere die Ortschaft und weiträumig gelegene Waldbereiche relevant sind. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist daher nicht zu befürchten.

Für **Amphibien und Reptilien** weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung ebenfalls keine geeignete Lebensraumausstattung auf (Reptilien: fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc., Amphibien: keine Gewässer vorhanden), sodass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist aufgrund der zu erwartenden Bebauung und des sich in die freie Landschaft verschiebenden Siedlungsrandes (Vertikalkulisse) jedoch nicht auszuschließen, dass planungsrelevante **Vogelarten** des Offenlandes betroffen sein können. Daher wurden im Jahre 2022 entsprechende Kartierungen durchgeführt. Entsprechend den Kartierungsergebnissen gehen durch das Vorhaben für Offenlandarten geeignete/genutzte Lebensraumstrukturen verloren, da im Bereich der hinzutretenden Kulissenwirkung ein Feldlerchen-Revier festgestellt wurde. Um die Beeinträchtigung des Reviers auszugleichen, werden geeignete Ausweich-Lebensräume im räumlich-funktionalen Zusammenhang bereitgestellt. Die Maßnahmenfläche umfasst Intensivgrünland welches durch Extensivierung und unterstützende Mahdgutübertragung bzw. Einsaat in artenreiches Extensivgrünland umgewandelt wird. Zudem liegt die Fläche ca. 2,2 km vom Eingriffsort entfernt. Die Feldlerche als Zugvogel ist nicht kleinräumig gebunden. Die Altvögel sind zwar gebietsreu, die Jungvögel streuen aber, um sich eigene Reviere zu suchen. Bei der Rückkehr aus dem Winterquartier kehrt die Feldlerche in einem Breitfrontzug in die Brutheimat zurück. Auf die Topografie wird hier keine Rücksicht genommen. Angesichts dieser Mobilität und dem flächigen Verbreitungsgrad der Feldlerche wird die Maßnahmenfläche als wirksam eingeschätzt, um den Erhalt der lokalen Population zu gewährleisten. (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 22.06.2015, Au 6 K 14.736).

Nähere Ausführungen zu vorkommenden, planungsrelevanten Arten sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem avifaunistischen Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 14.392 Wertpunkten. Dieser wird extern durch eine Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

### 2.3 Ergebnis

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

### **3 Schutzgut Boden**

#### **3.1 Beschreibung**

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Bodenprofile in diesem Bereich durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

In den Bereichen mit bestehenden Straßenverkehrsflächen ist das Bodengefüge bereits vollständig zerstört.

#### **3.2 Auswirkungen**

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

In den beanspruchten Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>7</sup>

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

#### **3.3 Ergebnis**

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

### **4 Schutzgut Wasser**

#### **4.1 Beschreibung**

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.

Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen.

Gemäß Umweltatlas ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet sehr hoch.

#### **4.2 Auswirkungen**

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

Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abfangen bzw. zurückgehalten werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen versickern.

#### **4.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

---

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

## 5 Schutzgut Klima und Luft

### 5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langweiligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.<sup>8</sup> Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen tragen ebenso zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei.

### 5.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Offenlandfläche ihre Kaltluftstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas<sup>9</sup> zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt.

### 5.3 Ergebnis

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

## 6 Schutzgut Landschaft

### 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von der Bebauung des Ortes, den Gehölzen um die ehemaligen Abbaustellen im Süden sowie strukturarmen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gelände ist nahezu eben. Insgesamt ist somit eine anthropogene<sup>10</sup> Vorprägung im Bereich des Vorhabens gegeben.



Abbildung 1: Blick von Osten nach Nordwesten auf den Geltungsbereich

<sup>8</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

<sup>9</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Grundstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

<sup>10</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht

## 6.2 Auswirkungen

Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an die bestehende Bebauung kann das geplante Gebiet als Fortsetzung der Wohnbebauung im Norden verstanden werden. Es ergeben sich keine neuartigen optischen Wirkungen.

Zur Einbindung der künftigen Bebauung in das Landschaftsbild ist eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen festgesetzt, die mittelfristig bei entsprechendem Anwuchs die hinzukommende Wirkung der Bebauung abmildert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur gering auf das Landschaftsbild um den Ortsteil Siedlung wirkt.

Ergebnis

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

## 7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

### 7.1 Beschreibung

Über den Geltungsbereich erstreckt sich das Bodendenkmal Nr. D-7-7531-0218 „Siedlung des Hochmittelalters“.

### 7.2 Auswirkungen

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.

