

Vorhabenträger:

**FISCHEREIVEREIN**

**OBERNDORF e.V.**

Pfarrer-Heldwein-Straße 1

86698 Oberndorf am Lech

---

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„BAGGERSEE NORDOST“  
OBERNDORF AM LECH**

---

**A) PLANZEICHNUNG  
SOWIE VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

**C) BEGRÜNDUNG**

**D) UMWELTBERICHT**

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

Vorentwurf vom 02.05.2023

Entwurf vom 18.09.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO Verein** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Vereinshalle"  
(§ 11 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
(2.5 PlanZV)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(2.7 PlanZV)

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**  
(6.1 PlanZV)

Einfaahrt / Ausfahrt

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

# SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vermaßungslinie in Meter  
3 6.5 3

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
SD = Satteldach	o = offene Bauweise
WD = Walmdach	

**SO Verein** | **DN** siehe Textteil  
GRZ 0,8 | GFZ 0,6  
SD | WD | o

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**325** Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

geplante bauliche Anlagen (Lage innerhalb unverbindlich)

**HQ** Hochwassergefahrenfläche

**D-7-7331-0118** Archäologisches Denkmal  
Dieser Bereich unterliegt dem Denkmalschutz. Für Bodeneingriffe jeder Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.  
Datenquelle: Bay. Landesamt für Denkmalpflege

**S** Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer  
Datenquelle: Bay. Landesamt für Umwelt

40m Anbaubeschränkung zur Staatstraße St 2027  
20m Anbauverbot zur Staatstraße St 2027

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberndorf am Lech zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberndorf am Lech, den .....

Franz Moll, 1. Bürgermeister (Siegel)

# PLANBEREICH 1



Vorhabenträger:  
**FISCHEREIVEREIN OBERNDORF e.V.**  
Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BAGGERSEE NORDOST" OBERNDORF AM LECH

### A) PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1000  
Vorentwurf vom 02.05.2023  
Entwurf vom 18.09.2023

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

VERFASSER  
**JOOST**  
**GODTS**

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

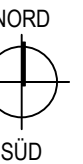
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger:  
**FISCHEREIVEREIN  
OBERNDORF e.V.**  
Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
"BAGGERSEE NORDOST"  
OBERNDORF AM LECH**

**VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 18.09.2023



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

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

Vorhabenträger:

**FISCHEREIVEREIN**

**OBERNDORF e.V.**

Pfarrer-Heldwein-Straße 1

86698 Oberndorf am Lech

---

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„BAGGERSEE NORDOST“  
OBERNDORF AM LECH**

---

**B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN**

Vorentwurf vom 02.05.2023

Entwurf vom 18.09.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 11 BauNVO –sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Vereinshalle .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise .....	5
5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen .....	6
7	Grünordnung .....	6
7.1	Allgemein .....	6
7.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
7.3	Artenliste .....	6
7.4	Grünflächen .....	7
7.5	Zeitpunkt der Gehölzentfernung .....	7
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	7
8.1	Fl.-Nr. 360 (TF) Gemarkung Oberndorf am Lech .....	7
8.2	Umsetzung und dingliche Sicherung .....	7
9	Wasserwirtschaftliche Belange .....	8
10	Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung .....	8
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>9</b>
1	Abstandsflächen .....	9
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	9
2.1	Gestaltung der Dächer .....	9
2.2	Erneuerbare Energien .....	9
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	9
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	9
3	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	9
4	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	9
5	Einfriedungen .....	9
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	10
2	Bodenschutz .....	10
3	Denkmalschutz .....	11
4	Brandschutz .....	11
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	11
5.1	Drainagen .....	11
5.2	Hochwassergefahrenfläche .....	11
5.3	Grundwasser / Schichtenwasser .....	11
5.4	Niederschlagswasserbeseitigung .....	12
5.5	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	12
5.6	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	13
6	Immissionen .....	13
7	Versorgungsleitungen .....	13
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	13
8	Grünordnung .....	13

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	14
2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	14
3	Vorgezogene Behördenbeteiligung .....	14
4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	14
5	Auslegung (Offenlegung).....	14
6	Durchführungsvertrag .....	14
7	Satzungsbeschluss.....	14
8	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	15
9	In-Kraft-Treten.....	15

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberndorf am Lech erlässt aufgrund des §2 Abs.1 und der §§9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)) 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)) den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baggersee Nordost“ Oberndorf am Lech** als Satzung.

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Baggersee Nordost“ Oberndorf am Lech i.d.F. vom **18.09.2023 zuletzt geändert am** . . . . . besteht aus

- A) Planzeichnung
- Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
  - Vorhaben- und Erschließungsplan
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

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

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen (z.B. Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Oberndorf am Lech) nichts anderes bestimmen.

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

### 3 In-Kraft-Treten

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

# Textliche Festsetzungen

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

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

### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 337 und 358 (Vorhabenstandort) sowie 360 (Ausgleich) Gemarkung Oberndorf am Lech.

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

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

#### **2.1 § 11 BauNVO –sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Vereinshalle**

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Vereinshalle“ festgesetzt.

Zulässig sind

- Lagergebäude/-räumlichkeiten
- Räumlichkeiten für Vereinstätigkeiten (z.B. Versammlungsraum, WC usw.) sowie für Schulungszwecke des Vereins
- zugehörige Stellplätze

Nicht zulässig sind:

- nicht den oben aufgeführten Nutzungen entsprechende und nicht dem Zweck der des Fischereivereins dienende Anlagen oder Gebäude

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

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

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

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (=oberer Bezugspunkt) darf höchstens 4,0 m betragen.

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

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude muss mindestens 406,5 m ü. NHN liegen.

### **4 Bauweise**

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

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



## 5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

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

## 6 Versorgungsleitungen

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

## 7 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 7.1 Allgemein

Die zu pflanzenden Sträucher sind:

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

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

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

Die bestehenden Gehölze im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie angrenzend zum Geltungsbereich befindliche Gehölze sind zwingend zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit und darüber hinaus jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Eventuell notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen.

Ein unvermeidbarer Verlust ist durch Nachpflanzung entsprechend der nachfolgenden Artenliste in genannter Mindestpflanzqualität und unter Beachtung der genannten Vorgaben unter vorgenanntem Punkt innerhalb eines Jahres auszugleichen.

### 7.3 Artenliste

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Rosen
<i>Salix spec.</i>	Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Weitere Arten können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

## 7.4 Grünflächen

Die planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unversiegelt und mit Pflanzenbewuchs zu belassen. Sie dürfen nicht zu Lagerzwecken genutzt werden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

## 7.5 Zeitpunkt der Gehölzentfernung

Die Entfernung der Gehölze (ausgenommen Wurzelstöcke) hat im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Die Wurzelstöcke der vorhandenen Gehölze darf nur im Zeitraum 15.03. bis 15.05. bei warmer, trockener Witterung vorgenommen werden.