### 7.3 Ergebnis

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

## 8 Wechselwirkungen

### 8.1 Beschreibung

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

### 8.2 Auswirkungen

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

### 8.3 Ergebnis

Es insgesamt Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

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

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

### **1 Vermeidung und Minderung**

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Bei entsprechendem Anwuchs ist die Eingrünung geeignet, anfallendes Oberflächenwasser in Teilen zurückzuhalten
- CEF-Maßnahmen stellen neue Lebensraumstrukturen für die von der Planung betroffene Feldlerche bereit

### **2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf Fl.-Nr. 337 Gemarkung Lützelburg. Hier wird der vorhandene Acker in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen sieht eine weitere Wohnbau-Entwicklungsfläche im Ortsteil Siedlung vor. Vielmehr ist bereits die Fortsetzung des vorliegenden Plangebietes nach Süden dargestellt. Eine Ausweisung im Norden Gablingens bietet sich nicht an, da hier aufgrund der Kreisstraße A8 der Siedlungszusammenhang zur Bestandsbebauung nicht gänzlich gegeben ist und dies nicht den Zielen des LEP entsprechen würde. Im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit, die Erkenntnisse der naturschutzfachlichen Untersuchungen und die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten fiel die Wahl somit auf das vorliegende Plangebiet.

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

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

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur geringe Beeinträchtigungen verursacht. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen. Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

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

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

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

Ist festzustellen, dass sich der Zustand der Gehölze oder der naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen 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.

## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Das Baugebiet liegt im Süden des Ortsteils Siedlung angrenzend an die bestehende Bebauung. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Es wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, die keine nennenswerte Arten- oder Strukturvielfalt aufweist.

Durch die Planung entstehen Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird extern auf Fl.-Nr. 400 Gemarkung Lützelburg ausgeglichen. Für die von der Planung betroffene Feldlerche wird zudem ein Ausweichlebensraum auf Fl.-Nr. hergestellt.

# GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA“ ORTSTEIL SIEDLUNG

---

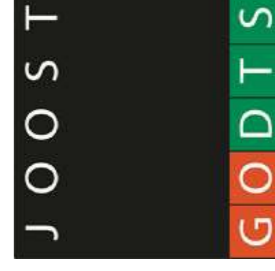
### E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Entwurf vom 07.11.2023  
zuletzt geändert am 16.04.2024

---

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  
M. Sc. Matthias Merkel

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	3
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
3	Auswertung der Ergebnisse.....	4
3.1	Empfindlichkeit.....	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	5
<b>C</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>6</b>
1	Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten.....	6
<b>D</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>7</b>
<b>E</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>8</b>
<b>F</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1500)</b>	<b>9</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Gablingen möchte mit dem Bebauungsplan im Ortsteil Siedlung Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um den Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten wie z.B. die Feldlerche im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes aufhalten können. Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet.

Die Gemeinde hat das Planungsbüro Godts mit der Kartierung von Vögeln im Berührungs-/Einwirkungsbereich des Bebauungsplans und der Auswertung der Ergebnisse beauftragt.

### 2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am südlichen Ortsrand des OT Siedlung. Es umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 150m. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Ackerfläche. Dieser ist im Norden und Westen von dem bestehenden Siedlungsrand, im Süden und Osten von weiteren Ackerflächen sowie von Wirtschaftswegen begrenzt. Im UG befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete.<sup>1</sup>

## B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

### 1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

Die Vorgehensweise orientiert sich an den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Als Erfassungsmethode wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung die Linienkartierung gewählt. Diese strebt in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Gesamtbestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten.

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an 4 Terminen
  - o 1. Termin: 23.03.2022
  - o 2. Termin: 21.04.2022
  - o 3. Termin: 13.05.2022
  - o 4. Termin: 21.06.2022
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 04.10.2021

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von Offenlandarten wie der Feldlerche mit drei Brutrevieren und der Schafstelze mit zwei Brutrevieren im UG bestätigten konnte. Auch wurden zwei weitere Brutreviere der Feldlerche außerhalb des UG ermittelt.

Typische Siedlungsbrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz wurden in den Siedlungsstrukturen nördlich des Geltungsbereiches festgestellt.

Weiterhin wurden Gehölzbrüter wie die Gartengrasmücke und Klappergrasmücke in dem Feldgehölz südlich außerhalb des UG ermittelt.  
Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „Erfasste Arten“ zusammenfassend dargestellt.



Abbildung 1: Feldlerchen im UG

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden fünf Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, welche der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.  
Dabei handelte es sich vor allem um Offenlandarten wie die Feldlerche und Schafstelze sowie die allgemein häufigen Siedlungsarten wie z.B. den Hausrotschwanz oder Haussperling.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im UG

Artname wiss.	Artname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba	*	*	nein
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	St	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein

### Erläuterungen

**RLB**= rote Liste Bayern  
**RLD**= rote Liste Deutschland  
**sg**= streng geschützt (ja/nein)

**\***= nicht gefährdet  
**1**= vom Aussterben bedroht  
**2**= stark gefährdet  
**3**= gefährdet  
**G**= Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt  
**R**= extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion  
**V**= Arten der Vorwarnliste  
**D**= Daten defizitär

### 3.1 Empfindlichkeit

#### Feldlerche

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird der Feldlerche eine Effektdistanz von etwa 500m zugesprochen. Dies bezieht sich jedoch vorrangig auf Lärm, der von Verkehrswegen ausgeht und ist zudem abhängig von der Verkehrsdichte und der Entfernung zur Straße. Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansitzwarte für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 100m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer bzw. höher ausfallen. Eine ähnliche Empfindlichkeit ist ebenso für die Schafstelze anzunehmen. Im vorliegenden Fall hielt die Feldlerche mindestens 130m Abstand von der Siedlungskulisse. Durch die hinzutretende Vertikalkulisse ist daher mit einer erheblichen Betroffenheit eines Feldlerchenreviers zu rechnen. Bei der ermittelten Schafstelze war der Abstand mit ca. 100m bei einzelnen Individuen etwas geringer. Festgestellte Reviere hielten mit mind. 150m jedoch größere Abstände zu den bestehenden Kulissenwirkungen ein, sodass keine nachteiligen Wirkungen auf die Art zu ermesen sind.

#### Kulturfolger

Die übrigen Arten wie Hausperfling und Hausrotschwanz sind allgemein häufig und regelmäßige Brutvögel bzw. Nahrungsgäste, die sich oftmals in der Nähe des Menschen bzw. der vom Menschen geprägten Umwelt aufhalten (Kulturfolger/Gebäudebrüter). Untersuchungen zur Störemfindlichkeit der Arten gegenüber baubedingten Störungen sind nicht bekannt. Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen, die zur Aufgabe der Brut führen können. Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass im Falle einer möglichen Bauung die davon ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden.

#### Einschätzung:

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer Verringerung der Lebensraumneigung für Offenlandarten, was zur Betroffenheit eines Feldlerchen-Reviers führt. Es besteht somit das Erfordernis CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

### 3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2022.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.
- 4) Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, wie z.B. Sichtbehinderung. Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen.

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	23.03.22	21.04.22	13.05.22	21.06.22
Zeit	08:15 bis 08:45	06:50 bis 07:20	06:00 bis 06:30	05:45 bis 06:15
Witterung	sonnig	sonnig	leicht bewölkt	sonnig
Temp.	5°C	2°C	14°C	11°C
Wind	Windstille	Windstille	leichter Wind	Windstille

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

### **1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten**

Für das von der Planung betroffene Feldlerchen-Revier sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Art ausweichen kann. Es wird ein Flächenbedarf von ca. 0,5 ha angesetzt (entsprechend der durchschnittlichen Reviergröße der Feldlerche).

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 400 Gemarkung Lützelburg, indem intensiv genutztes Grünland entsprechend den Lebensraumsansprüchen der Feldlerche aufgewertet wird. Zudem liegt die Fläche ca. 2,2 km vom Eingriffsort entfernt. Die Feldlerche als Zugvogel ist nicht kleinräumig gebunden. Die Altvögel sind zwar gebietstreu, die Jungvögel streuen aber, um sich eigene Reviere zu suchen. Bei der Rückkehr aus dem Winterquartier kehrt die Feldlerche in einem Breitfrontzug in die Brutheimat zurück. Auf die Topografie wird hier keine Rücksicht genommen. Angesichts dieser Mobilität und dem flächigen Verbreitungsgrad der Feldlerche wird die Maßnahmenfläche als wirksam eingeschätzt, um den Erhalt der lokalen Population zu gewährleisten. (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 22.06.2015, Au 6 K 14.736).

**Bestand:** Intensivgrünland

**Entwicklungsziel:** mäßig artenreiches bis artenreiches Extensivgrünland

**Maßnahmen:**

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- aufrauen der Grasnarbe, bspw. mittels Fräsen (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbbruch!)
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ kann die Einsaat der Fläche im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September / Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für frische Wiesenstandorte erfolgen; das Saatgut ist anzuwalzen
- ca. 20 % der aufgerauten Bereiche sind von der Mahdgutübertragung bzw. Einsaat auszulassen, um offene Bereiche mit schütterem Bewuchs zu erhalten

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfungsschnitt Ende April durchzuführen (15 - 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 01.07., zweiter Schnitt ab Mitte September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Mahdgutübertragung/Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.“

**Die CEF-Maßnahmen (Schritt 1) müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet.**

## **D ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen im Süden des OT Siedlung notwendig. Im Rahmen der Kartierung wurden die Offenlandarten Feldlerche mit drei Brutrevieren und Schafstelze mit zwei Brutrevieren im UG festgestellt. Die Kulturfolger wie Hausrotschwanz und Haussperling nutzen Lebensstätten im Siedlungsraum nördlich des Geltungsbereichs. Vorhabenbedingt sind Beeinträchtigungen für ein Revier der planungsrelevanten Art Feldlerche zu erwarten. Dadurch ist die Ergreifung von CEF-Maßnahmen notwendig. Bei Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen ist nicht zu erwarten, dass vorhabenbedingt weitere Verbotstatbestände bestehen.