# 8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

## 8.1 Fl.-Nr. 360 (TF) Gemarkung Oberndorf am Lech

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert			
Mäßig extensiv Genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	Mesophiles Gebüsch / Hecke	B112	10	4	494	1.976
Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	K121	8	Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte	K131	11	3	658	1.974
<b>Summe</b>								<b>3.950</b>

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

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

Der erforderliche Ausgleich wird extern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 360 Gemarkung Oberndorf festgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

### Grundsätzlich

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf jegliche Düngung (organisch und mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden

### Anpflanzen von Sträuchern

- Im Bereich der abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen
- Es sind mindestens fünf verschiedene Arten aus der Liste unter Punkt B 7.3 zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu setzen
- Die Hinweise bezüglich Pflanzung und Pflege unter Punkt B 7.1 sind einzuhalten.

### Aufwertung der vorhandenen Staudenflur

- die angrenzend zur Strauchpflanzung befindliche mäßig artenreiche Staudenflur ist zu einer artenreichen Staudenflur entwickeln und weitgehend sich selbst zu überlassen
- alle 3 bis 4 Jahre ist die Fläche im Zeitraum von Mitte Juni bis Anfang September zu mähen (empfehlenswert ist die Aufteilung der Mahd in zwei Durchgänge, bei denen jeweils 50% der Fläche gemäht werden); das Mahdgut ist anschließend von der Fläche zu beräumen

## 8.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen, jedoch spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Vorhabenträger bzw. Eingriffsverursacher oder dessen Rechtsnachfolger (vgl. § 15 Abs. 4 BNatSchG).

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

## 9 Wasserwirtschaftliche Belange

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

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

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

Gebäude sind bis zur Höhe von 406,1 m ü. NHN wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

## 10 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

(§9 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit. Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung tritt damit in Kraft. Als Nachfolgenutzung, im Falle des Eintritts der Rückbauverpflichtung, wird landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) oder Gehölzbewuchs festgesetzt. Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die naturschutzrechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche. Nach Entfall der Verpflichtungen darf die Fläche wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden.

## C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

### 1 Abstandsflächen

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

### 2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

#### 2.1 Gestaltung der Dächer

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer und asymmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 6° - 30°.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 33° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60 cm zzgl. Dachrinne und 60 cm am Ortgang.

#### 2.2 Erneuerbare Energien

Anlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche bzw. Wandfläche angebracht werden.

#### 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 (Auf- und Abtragungen) sind nur soweit zulässig, wie es für die ordnungsgemäße Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Entlang den Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen / zu belassen. Geländeveränderungen sind im Bauantrag darzustellen.

Die bestehende Zufahrt ist in wassergebundener Ausführung zu erhalten.

### 3 Werbeanlagen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

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

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

### 4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

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

Es gilt die bei Einreichung des Bauantrags gültige Fassung der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge der Gemeinde Oberndorf am Lech. Die erforderlichen Stellplätze sind im Bauantrag darzustellen und zu bemaßen.

### 5 Einfriedungen

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

Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 2,0 m Höhe und nur innerhalb der dargestellten Sondergebietsfläche zulässig. Sie müssen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 360 Gemarkung Oberndorf am Lech ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet (Kataster-Nr. 77900264). Hierfür wurde im Jahr 2017 eine Historische Erkundung nach Bodenschutzrecht durchgeführt. Die Ausgleichsfläche ragt dabei nur geringfügig in den ermittelten Bereich der Verdachtsfläche hinein, was jedoch der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme nicht im Wege steht.<sup>1</sup>

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

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

### 2 Bodenschutz

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> schriftl. Mitteilung des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutzbehörde, Abt. Bodenschutz und Altlasten vom 06.09.2023

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

### 3 Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes das Bodendenkmal D-7-7331-0118 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“.

Aufgrund der Nähe und des anzunehmenden Streubereichs ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Hochwassergefahrenfläche

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände bis 0,5m über Gelände auftreten<sup>2</sup>. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### 5.3 Grundwasser / Schichtenwasser

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

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.** Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

<sup>2</sup> gemäß Abruf Umweltatlas Naturgefahren des Bay. Landesamtes für Umwelt am 23.02.2023

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.

#### **5.4 Niederschlagswasserbeseitigung**

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

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

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

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

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

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

#### **5.5 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.

## 5.6 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.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)  
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (Gewässernähe sowie hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## 6 Immissionen

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

## 7 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.  
Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

### 7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen

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

## 8 Grünordnung

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



## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Oberndorf am Lech hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **02.05.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **15.05.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **02.05.2023** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **25.05.2023 bis einschließlich 28.06.2023** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **15.05.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

### 3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Oberndorf am Lech hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **25.05.2023 bis einschließlich 28.06.2023** durchgeführt.

### 4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Oberndorf am Lech hat am **18.09.2023** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.09.2023** 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.

### 5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.09.2023** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### 6 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am ..... von den Vertragspartnern unterzeichnet.

### 7 Satzungsbeschluss

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

Oberndorf am Lech, den .....

.....  
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 8 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Oberndorf am Lech, den .....

.....  
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 9 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile, beigefügten Dokumente und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Oberndorf am Lech zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oberndorf am Lech, den .....

.....  
Franz Moll, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Vorhabenträger:

# FISCHEREIVEREIN OBERNDORF e.V.

Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BAGGERSEE NORDOST“ OBERNDORF AM LECH

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 02.05.2023  
Entwurf vom 18.09.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

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



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

**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**

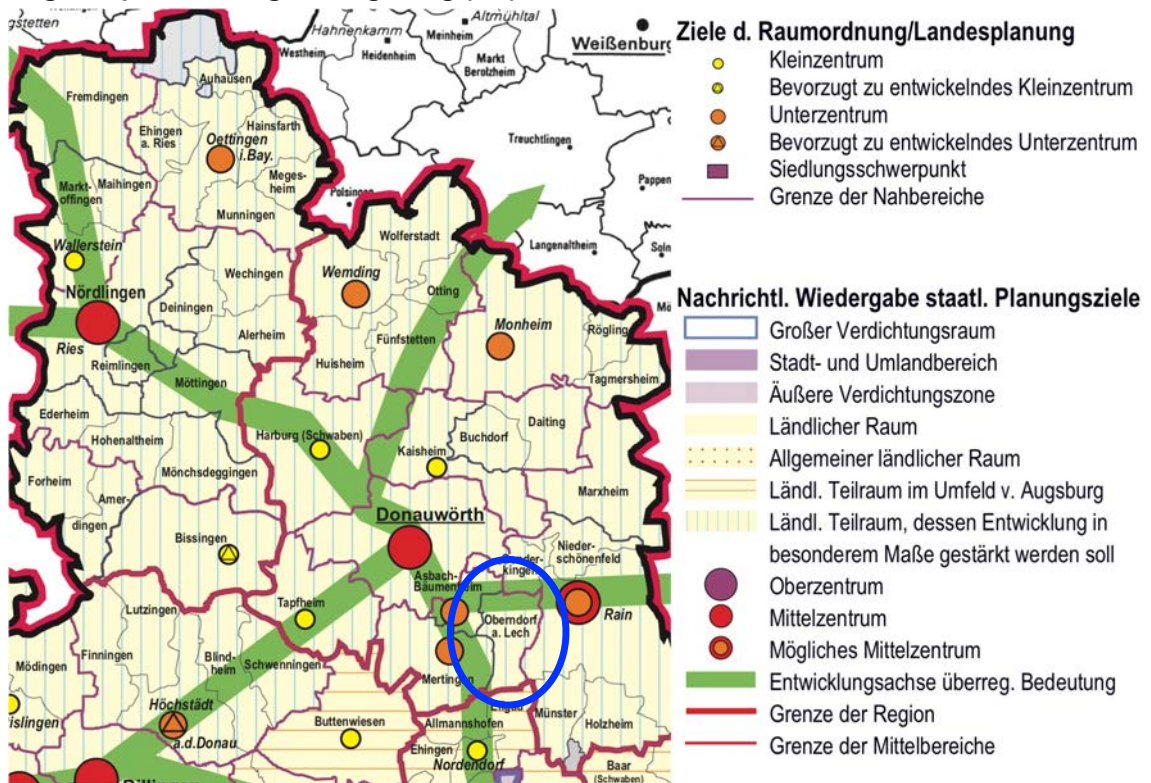
**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

**Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Die Planung erfolgt dem konkreten Bedarf entsprechend, sodass nicht übermäßig Fläche in Anspruch genommen wird. Damit wird dem Grundsatz des Flächensparens entsprochen (3.1. G). Da an den Standort gewisse Bedingungen (wie z.B. Gewässernähe) zu stellen sind, scheidet eine Umsetzung im Innerortsbereich aus. Die Nutzung innerörtlicher Potenziale ist somit nicht möglich (3.2 Z). Durch die Nähe zum Orts wird zudem eine Zersiedelung der Landschaft vermieden (3.3. G & Z).

**2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)**



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Oberndorf am Lech im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. 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.

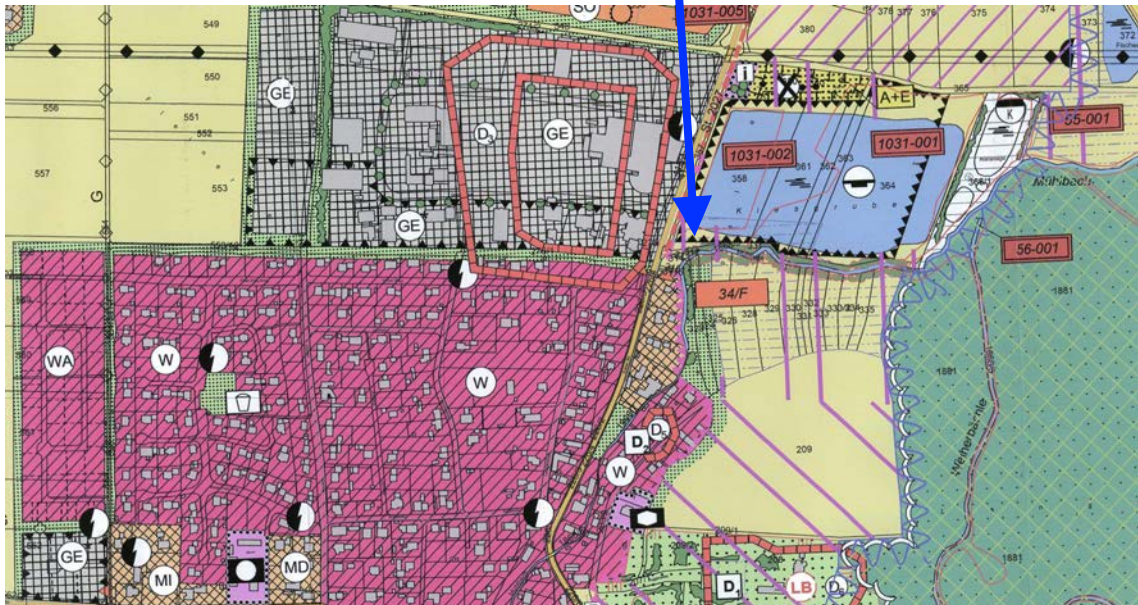
#### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

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

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

## **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Naherholung, Orts- oder Landschaftsbild, von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ sowie „Fläche für Abgrabung oder f. d. Gewinnung von Bodenschätzen“ dar, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Er wird daher im Parallelverfahren geändert.



Maßstab 1:10.000

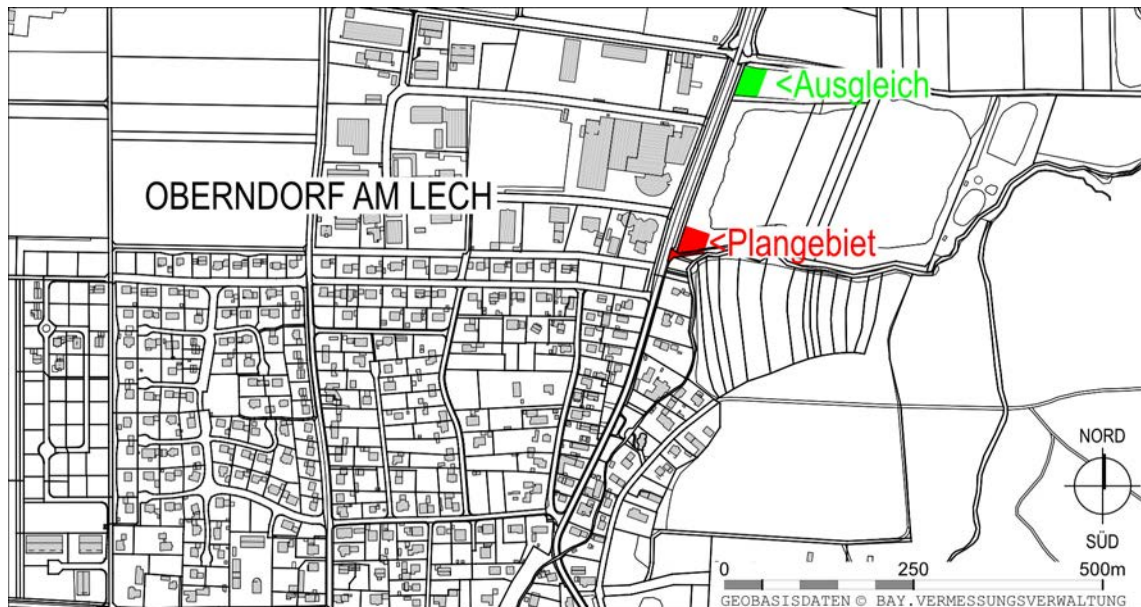
## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech. Die Ausgleichsfläche befindet sich nördlich des Vorhabenstandortes.

Der Geltungsbereich (Vorhabenstandort) wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 358 (TF, Gewässer und Gehölze)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 358 (Gewässer und Gehölze), 337 (TF, Weg)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 312, 313, 314 (Gehölze)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 412 (St2027), 357 (Geh-/Radweg)  
jeweils Gemarkung Oberndorf am Lech (TF = Teilfläche)



Maßstab 1:10.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs (Lage des Vorhabens und Ausgleichsmaßnahme) beträgt 2.386 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände ist derzeit mit Gehölzen bestanden und wird vom Fischereiverein als Zuwegung zum Gewässer genutzt.