## **E LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen>>
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2016): Rote Liste und Liste der Brutvögel Bayerns
- BEZZEL, E., GEIERSBERGER, I., LOSSOW, G. V. und PFEIFER, R. (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung
- GARNIEL, A. und MIERWALD, U. (2010) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr
- GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>
- STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten
- SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands
- VG Augsburg, Urteil vom 22.06.2015, Au 6 K 14.736

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

- |           |                                              |            |                    |
|-----------|----------------------------------------------|------------|--------------------|
| <b>K</b>  | nicht planungsrelevante Art (z.B. Kohlmeise) |            |                    |
| <b>FI</b> | planungsrelevante Art (z.B. Feldlerche)      |            |                    |
| <b>A</b>  | = Amsel                                      | <b>Hr</b>  | = Hausrotschwanz   |
| <b>B</b>  | = Buchfink                                   | <b>K</b>   | = Kohlmeise        |
| <b>Ba</b> | = Bachstelze                                 | <b>Kg</b>  | = Klappergrasmücke |
| <b>Fe</b> | = Feldsperling                               | <b>S</b>   | = Star             |
| <b>Fi</b> | = Fitis                                      | <b>Sto</b> | = Stockente        |
| <b>Gg</b> | = Gartengrasmücke                            |            |                    |
| <b>H</b>  | = Haussperling                               |            |                    |

Angenommenes Revier  
Feldlerche  Schafstelze

-  Wirkdistanz neue Vertikalkulisse
-  Untersuchungsraum
-  Begehungsrouten
-  Plangebiet

**GEMEINDE GABLINGEN**

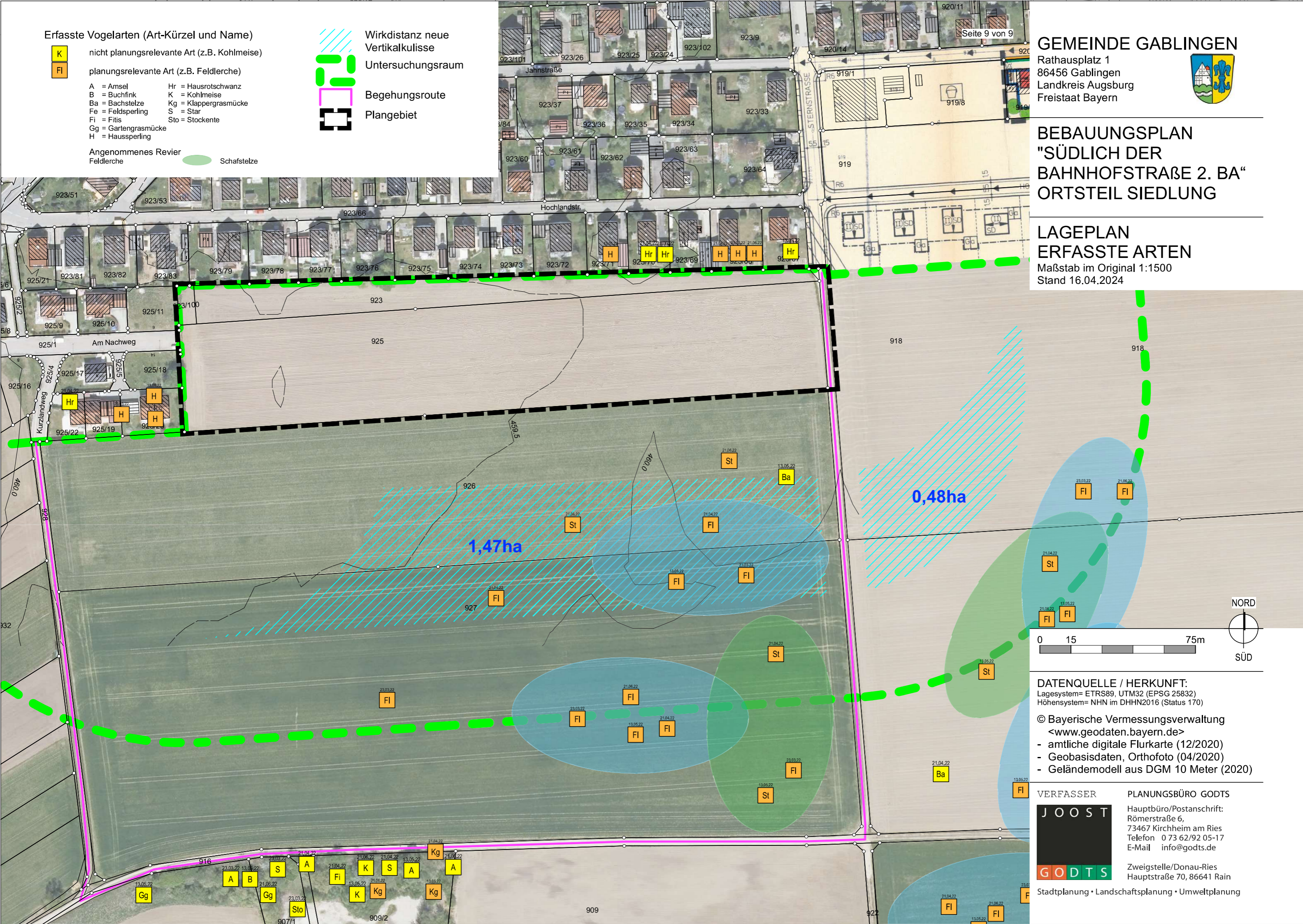
Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



**BEBAUUNGSPLAN  
"SÜDLICH DER  
BAHNHOFSTRASSE 2. BA"  
ORTSTEIL SIEDLUNG**

**LAGEPLAN  
ERFASSTE ARTEN**

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 16.04.2024



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS

**JOOST**

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

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE 2. BA“ ORTSTEIL SIEDLUNG

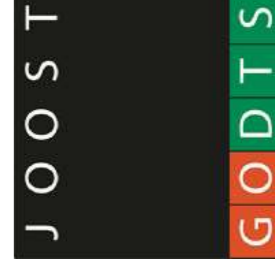
### F) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

1.) Verfahren nach § 13b BauGB:  
Entwurf vom 29.09.2022

2.) Umstellung auf das Regelverfahren:  
Entwurf vom 07.11.2023  
zuletzt geändert am 16.04.2024

---

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  
M. Sc. Matthias Merkel

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
5	Geprüfte Alternativen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen .....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen .....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen .....	5
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>5</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	6
2	Relevanzprüfung .....	7
2.1	Fledermäuse .....	8
2.2	Reptilien .....	8
2.3	Vögel .....	9
3	Prüfung der Betroffenheit .....	12
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>13</b>
1	Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten .....	13
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>14</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>15</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)</b>	<b>16</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Gablingen möchte mit dem Bebauungsplan im Ortsteil Siedlung Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen. Dafür ist es erforderlich, Ackerfläche am südlichen Ortsrand in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen könnten, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet den Vorhabenträger jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am südlichen Ortsrand des OT Siedlung. Es umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 150m. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Ackerfläche. Dieser ist im Norden und Westen von dem bestehenden Siedlungsrand, im Süden und Osten von weiteren Ackerflächen sowie von Wirtschaftswegen begrenzt. Im UG befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete.<sup>1</sup>

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Kartierung gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2022 (siehe Avifaunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Augsburg

---

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 04.10.2021

## 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

- a) Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Erfassung der Avifauna von März bis Juli 2019 und Überblickskartierung der Fledermausfauna vom 23.05.2019)
- b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

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

## 5 Geprüfte Alternativen

Die Gemeinde Gablingen hat sich im Vorfeld mit den Möglichkeiten einer Innenentwicklung auseinandergesetzt, um so vorrangig innerörtliche Potenziale für die Schaffung benötigter Bauplätze zu nutzen. Die ausführliche Abhandlung hierzu kann der Begründung des Bauungsplanes entnommen werden. Im Kern ist zu sagen, dass keine ausreichenden, innerörtlichen Potenziale zur Verfügung stehen, die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Da der gemeindliche Flächennutzungsplan im Bereich des vorliegenden Plangebietes bereits Wohnbauflächen vorsieht, fiel die Entscheidung zur Ausweisung des Wohngebietes auf den vorliegenden Standort.

## B WIRKUNG DES VORHABENS

### 1 Baubedingte Wirkungen

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

### 2 Anlagenbedingte Wirkungen

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Erweiterung der Vertikalkulisse und damit Lebensraum-Degradierung für Offenlandarten

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die in ihrem Gebietscharakter an sich ruhige Wohngebietsnutzung lässt keine nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) über das bereits bestehende Maß hinaus erkennen. Auch eine mögliche Beeinträchtigung bspw. durch freilaufende oder streunende Haustiere im Baugebiet wird nicht gesehen, da bereits jetzt eine potenzielle Vorbelastung durch Vergrämung (z.B. Prädation durch Katzen) der umliegenden Bebauung besteht. Diese Vergrämungswirkung wird sich durch die zu erwartende Bebauung nicht signifikant erhöhen.

Die notwendige Straßen-/Außenbeleuchtung bringt bei korrekter Einstellung ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an).<sup>2</sup>

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Augsburg. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage auf landwirtschaftlichen Flächen und angrenzend zu Siedlungsstrukturen nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

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

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

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

Im Landkreis Augsburg ist keine gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Pflanzenart in den Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ nachgewiesen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung im Geltungsbereich ist ein Vorkommen sowie die Beeinträchtigung von streng geschützten Vegetationsbeständen auszuschließen.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>>

sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>>

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

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

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

Die online abrufbaren, gefilterten Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für den Landkreis Augsburg einige Fledermausarten. Es handelt sich dabei um die, Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, den Großen Abendsegler, die Weißrandfledermaus, Rauhauffledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, das Braune Langohr und das Graue Langohr sowie die Zweifarbfledermaus.

Weiterhin sind als Reptilienarten die Schlingnatter und die Zauneidechse nachgewiesen.

Da gegebenenfalls ein Vorkommen der o.g. Arten möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung 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 Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für den Landkreis Augsburg, von denen einige Arten (z.B. Siedlungsarten und Offenlandarten) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können.