Im Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 360 Gemarkung Oberndorf am Lech ist eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet (Kataster-Nr. 77900264). Hierfür wurde im Jahr 2017 eine Historische Erkundung nach Bodenschutzrecht durchgeführt. Die Ausgleichsfläche ragt dabei nur geringfügig in den ermittelten Bereich der Verdachtsfläche hinein, was jedoch der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme nicht im Wege steht.<sup>1</sup>

Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden und werden eigenverantwortlich vom Bauherrn im Rahmen der Planung seines Bauvorhabens veranlasst.

<sup>1</sup> schriftl. Mitteilung des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutzbehörde, Abt. Bodenschutz und Altlasten vom 06.09.2023



## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. §11 BauNVO mit Zweckbestimmung: Vereinshalle ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

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

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

### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

### 4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

### 5 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>617 qm</b>	<b>25,9%</b>
sonstiges Sondergebiet "Vereinshalle"	617 qm	100,0%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>273 qm</b>	<b>11,4%</b>
Straßenverkehrsfläche	273 qm	100,0%
<b>Grünflächen</b>	<b>1.496 qm</b>	<b>62,7%</b>
Grünfläche, öffentlich, Pflanzbindung	344 qm	23,0%
Grünfläche, öffentlich, Ausgleich	1.152 qm	77,0%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich 1 und 2</b>	<b>2.386 qm</b>	<b>100,0%</b>

## D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### 1 Einleitung

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021<sup>2</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. Hierfür 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 0,8.

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

Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/ Nutzungstyp	Code	Wert*	Beeinträch- tigungsfak- tor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensations- bedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Initiales Gebüschstadium	B13	8	0,8	617	3.949
<b>Summe</b>					<b>3.949</b>
<b>Planungsfaktor</b>					<b>Anrechnung</b>
---					---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>3.949</b>

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

\* = Erhöhung des Biotopwerts von 6 WP auf 8 WP aufgrund bereits in die Fläche eingewanderter, junger Ahornbäume und Straucharten des mesophilen Gebüschs

Es entsteht ein **Kompensationsbedarf von 3.949 Wertpunkten**.

<sup>2</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**

Es wird eine Pflanzbindung zum Erhalt der vorhandenen Gehölze festgesetzt, um eine landschaftliche Einbindung des Vorhabens zu gewährleisten und vorhandenes Lebensraumpotenzial zu sichern.

#### **Ausgleich**

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird unweit des Vorhabens auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 360 Gemarkung Oberndorf am Lech ausgeglichen. Hier wird die Fläche durch geeignete Maßnahmen in ein mesophiles Gebüsch und artenreiche Staudenfluren überführt.

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

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird unweit des Vorhabens umgesetzt. Sie ist im Planbereich 1 „Ausgleich“ dargestellt und die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers und erfolgen mittels Grundbucheintrag.

## **E ERSCHLIESSUNG**

### **1 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird im Westen über den vorhandenen Weg erschlossen, der in die Staatsstraße 2027 übergeht.

### **2 Ruhender Verkehr**

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

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

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt.

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.

## **F KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten, insbesondere für die Erschließung des Plangebietes sowie für die Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft, werden insgesamt vom Vorhabenträger übernommen.

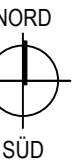
Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag festgelegt, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Vorhabenträger:  
**FISCHEREIVEREIN  
OBERNDORF e.V.**  
Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
"BAGGERSEE NORDOST"  
OBERNDORF AM LECH**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 18.09.2023



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Verkehrsflächen, versiegelt

Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmen Standorte

Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken

Initiales Gebüschstadium

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

**JOOST**

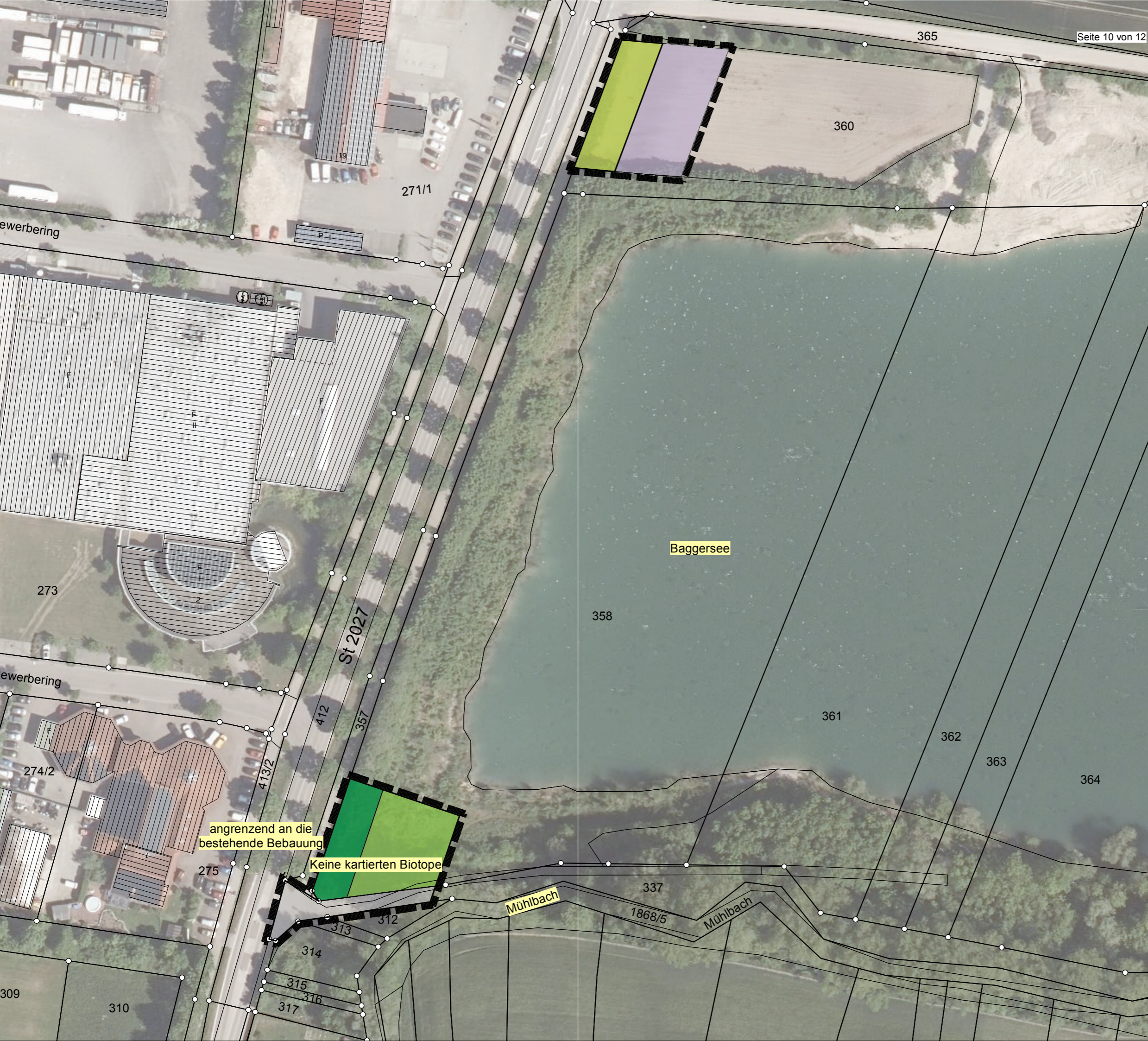
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