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

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

- X** = vorkommend; spezifische Habitatsprüche der Art voraussichtlich erfüllt
- 0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatsprüche 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

**RLD=** rote Liste Deutschland

**sg=** streng geschützt (X= ja)

**1=** vom Aussterben bedroht

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

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

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

**V=** Arten der Vorwarnliste

**D=** Daten defizitär

### Hinweis:

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

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

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

## 2.1 Fledermäuse

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	3	G	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	G	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		V	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus 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	D	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		V	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	2	D	X

Der Geltungsbereich ist durch Intensivacker geprägt, welcher aufgrund der blütenarmen Ausprägung und dem Fehlen an geeigneten Quartierstrukturen nur eine geringe Bedeutung für Fledermäuse aufweist. Weiterhin bestehen in Richtung Süden und Osten Isolationseffekte durch die weitläufigen Landwirtschaftsflächen. Im Vergleich zum Geltungsbereich sind die im Norden und Westen befindlichen Siedlungsstrukturen sowie die Schmitterau als weit attraktiver für die Fledermausfauna zu bewerten.

Aufgrund von fehlenden Lebensstätten und der geringen Lebensraumeignung im Geltungsbereich sind keine vorhabenbedingten erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu erwarten.

Somit erfolgt keine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung.

## 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

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf Acker durch die intensive Landwirtschaftsnutzung und Strukturarmut kein geeigneter Lebensraum für die auf Landkreisebene nachgewiesenen Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse. Dort fehlen die benötigten Lebensraumbedingungen (Wärmebegünstigung, lückige Vegetation, Versteckmöglichkeiten, Standorte für die Eiablage, Strukturreichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) ihres charakteristischen Lebensraums. Ein Vorkommen oder die Betroffenheit von planungsrelevanten Reptilien kann aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung im Geltungsbereich nicht erwartet werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

## 2.3 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Acanthis cabaret</i>	Alpenbirkenzeisig			
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	X	X		<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper	0	1	X
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	3	3	X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente			
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
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>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
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	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer	1	V	X
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke		V	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche	1	1	X
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	X	0	0	X	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	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 michahellis</i>	Mittelmeermöwe	R		
X	0	0			<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	3	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	X	X	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	0	0			<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig			
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Tureltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			
X	0	0			<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das UG für **Offenlandarten** wie z.B. die Feldlerche eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (insb. Bebauung des Ortes sowie Gehölze im Süden), die als Ansatz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten jedoch bereits in Teilen reduziert, da von diesen ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt bis zu 100m angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten.

Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

Entsprechend der Relevanzprüfung und den Kartiererergebnissen ist davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die Feldlerche ausgelöst werden. Ihr Lebensraum wird durch die hinzutretende Kulissenwirkung erheblich gestört, sodass Beeinträchtigung eines festgestellten Revieres entsteht.

Somit wird eine nähere Betroffenheitsabschätzung für die Feldlerche als erforderlich angesehen und nachfolgend abgehandelt.

Die **Siedlungsarten** wie Hausperling und Hausrotschwanz sind nicht nachteilig betroffen, da nicht in deren Lebensstätten (Nestern an Gebäuden) eingegriffen wird. Sie nutzen das UG gegebenenfalls gelegentlich zur Nahrungssuche. Somit können auch für diese ökologische Gilde keine vorhabenbedingt erheblichen Beeinträchtigungen ermessens werden.

Aufgrund seiner Ausprägung besteht im UG eine Eignung als Teil-Nahrungs-/Jagdhabitat für **Greifvögel** wie z.B. den Turmfalken oder den Mäusebussard.

Mit der Überplanung dieses Gebietes geht eine potenzielle Teil-Nahrungsfläche verloren. In Anbetracht der umliegenden großflächigen Grünland- und Ackerflächen besteht jedoch weiterhin ausreichend verfügbares Nahrungspotenzial für diese Arten. Ferner sorgt die Eingrünung mittel- bis langfristig für eine Ergänzung des Nahrungsangebots, da diese neuen Lebensraum für Klein- und Beutetiere sowie Insekten schafft. Die betroffene Fläche nimmt im weiträumigen Lebensraum dieser Arten erwartungsgemäß keine essenziell notwendige Rolle ein. Im Geltungsbereich besteht zudem keine Möglichkeit zur Brut für diese Arten. Eine erhebliche Betroffenheit von Greifvögeln kann daher ausgeschlossen werden.

### 3 Prüfung der Betroffenheit

#### Prüfung der Betroffenheit – Feldlerche (*Alauda arvensis*)

##### 1 Grundinformationen

**Rote-Liste-Status Deutschland:** sh. Punkt C 2.3      **Rote-Liste-Status Bayern:** sh. Punkt C 2.3  
**Art im UG:**  nachgewiesen       potenziell möglich

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

günstig       ungünstig/unzureichend       ungünstig/schlecht

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

Es ist vorsorglich von einer kleinen Population auszugehen.

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

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Flächen entfallen bzw. indirekt beeinträchtigt werden, da sich diese innerhalb der hinzutretenden Vertikalkulisse befinden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1

**Schädigungsverbot ist erfüllt:**  ja       nein

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

Es sind Störungen zum einen durch Baumaßnahmen, zum anderen durch die entstehende Vertikalkulisse für die Art zu erwarten. Dies kann zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen, welche eine Vergrämung der Individuen zur Folge hätte.

Auf die lokale Population gesehen führt dies jedoch zu keinen erheblichen Auswirkungen, da diese weiter zu fassen ist als die vorgefundenen Individuen im Untersuchungsgebiet.

Die lokale Population umfasst eine biologisch oder geographisch abgegrenzte Zahl von Individuen, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie derselben Art oder Unterart angehören und innerhalb ihres Verbreitungsgebiets in generativen oder vegetativen Vermehrungsbeziehungen stehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich: siehe Punkt D 1

**Störungsverbot ist erfüllt:**  ja       nein

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

Aufgrund der Vorbelastung durch die unmittelbar angrenzende Bebauung ist im Geltungsbereich keine Lebensraumeignung für die Feldlerche gegeben. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich Individuen aufhalten, welche im Zuge von Baumaßnahmen oder künftigen Betriebsabläufen geschädigt/getötet werden können. Auch eine Brut innerhalb dieses erheblich vorbelasteten Bereichs ist nicht anzunehmen, sodass eine Schädigung von Küken oder Eiern unwahrscheinlich erscheint. Anhaltspunkte für eine Auslösung eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht gesehen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen erforderlich:

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja       nein

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

### **1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Offenlandarten**

Für das von der Planung betroffene Feldlerchen-Revier sind geeignete Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), in die die Art ausweichen kann. Es wird ein Flächenbedarf von ca. 0,5 ha angesetzt (entsprechend der durchschnittlichen und vor Ort festgestellten Reviergröße der Feldlerche).

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 400 Gemarkung Lützelburg, in dem intensiv genutztes Grünland entsprechend den Lebensraumsprüchen der Feldlerche aufgewertet wird. Zudem liegt die Fläche ca. 2,2 km vom Eingriffsort entfernt. Die Feldlerche als Zugvogel ist nicht kleinräumig gebunden. Die Altvögel sind zwar gebietstreu, die Jungvögel streuen aber, um sich eigene Reviere zu suchen. Bei der Rückkehr aus dem Winterquartier kehrt die Feldlerche in einem Breitfrontzug in die Brutheimat zurück. Auf die Topografie wird hier keine Rücksicht genommen. Angesichts dieser Mobilität und dem flächigen Verbreitungsgrad der Feldlerche wird die Maßnahmenfläche als wirksam eingeschätzt, um den Erhalt der lokalen Population zu gewährleisten. (vgl. VG Augsburg, Urteil vom 22.06.2015, Au 6 K 14.736).

**Bestand:** Intensivgrünland

**Entwicklungsziel:** mäßig artenreiches bis artenreiches Extensivgrünland

**Maßnahmen:**

Schritt 1: Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel jeglicher Art
- aufrauhren der Grasnarbe, bspw. mittels Fräsen (nicht pflügen bzw. kein Grünlandumbruch!)
- Anschließend Mahdgutübertragung (oder sonstiges Beerntungsverfahren) im Sommer sowie ein weiteres Mal im Herbst von einer geeigneten Spenderfläche aus der Umgebung; die Fläche ist zuvor abzustimmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
  - alternativ kann die Einsaat der Fläche im Frühjahr (März bis Mai) oder Herbst (September / Oktober) mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 50%) aus autochthonem/einheimischen Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ für frische Wiesenstandorte erfolgen; das Saatgut ist anzuwalzen
- ca. 20 % der aufgerauhten Bereiche sind von der Mahdgutübertragung bzw. Einsaat auszulassen, um offene Bereiche mit schütterem Bewuchs zu erhalten

Schritt 2: Pflege

- im ersten Jahr nach Mahdgutübertragung/Ansaat ist ein Schröpfungsschnitt Ende April durchzuführen (15 - 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 01.07., zweiter Schnitt ab Mitte September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Mahdgutübertragung/Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang nach Möglichkeit zu wiederholen
- weitergehende Pflegemaßnahmen, z.B. bei Aufkommen von Giftpflanzen (Kreuzkrautarten, Herbstzeitlose), Neophyten o.ä. sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.“

**Die CEF-Maßnahmen (Schritt 1) müssen hergestellt und wirksam sein, bevor im Planbereich 1 ein Eingriff stattfindet.**

## **E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ wird die Inanspruchnahme von Ackerbereichen im Süden des OT Siedlung notwendig.

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten, Reptilien- und Vogelarten möglich. Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der ungünstigen Strukturierung weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für Fledermäuse und Reptilien auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen kann somit nicht erwartet werden.

Hinsichtlich der Vogelarten ist das UG aufgrund der Struktur/Lebensraumausstattung und Lage vor allem für siedlungsbezogene Vogelarten von Bedeutung. Diese erfahren keine nachteilige Beeinträchtigung, da deren bestehende Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt werden.