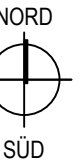





Vorhabenträger:  
**FISCHEREIVEREIN  
OBERNDORF e.V.**  
Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
"BAGGERSEE NORDOST"  
OBERNDORF AM LECH**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
EINGRIFF / KONFLIKTE**

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 18.09.2023



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

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

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

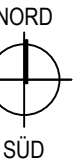


Vorhabenträger:  
**FISCHEREIVEREIN  
OBERNDORF e.V.**  
Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
"BAGGERSEE NORDOST"  
OBERNDORF AM LECH**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
MASSNAHMEN**

Maßstab im Original 1:1000  
Stand 18.09.2023



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)

**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

Vorhabenträger:

**FISCHEREIVEREIN  
OBERNDORF e.V.**

Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech

---

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„BAGGERSEE NORDOST“  
OBERNDORF AM LECH**

---

**D) UMWELTBERICHT**

Vorentwurf vom 02.05.2023  
Entwurf vom 18.09.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

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



---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>10</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>10</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	10
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	11
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>11</b>

## A EINLEITUNG

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

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

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Lagerhalle zur Unterbringung der Ausrüstung/Gerätschaften des Vereins. Auch Räumlichkeiten für Vereinstätigkeiten und Schulungszwecke sollen entstehen.

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

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

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

- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

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

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

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

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

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Erhalt, ggf. Optimierung (naturschutzrechtliche Sicherung, privatrechtliche Vereinbarungen) von Stillgewässern mit besonders bedeutsamen Artenvorkommen einschließlich ihres Umfeldes
- Förderung einer extensiven Grünlandnutzung in Wasserschutz- und Grundwasser-Vorbehaltsgebieten des Lech- und Donautales
- Erhalt überregional bzw. bayernweit bedeutsamer großflächiger Offenlandschaften

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“, „Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Naherholung, Orts- oder Landschaftsbild, von Bebauung und Aufforstung freizuhalten“ sowie „Fläche für Abgrabung oder f. d. Gewinnung von Bodenschätzen“ dar.

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

<sup>2</sup> GEMEINDE OBERNDORF AM LECH, 1. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2015), Verfasser: Ingenieurbüro Marcus Kammer, Donauwörth

### 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope. Nördlich befindet sich jedoch das amtlich kartierte Biotop Nr. 7331/1031-002 „Baggerseen und Lech-Auwaldrelikte nordöstlich Oberndorf“. In ca. 55 m Entfernung im Westen und somit noch im relevanten Streubereich befindet sich außerdem das Bodendenkmal „Villa rustica der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7331-0118).<sup>3,4</sup>

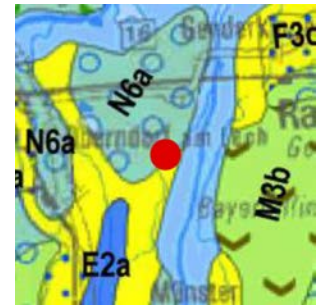
### 4 Naturräumliche Gegebenheiten<sup>1</sup>

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit 045 „Donauried“. Der Naturraum wurde maßgeblich geprägt von der Dynamik und dem Wasserhaushalt der beiden großen Flüsse Donau und Lech. Das Donautal kennzeichnen weitläufige Niedermoor- und Riedlandschaften, die sich jedoch durch systematische Entwässerungen und Nutzungsveränderungen heute als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ebenen darstellen, in denen nicht einmal mehr Wiesenbrüter ausreichende Lebensraumbedingungen vorfinden.

Im konkreten Untersuchungsbereich dominiert die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Angrenzend besteht bereits die Bebauung des Ortes.

### 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU<sup>5</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bay. Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet N6a „Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Nordwestlicher Albtrauf und Alpenvorland

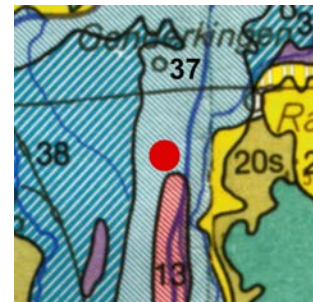
Kennzeichnung: Typische Abfolge von Buchenwäldern auf Standorten mit wechselndem Kalkeinfluss und wechselnder Bodenfeuchte

Zusammensetzung: Zumeist grundfrische Ausbildungen von Waldmeister- und Waldgersten-Buchenwald (im Alpenvorland gebietsweise in der Hainlattich-Rasse). Im Bereich von Verebnungen (die zur Staunässe neigen) Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Am Rande zur Montanstufe (Alpenvorland) kann die Hainbuche zurücktreten.

Standorte: Rendzina-Braunerden, kalkreiche Braunerden in bevorzugt ebener Lage; oft erschweren auch Lössschleier oder dünne Lößauflagen die Basen- bzw. Kalkzufuhr im Oberboden. In Verebnungen und Senken (Tannenwald) nährstoff- und basenreiche sowie vernässende und schwere, tonige Böden: Pelosol, Pseudogley bis Gley

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

Das Plangebiet liegt nach Seibert im Vegetationsgebiete 37 „Eschen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*)“.



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

*Fraxinus excelsior, Ulmus minor, U. glabra, Acer pseudoplatanus, A. platanoides, Quercus robur, Tilia cordata, Prunus padus, Carpinus betulus, Alnus incana, Betula pendula, Populus canescens, P. alba, P. nigra, Salix alba, S. triandra, Malus sylvestris, Pinus sylvestris, Picea abies*

*Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Daphne mezereum, Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus, Corylus avellana, Viburnum lantana, V. opulus, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, C. oxyacantha, Rhamnus frangula, Rh. cathartica, Berberis vulgaris, Sambucus nigra, Ribes nigrum, R. rubrum, Salix viminalis, Clematis vitalba, Humulus lupulus*

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 13.02.2023

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 13.02.2023

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

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

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

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

### **1 Schutzgut Menschen**

#### **1.1 Beschreibung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech an einem Baggersee. Das Plangebiet selbst weist aufgrund des initialen Gehölzaufwuchses keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger der Gemeinde Oberndorf am Lech auf, da es im Gemeindegebiet andere, offiziell ausgewiesene Badegewässer gibt. Es liegt in keinem touristisch relevanten Bereich.

#### **1.2 Auswirkungen**

Durch das Vorhaben können im Zuge der Baumaßnahmen Störungen durch Lärm, Staub und Geruch entstehen. Dies wird jedoch als vertretbar erachtet, da dies nicht von Dauer ist. Künftige Nutzungen lassen hingegen kein erhöhtes Störpotenzial erkennen, da die Vereinstätigkeiten in der Regel wenig lärmintensiv sind und auch nicht täglich stattfinden. Insgesamt ist nicht mit nennenswerten Störungen zu rechnen.

#### **1.3 Ergebnis**

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

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

#### **2.1 Beschreibung**

Die Eingriffsbereiche erstrecken sich über junge Gehölzschösslinge, die aufgrund ihres Alters noch keine besondere Lebensraumfunktion aufweisen. Entlang der Straße befindet sich eine Hecke aus vorwiegend heimischen Arten.

#### **2.2 Auswirkungen**

Durch das Vorhaben werden ausschließlich die jungen Gehölze in Anspruch genommen. Lebensstätten gehen dabei mangels eines Vorkommens nicht verloren. Insgesamt weist das Plangebiet keine nennenswerte Ausprägung und Bedeutung als Lebensraum für Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten auf. Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial kann insgesamt als gering eingeschätzt werden (vgl. Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung). Die Baugrenze wahrt zudem einen Abstand zum Ufer, um aquatische Lebensräume nicht zu stören bzw. zu beeinträchtigen. Die Festlegung des Gehölzerhalts trägt dazu bei, gewachsene Lebensraumstrukturen zu wahren. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme werden zudem neue Lebensraumstrukturen geschaffen.

Die Eingriffsfläche ist entsprechend den Dimensionen des Vorhabens gering. Der Ausgleich erfolgt unweit des Vorhabens durch die Anlage einer mesophilen Hecke und die Aufwertung der vorhandenen Kraut- und Staudenflur.

#### **2.3 Ergebnis**

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

### 3 Schutzgut Boden

#### 3.1 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Abbaustelle. Aufgrund dessen kann vermutet werden, dass das Bodengefüge bereits nachhaltig verändert bzw. gestört ist.

#### 3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung/Bebauung und Befestigung neu in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. Durch die flächige Inanspruchnahme gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.<sup>7</sup>

Aufgrund der geringen Flächengröße entfaltet dies jedoch keine nennenswerten oder weitreichenden Wirkungen.

#### 3.3 Ergebnis

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

### 4 Schutzgut Wasser

#### 4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Angrenzend befindet sich ein Baggersee.

Das Plangebiet liegt außerdem in einem HQextrem. Somit kann es bei stärkeren Hochwässern im Geltungsbereich zu Überschwemmungen kommen.

Der Grundwasserhaushalt ist als intakt einzuschätzen, da aufgrund der unbebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig versickern kann.

#### 4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung reduziert, wodurch für das Schutzgut Wasser insgesamt aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. 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 langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.<sup>8</sup> Die Verdunstung von Wasser verbraucht Wärmeenergie aus der Luft und kühlt so die umgebende Luft ab. Durch offene Wasserflächen kann somit ein Abkühlungseffekt erzeugt und die Luftfeuchtigkeit erhöht werden. Da Wasser sich langsamer erwärmt und abkühlt als Luft sind Wasserflächen im Sommer kühler und im Winter wärmer als die umgebende Luft.<sup>9</sup>

Aufgrund der unmittelbaren Lage am Gewässer kann der lokale Klimahaushalt somit als thermisch ausgeglichen betrachtet werden.

### 5.2 Auswirkungen

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche nimmt aus Sicht des Schutzgutes Klima und Luft nur eine untergeordnete Funktion wahr. Sie wird durch Überbauung der Fläche aufgrund der begrenzten Ausmaße nicht nachteilig beeinflusst. Es sind somit keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten.

### 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 den vorhandenen Abbaugewässern mit deren uferbegleitenden Gehölzen und der Bebauung des Ortes. Es ist also bereits eine gewisse durch den Menschen beeinflusste/verursachte Vorprägung gegeben.

Der Standort des Vorhabens ist durch den Gehölzaufwuchs zudem bereits in gewisser Weise „abgeschirmt“.

### 6.2 Auswirkungen

Aufgrund des kleinräumigen Umfangs des Vorhabens, des Erhalts von einbindenden Gehölzstrukturen und der bestehenden Bebauung/Ortschaft angrenzend im Westen des Vorhabens sind für das Landschaftsbild keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 6.3 Ergebnis

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

---

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

<sup>9</sup> DIPL.-ING. FRAUKE KÖNIG (2011): Methode zur hydromorphologischen und soziokulturellen Bewertung urbaner Fließgewässer (Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades einer Doktor-Ingenieurin)

## **7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

### **7.1 Beschreibung**

In der Nähe des oben genannten Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal D-7-7331-01184 „Villa rustica der römischen Kaiserzeit.“

### **7.2 Auswirkungen**

Ein Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht auszuschließen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **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 großflächig das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die großflächige Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasser- versickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

### **8.3 Ergebnis**

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 verbuschen und insbesondere gehölbewohnenden Arten als Lebensraum dienen.

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

### **1 Vermeidung und Minderung**

- Der Erhalt der Gehölze vermindert die Sichtwirkung und bindet das Vorhaben landschaftlich ein
- Ein ausreichender Abstand zum Ufer vermeidet Beeinträchtigungen des Gewässers.

### **2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt unweit des Vorhabens auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 360 Gemarkung Oberndorf am Lech durch die Anlage einer mesophilen Hecke und die Aufwertung der vorhandenen Kraut- und Staudenflur. Dies trägt langfristig zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei. Weitere Ausführungen sind der Satzung zu entnehmen.

## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die Standortbeurteilung erfolgte unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Vorbelastung, Landschaftsbild, Zersiedelung, Lebensraumausstattung.

Im Hinblick auf bestehende Vorprägung durch das ehemalige Abbaugeschehen und die unweit gelegene Bebauung des Ortes wird die bauliche Entwicklung am vorliegenden Standort für den Schutzgütern der Umwelt als verträglich erachtet, da die Auswirkungen auf diese von überwiegend geringer Erheblichkeit sind.

Daher wurden keine weiteren Alternativen geprüft. Es bestanden vielmehr Überlegungen in der internen Aufteilung und der Eingrünung des Gebietes.

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

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

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

So sind die Schutzgüter der Umwelt überwiegend in geringem bis mäßigem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den jeweiligen Schutzgütern sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar.

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



## 2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Ausgleichsmaßnahme wirksam umgesetzt wurde und weiterhin gepflegt wird.

Ist festzustellen, dass sich der Zustand der Ausgleichsfläche 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 Plangebiet befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech. Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen Bereich, der mit jungen Gehölzschösslingen bestanden ist.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Vereinshalle“ kommt es zu Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen. Die Eingriffsfläche beträgt 617 m<sup>2</sup>. Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 3.949 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Die Minderungsmaßnahmen sorgen für eine landschaftliche. Der verbleibende Eingriff wird unweit auf Fl.-Nr. 360 Gemarkung Oberndorf am Lech ausgeglichen.

Vorhabenträger:

**FISCHEREIVEREIN**

**OBERNDORF e.V.**

Pfarrer-Heldwein-Straße 1

86698 Oberndorf am Lech

---

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„BAGGERSEE NORDOST“  
OBERNDORF AM LECH**

---

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

Vorentwurf vom 02.05.2023

Entwurf vom 18.09.2023

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	4
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	5
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	Säugetiere .....	8
2.2	Amphibien .....	9
2.3	Wirbellose.....	9
2.4	Vögel .....	10
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>13</b>
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>13</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>14</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)</b>	<b>15</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Fischereiverein Oberndorf e.V. beabsichtigt die Errichtung einer Lagerhalle mit Räumlichkeiten für Vereinstätigkeiten sowie zur Unterbringung der Vereinsausrüstung und Gerätschaften.

Dafür ist es erforderlich Ruderalvegetation und Gehölzstrukturen 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) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes am südwestlichen Ufer des Baggersees sowie die umliegenden Flächen in einem Umkreis von bis zu 20m. Im Westen grenzen der Siedlungsbereich von Oberndorf am Lech und die Staatsstraße 2027 an. Das angrenzende Standgewässer ist als „Baggerseen und Lech-Auwaldrelikte nordöstlich Oberndorf“ (Nr. 7331-1031-002) amtlich biotopkartiert.

Im Geltungs- und Einwirkungsbereich des Vorhabens sind keine Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete oder weitere amtlich kartierte Biotope verzeichnet.<sup>1</sup>



Abbildung 1: Blick von der Zuwegung im Süden auf den Geltungsbereich mit jungen Gehölzen

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 09.09.2022



Abbildung 2: Baggersee nordöstlich des Geltungsbereichs

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Überblicksbegehung vom 16.02.2023 zur Ermittlung des Artenpotenzials mit Strukturkartierung
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt für den Landkreis Donau-Ries

### 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

- a) Bestandsaufnahme Überblicksbegehung und Strukturkartierung vom 16.02.2023 zur Ermittlung des Lebensraumpotenzials
- b) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- c) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG bzw. nach Art.6 Abs.2 S.2 BayNatSchG) im Rahmen eines worst-case-Szenarios 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). Aufgrund der Dringlichkeit und der nur marginalen Auswirkungen des Vorhabens wurde das Gutachten als worst-case-Betrachtung erstellt.

## B WIRKUNG DES VORHABENS

### 1 Baubedingte Wirkungen

- temporäre 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
- Inanspruchnahme von jungen Gehölzbeständen

### 3 Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Nutzung sind gelegentliche Störungen im Rahmen der Vereinstätigkeiten zu erwarten. In Anbetracht zu den im Westen angrenzenden Gewerbenutzungen sind jedoch keine neuartigen oder erheblich nachteiligen Wirkungen als im bisherigen Umfeld zu erwarten. Ein signifikant erhöhtes Störungspotenzial kann nicht ermessen werden. Auch eine notwendige Außenbeleuchtung lässt bei korrekter Einstellung keine Störwirkung erkennen, 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 Donau-Ries. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der Lage angrenzend zu dem Baggersee und Gehölzen nach „Hecken und Gehölze“ und „Gewässer“ 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 Donau-Ries ist die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Pflanzenart Sumpf-Glanzkraut in dem Lebensraumtyp „Gewässer“ nachgewiesen. Aufgrund des Baggerseestandorts ist kaum von einem Vorkommen auszugehen. Im Rahmen der Strukturkartierung wurden keine Vegetationsbestände dieser Art ermittelt. Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Vegetationsbeständen ist somit 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 Arteninformationen des LfU verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**.

Dies sind die Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Großer Abendsegler, Weißbrandfledermaus, Raufhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr und die Zweifarbfledermaus.

Eine weitere **Säugetierart** ist der Biber.

Weiterhin sind als **Amphibienarten** die Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Moorfrosch, Springfrosch und Nördlicher Kammolch nachgewiesen.

Auch kommen auf Landkreisebene die **wirbellosen Arten** Grüne Flussjungfer, Gemeine Flussmuschel und der Eremit vor.

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 diverse saP-relevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Gehölzbrüter und Wasservögel) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können. Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

- X=** ja
- 0=** nein

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

<b>RLB=</b> rote Liste Bayern	<b>*=</b> nicht gefährdet
<b>RLD=</b> rote Liste Deutschland	<b>1=</b> vom Aussterben bedroht
<b>sg=</b> streng geschützt (ja/nein)	<b>2=</b> stark gefährdet
<b>nb=</b> nicht bewertet	<b>3=</b> gefährdet
<b>D=</b> Daten defizitär	<b>G=</b> Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
<b>V=</b> Arten der Vorwarnliste	<b>R=</b> extrem seltene Arten/ Arten mit geografischer Restriktion

### Hinweis:

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

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

So wurde bspw. der Uhu in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar entsprechend der Artenliste des Landkreises Donau-Ries vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (insbesondere Steinbrüche, mit reich gegliederter Landschaft) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist.



## 2.1 Säugetiere

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Castor fiber</i>	Biber		V	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	BreitflügelFledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis alcaethoe</i>	Nymphenfledermaus	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D	X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V		X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1	X
X	X	0	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	ZweifarbFledermaus	2	D	X

Für **Fledermäuse** verfügbare potenzielle Lebensstätten oder essenzielle Nahrungshabitate bestehen nicht im Geltungsbereich.

Darüber hinaus sind die angrenzenden Siedlungs- und Grünstrukturen im Westen und die östlich befindlichen Waldbereiche als Jagd- und Lebensraum von größerer Bedeutung, da diese im Gegensatz zum Geltungsbereich besser strukturiert sind. Im Rahmen der Strukturkartierung wurden keine für Fledermäuse geeigneten Quartierstrukturen ermittelt. Im Zuge der Bauausführung kommt es somit nicht zur Beanspruchung von potenziellen Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitaten.

Eine erhebliche Betroffenheit von Fledermausarten ist somit vorhabenbedingt nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

### Biber

Generell kann der Biber im UG aufgrund der Lebensraumausstattung am Baggersee erwartet werden. Im Rahmen der Strukturkartierung wurden jedoch keine Hinweise auf einen Besatz im Geltungsbereich ermittelt.

Eine erhebliche Betroffenheit des Bibers ist somit vorhabenbedingt nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt nicht.

## 2.2 Amphibien

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	2	2	X
X	0	0			<i>Epidalea calamita</i>	Kreuzkröte	2	V	X
X	0	0			<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	2	3	X
X	0	0			<i>Pelophylax lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	3	G	X
X	0	0			<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	1	3	X
X	0	0			<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	V		X
X	0	0			<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	2	V	X

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Ausprägung als junger Gehölzbestand ohne vorkommende Versteckstrukturen kein geeigneter Lebensraum für die Amphibienarten Gelbbauchunke, Wechselkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Springfrosch und Kammolch. Hier kommen keine geeigneten Wohn- oder Reproduktionsgewässer wie besonnte, fischfreie Weiher oder Flachgewässer vor.

Im Steckbrief des amtlich kartierten Biotops „Baggerseen und Lech-Auwaldrelikte nordöstlich Oberndorf“ ist der Seefrosch nachgewiesen, sodass auch kaum mit dem Vorkommen des Kleinen Wasserfroschs zu rechnen ist, da er durch den Seefrosch verdrängt wird.

Es ist nicht zu erwarten, dass der Baggersee für streng geschützte Amphibienarten als Reproduktionsgewässer geeignet ist, da aufgrund der Ausgestaltung weitgehend kaum Flachwasserbereiche vorkommen und das Gewässer durch den Fischereiverein genutzt wird. Eine Betroffenheit von streng geschützten Amphibien kann aufgrund der ungenügenden Lebensraumausstattung nicht vermutet werden. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung erfolgt somit nicht.

## 2.3 Wirbellose

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Flussjungfer	V		X
X	0	0			<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	2	2	X
X	0	0			<i>Unio crassus agg.</i>	Gemeine Flussmuschel	1	1	X

Die Auenarten Grüne Flussjungfer und Gemeine Flussmuschel, finden im Geltungsbereich mit jungen Gehölzen keine geeigneten Lebensraumbedingungen vor, können jedoch gegebenenfalls in naturnahen Bereichen am Lech (östlich außerhalb des UG) vorkommen.

Es fehlen für die Grüne Flussjungfer und Gemeine Flussmuschel permanent wasserführende, naturnahe Fließgewässer mit guter Wasserqualität und sandig-kiesigem Substrat.

Aufgrund der Ausgestaltung des Eingriffsbereichs sind Vorkommen des xylobionten (holzbewohnenden) Käfers Eremit nicht zu erwarten. Weiterhin werden keine Gehölzbestände welche potenzielle Ganzjahreslebensräume (Brutbäume) darstellen können, vorhabenbedingt in Anspruch genommen.

Infolge einer fehlenden Lebensraumeignung und nicht zu erwartender Vorkommen lassen sich keine Wirkungen auf die vorgenannten Arten ermessen, sodass die nähere Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung nicht erfolgt.

## 2.4 Vögel

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	X	0	0	X	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger	3		X
X	0	0			<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			X
X	0	0			<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger			
X	0	0			<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer	1	2	X
X	X	0	0	X	<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anas acuta</i>	Spießente		2	
X	0	0			<i>Anas crecca</i>	Krickente	3	3	
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	X	0	X	X	<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Ardea purpurea</i>	Purpureiher	R	R	X
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente		V	
X	0	0			<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	1	3	X
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Bucephala clangula</i>	Schellente			
X	0	0			<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	X	0	0	X	<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3	V	X
X	0	0			<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	0	3	X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		V	X
X	0	0			<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	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	1	X
X	X	0	0	X	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	3	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan			X
X	X	0	0	X	<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	X	0	0	X	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	3	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X
X	0	0			<i>Egretta garzetta</i>	Seidenreiher			X
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	1	V	X
X	X	0	0	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer			
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	X
X	0	0			<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	R		X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	V	
X	0	0			<i>Schwarzkopfmöwe</i>	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel	1	3	X
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	3	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	1	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe		V	
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe			
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	V		
X	0	0			<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			X
X	X	0	0	X	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen			X
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mareca strepera</i>	Schnatterente			
					<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger			
X	X	0	0	X	<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		3	
X	X	0	0	X	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	0	0			<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V		X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	X	0	0	X	<i>Netta rufina</i>	Kolbenente			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Grosser Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Nycticorax nycticorax</i>	Nachtreiher	R	2	X
X	X	0	0	X	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	0	0			<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	1	3	
X	0	0			<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise	R		
X	0	0			<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V		
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	V	X
X	X	0	0	X	<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	X	0	0	X	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3		
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	X	0	0	X	<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher			
X	0	0			<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher	2	3	X
X	0	0			<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn	1	3	X
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	V	1	
X	0	0			<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	V		X
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Spatula clypeata</i>	Löffelente	1	3	
X	0	0			<i>Spatula querquedula</i>	Knäckente	1	1	X
X	0	0			<i>Sterna hirundo</i>	Flußseeschwalbe	3	2	X
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	X	0	0	X	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	0	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans	R		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	2	X
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 und Lebensraumausstattung besitzt das nordöstliche UG für **Wasservögel** eine Bedeutung. Im Rahmen des Ortstermins wurden die Arten Rostgans, Graugans und Blässralle nördlich außerhalb des UG auf der Wasseroberfläche gesichtet. In Anbetracht der Nähe der gewerblichen Nutzungen und der Lage an der Staatsstraße 2027 kann vor allem erwartet werden, dass das UG durch weitere häufig vorkommende, wenig störungsempfindliche Arten wie den Graureiher genutzt wird bzw. das UG insbesondere als Nahrungshabitat geeignet ist.

Aufgrund der Nähe zu Gehölzstrukturen wie Hecken, Feldgehölzen und Auwaldbereichen kann die Lebensraumnutzung zur Nahrungssuche durch **Gehölzbrüter** bzw. **Greifvögel** oder **Eulen** am Rand des UG erwartet werden. Eine Lebensraumeignung des Geltungsbereichs als Lebensstätte oder als essenzielles Nahrungshabitat ist jedoch auch aufgrund der stark befahrenen Staatsstraße und des angrenzenden Gewerbegebiets kaum zu erwarten. Es wurden keine Nester im Rahmen der Strukturkartierung im Geltungsbereich oder angrenzend dazu ermittelt. Aufgrund der jungen Gehölzausprägung besteht hierfür auch sehr wenig Potenzial.

**Siedlungsarten** wie der Haussperling oder die Mehlschwalbe können aufgrund der Lage angrenzend zum Siedlungsraum von Oberndorf erwartet werden. Die Nutzung des UG beschränkt sich hierbei auf eine potenzielle Nahrungsfunktion, da bisher keine geeigneten Lebensstätten im UG vorkommen. Eine erhebliche vorhabenbedingte Betroffenheit lässt sich somit nicht erwarten.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, der bestehenden Vorbelastungen im Umfeld und der insgesamt geringen vorhabenbedingten Auswirkungen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der oben genannten Arten zu rechnen.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die Vogelarten ausgelöst werden. Aufgrund der fehlenden zu erwartenden Betroffenheit für die Vogelarten sind diese nicht näher in der Betroffenheitsabschätzung zu prüfen.

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

Mangels einer Betroffenheit sind keine spezifischen Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die planungsrelevanten Arten erforderlich.

## **E ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Oberndorf am Lech und erstreckt sich vorwiegend über junge Gehölze.

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von planungsrelevanten Gefäßpflanzen, Fledermausarten, des Bibers, Amphibienarten wirbellose Arten, und Vogelarten möglich. Das UG ist aufgrund der westlich angrenzenden Gewerbebebauung und der Staatsstraße 2027 sowie der Fischereinutzung des Baggersees bereits durch markante Störeffekte vorbelastet. Aufgrund seiner Ausgestaltung und der angrenzenden Nutzungen weist der Geltungsbereich nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für Gefäßpflanzen, Fledermausarten, des Bibers, Amphibienarten und wirbellose Arten auf. Partiiell kann für die Vogelarten eine geringe Eignung als Nahrungshabitat für Vögel erwartet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Artengruppen sowie das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und Konflikten kann somit vorhabenbedingt nicht erwartet werden. Dadurch ist eine Notwendigkeit zur Ergreifung spezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen somit nicht ersichtlich.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

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

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

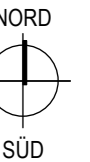
ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND: Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>


Vorhabenträger:  
**FISCHEREIVEREIN  
OBERNDORF e.V.**  
Pfarrer-Heldwein-Straße 1  
86698 Oberndorf am Lech


**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
"BAGGERSEE NORDOST"  
OBERNDORF AM LECH**


**LAGEPLAN  
WIRKDISTANZEN**

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 18.09.2023



 bestehende Vertikalkulisse  
mit durchschnittlicher Wirkdistanz

 sonstiger Wirkfaktor  
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
von ca. 10 m

 Plangebiet

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (10/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