Für Offenlandarten ist der Geltungsbereich und der daran angrenzende Raum durch die Vorbelastung an Vertikalkulissen sowie die intensive Bewirtschaftung als Lebensraum bereits in Teilen vorbelastet. Durch die zukünftig entstehende Bebauung erweitert sich nun die Vertikalkulissenwirkung in Richtung Süden, sodass ein Revier der Feldlerche beeinträchtigt wird. Dadurch ergibt sich das Erfordernis zur Ergreifung von CEF-Maßnahmen. Bei Beachtung und Umsetzung der Maßnahmen ist nicht zu erwarten, dass vorhabenbedingt weitere Verbotstatbestände bestehen.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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


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


GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

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

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

VG Augsburg, Urteil vom 22.06.2015, Au 6 K 14.736

 bestehende Vertikalkulisse  
mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
für Bodenbrüter von 50 bis 100 m

 sonstiger Wirkfaktor  
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
von ca. 10 m

 hinzukommende Vertikalkulisse  
mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
für Bodenbrüter von 100 m

 Plangebiet

# GEMEINDE GABLINGEN

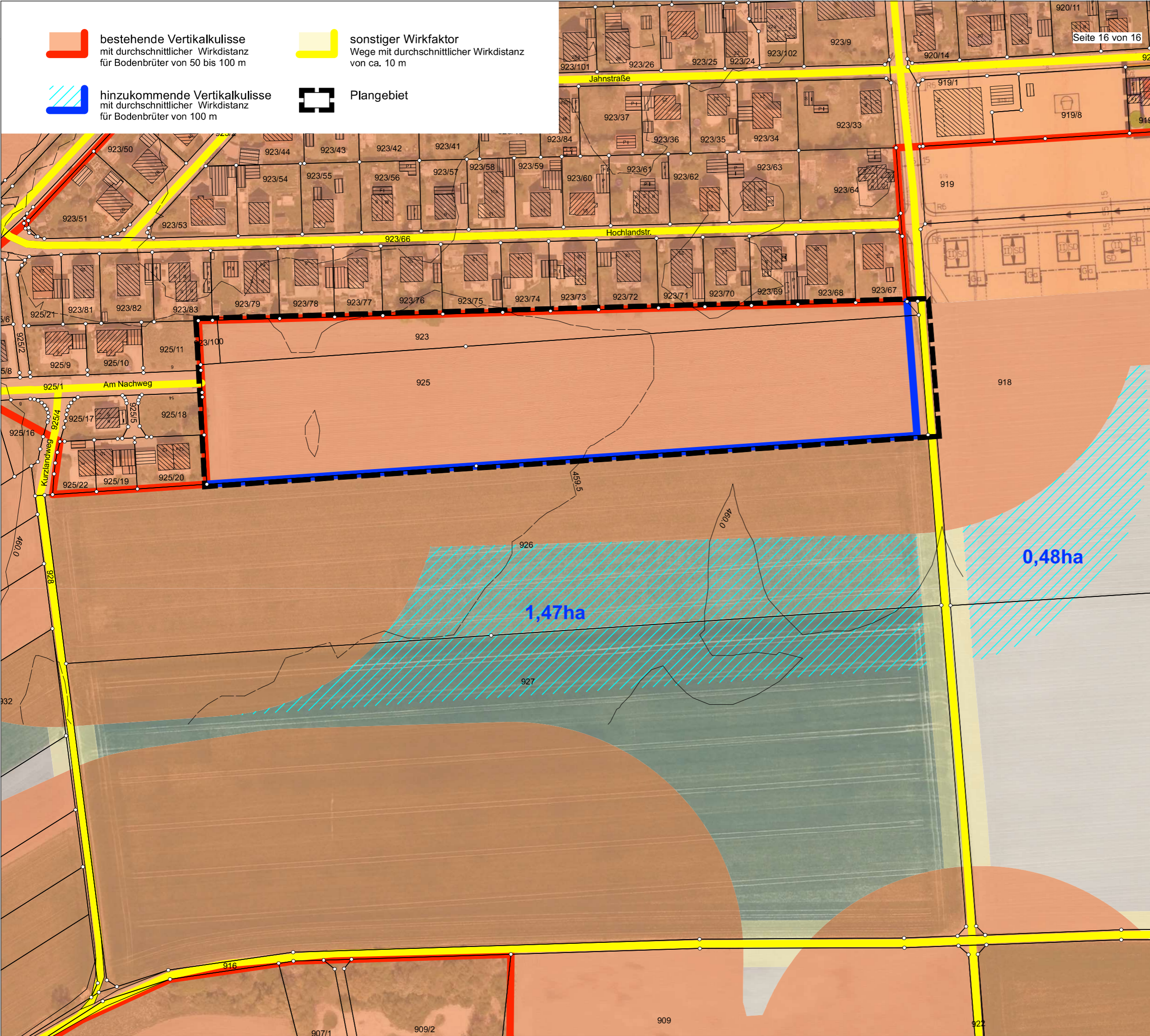
Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



## BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE 2. BA" ORTSTEIL SIEDLUNG

### LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 16.04.2024



1,47ha

0,48ha



#### DATENQUELLE / HERKUNFT:

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

© Bayerische Vermessungsverwaltung

<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)
- Geländemodell aus DGM 10 Meter (2020)

VERFASSER

**JOOST**

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung