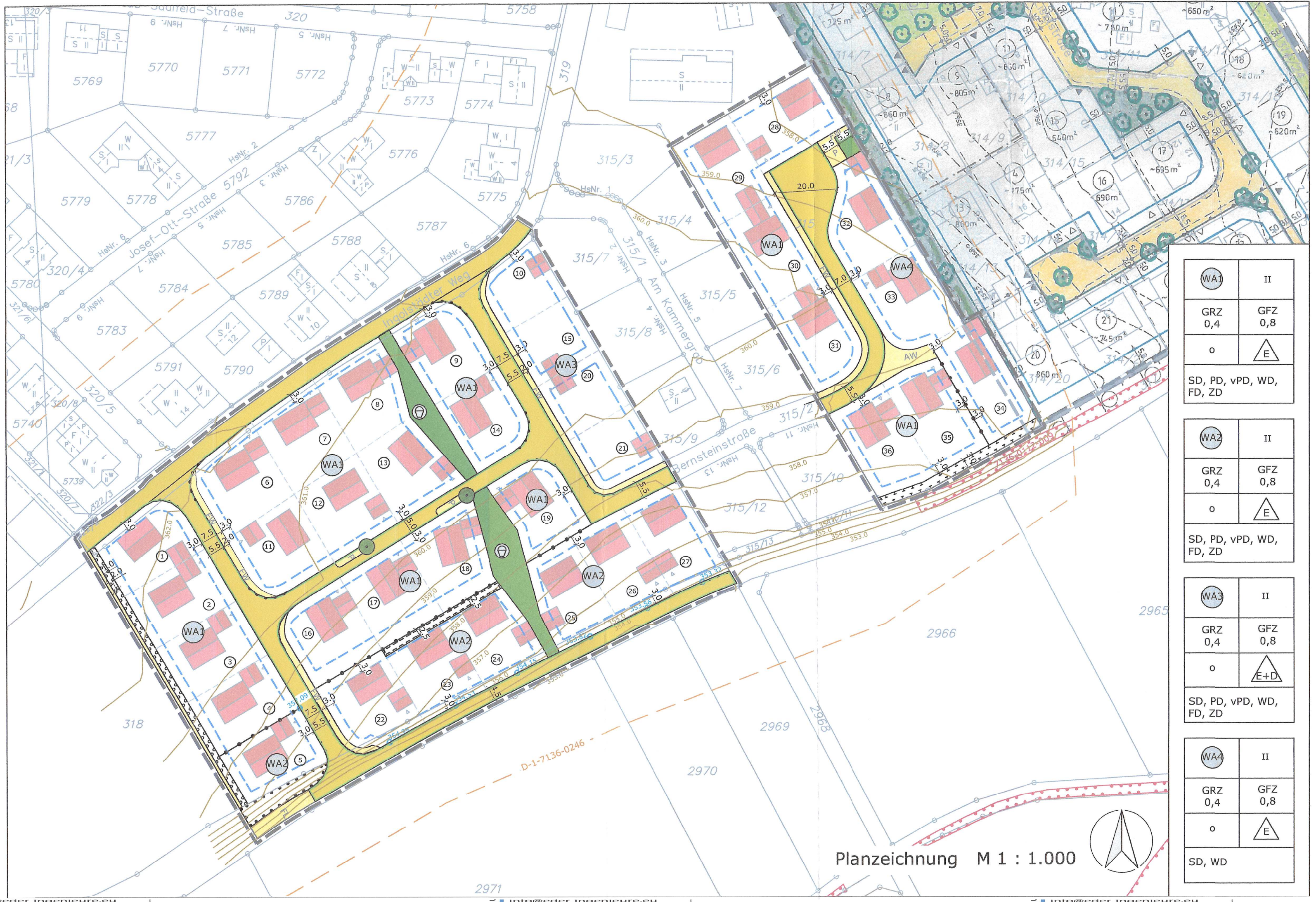




Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan "Wendelinstraße Süd-West" vollumfänglich ersetzt.

Planliche Festsetzungen
(nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zulässige Zahl der Vollgeschosse
	II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
o offene Bauweise	ausschließlich Einzelhäuser zulässig
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
zulässige Dachform	
SD = Satteldach	ZD = Zeltdach
WD = Walmdach	PD = Pultdach
FD = Flachdach	vPD = versetztes Pultdach

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet, 4 Teilbereiche (§ 4 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FW Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg

P Zweckbestimmung: Parkfläche

AW Zweckbestimmung: Anliegerweg

FL Zweckbestimmung: Flurweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Bäume zu pflanzen

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

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

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

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

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans "Wendelinstraße Süd-West"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Höhenbezugspunkt in m ü. NHN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

Höhengichtlinien in Meter ü. NN.

Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

vorgeschlagene Parzellengrenze

Vorschlag Stellung Hauptgebäude

Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort

Parzellennummer

Bemaßung in Meter

Amtlich kartierte Biotopfläche mit Teilflächennummer

rechtswirksamer Bebauungsplan "Wendelinstraße Süd-West"

Bodendenkmal mit Aktennummer gem. Bayerischen Denkmaltatlas

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.2023 ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom 19.01.2023 vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat Pförring hat in der Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 21.07.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 21.07.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktrats vom 19.01.2023 den Bebauungsplan "Nordwestlich von Pförring - 2. Erweiterung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2023 als Satzung beschlossen.

Pförring, den 31.03.2023

1. Bürgermeister, Dieter Müller

Ausgefertigt

Pförring, den 31.03.2023

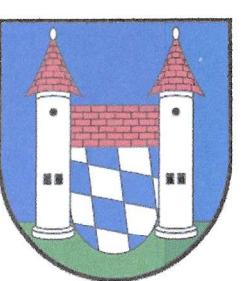
1. Bürgermeister, Dieter Müller

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

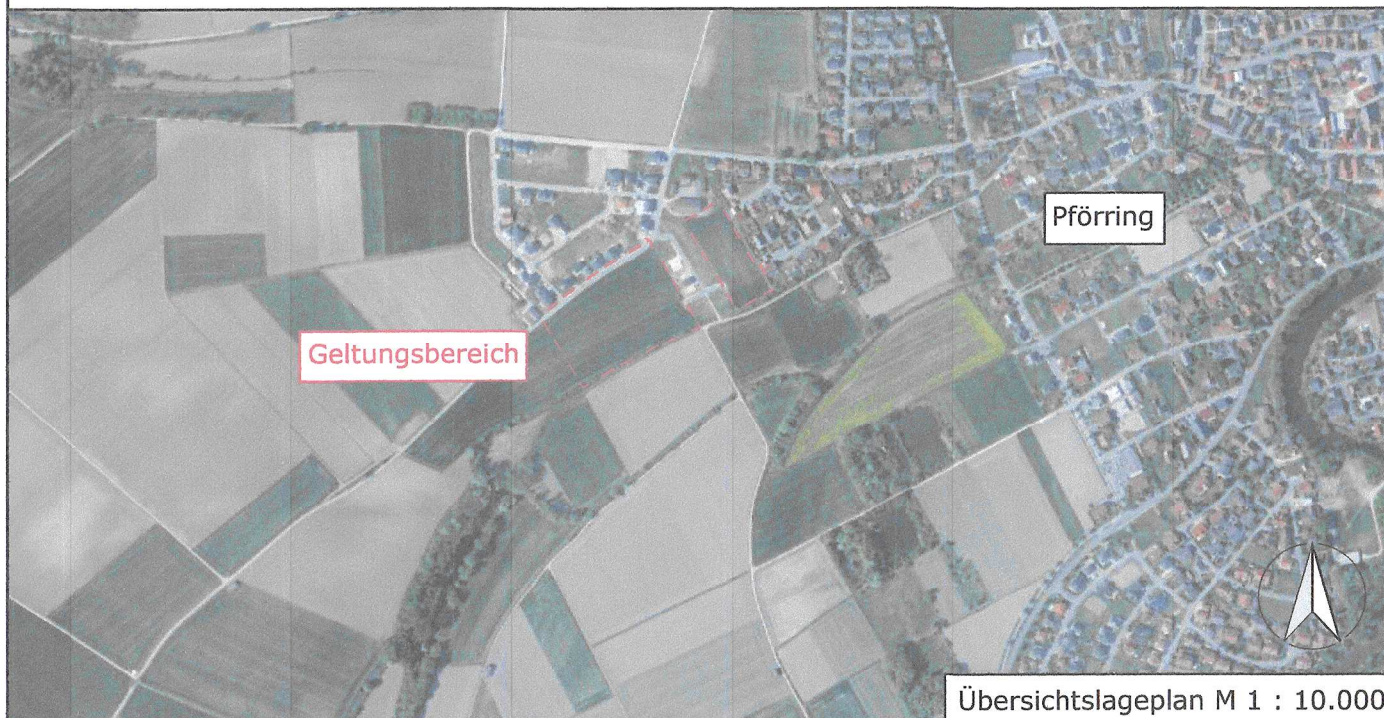
Pförring, den 31.03.2023

1. Bürgermeister, Dieter Müller

Qualifizierter Bebauungsplan
"Nordwestlich von Pförring -
2. Erweiterung"



Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung M 1 : 1.000
Regelquerschnitt M 1 : 250
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

TEIL B Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 19.01.2023

Planfertiger:

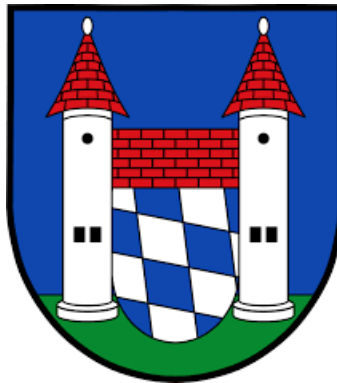
BY AK
Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Nordwestlich von Pförring – 2. Erweiterung“

Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



Fassung vom 19.01.2023

Verfahren gem. § 13b BauGB

<i>Bezeichnung</i>		<i>Seiten/Blätter</i>
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis		
Teil A:	Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil A:	Regelquerschnitte	1 Blatt
Teil A:	CEF-Maßnahmen	1 Blatt
Teil B+C:	Textliche Festsetzungen und Hinweise	21 Seiten
Teil D:	Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	39 Seiten
Anlage	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Baugebiet Pförring NW IV, Flora + Fauna Partnerschaft, 2022	19 Seiten



Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan "Wendelinstraße Süd-West" vollumfänglich ersetzt.

Planliche Festsetzungen
(nach PlanZV)

Festsetzungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	zulässige Zahl der Vollgeschosse II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
offene Bauweise	ausschließlich Einzelhäuser zulässig Einzel- und Doppelhäuser zulässig
zulässige Dachform SD = Satteldach WD = Walmdach FD = Flachdach	ZD = Zeltdach PD = Pultdach vPD = versetztes Pultdach

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet, 4 Teilbereiche (§ 4 BauNVO)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- FW Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- P Zweckbestimmung: Parkfläche
- AW Zweckbestimmung: Anliegerweg
- FL Zweckbestimmung: Flurweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
- Bäume zu pflanzen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans "Wendelinstraße Süd-West"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenbezugspunkt in m ü. NHN
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- Höhengichtlinien in Meter ü. NN.
- Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Parzellengrenze
- Vorschlag Stellung Hauptgebäude
- Vorschlag Grundstückszufahrt und Garagenstandort
- Parzellennummer
- Bemaßung in Meter
- Amtlich kartierte Biotopfläche mit Teilflächennummer
- rechtswirksamer Bebauungsplan "Wendelinstraße Süd-West"
- Bodendenkmal mit Aktennummer gem. Bayerischen Denkmaltatlas

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 19.01.2023 ist nur mit den textlichen Festsetzungen als Schriftteil in der Fassung vom 19.01.2023 vollständig. Die planlichen und textlichen Festsetzungen sind gleichermaßen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktrat Pförring hat in der Sitzung vom 28.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 21.07.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 21.07.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktrats vom 19.01.2023 den Bebauungsplan "Nordwestlich von Pförring - 2. Erweiterung" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.01.2023 als Satzung beschlossen.

Pförring, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Müller

Ausgefertigt

Pförring, den

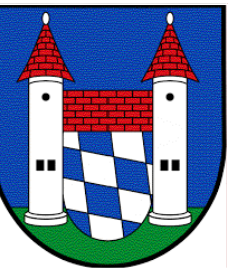
..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Müller

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

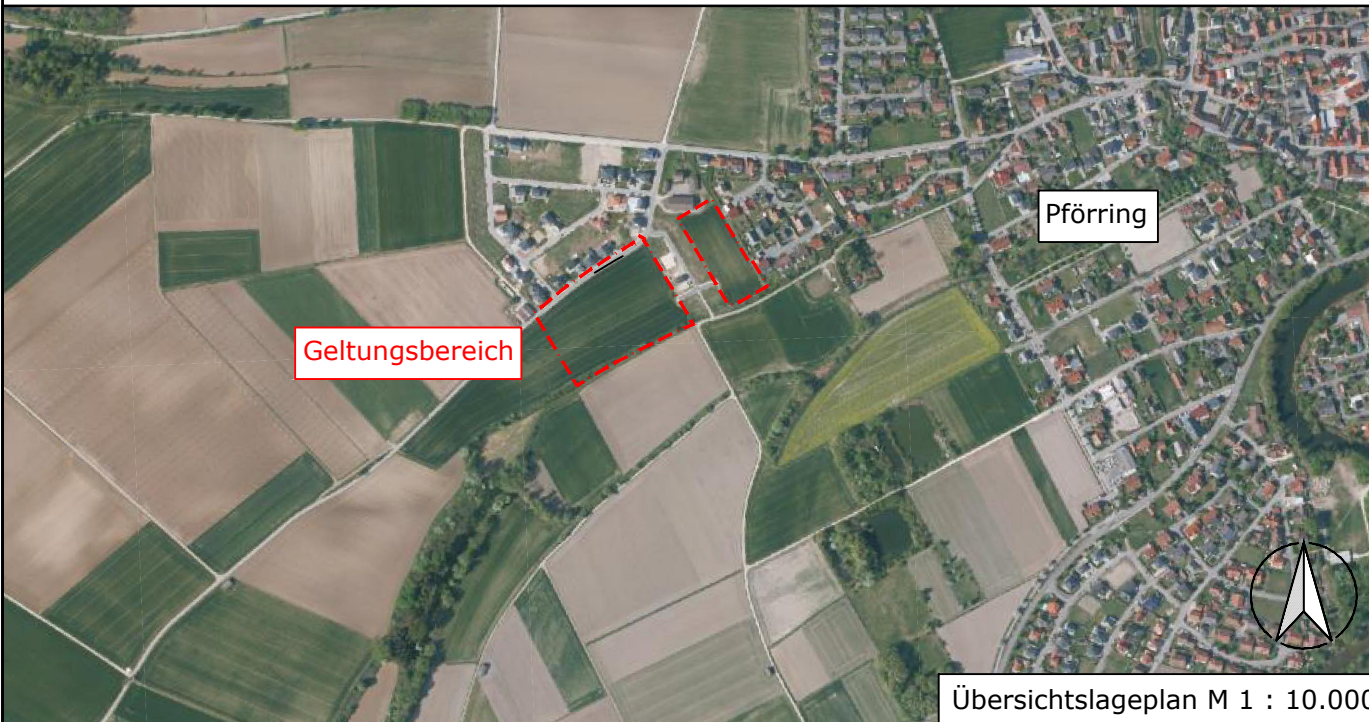
Pförring, den

..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Dieter Müller

Qualifizierter Bebauungsplan "Nordwestlich von Pförring - 2. Erweiterung"



Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



TEIL A Planzeichnung M 1 : 1.000
Regelquerschnitt M 1 : 250
Verfahrensvermerke
Planliche Festsetzungen

TEIL B Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 19.01.2023

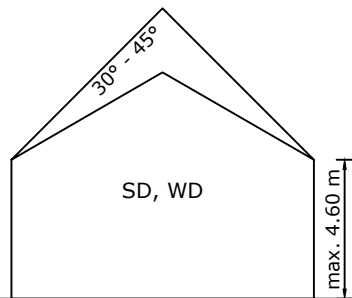
Planfertiger:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

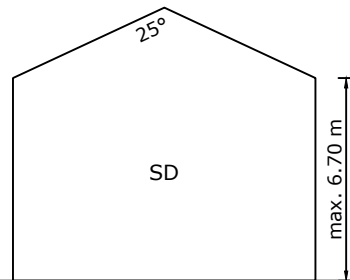
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu

TEIL A

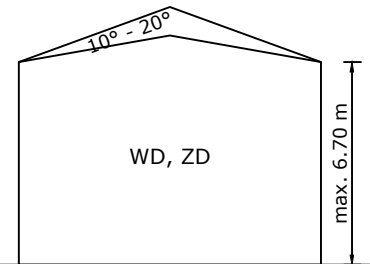
Regelquerschnitte M 1 : 250 - WA 1 / WA 3 / WA 4



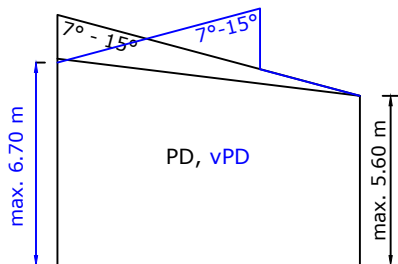
Typ 1
E+D



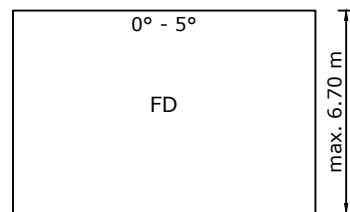
Typ 2
E+I



Typ 3
E+I

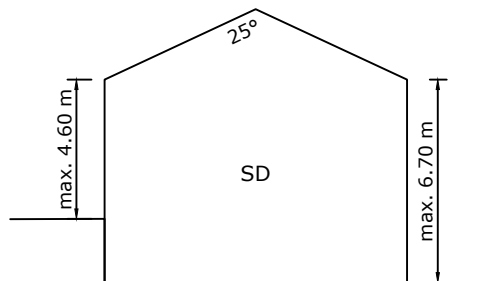


Typ 4
E+D

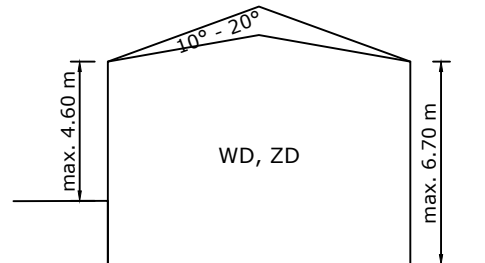


Typ 5
E+I

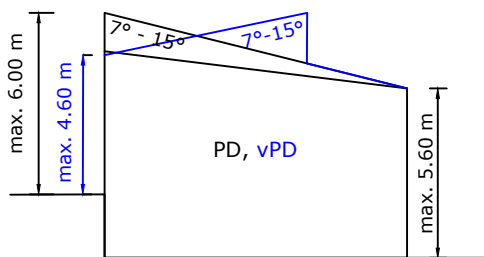
Regelquerschnitte M 1 : 250 - WA 2



Typ 6
U+E



Typ 7
U+E



Typ 8
U+E



Typ 9
U+E

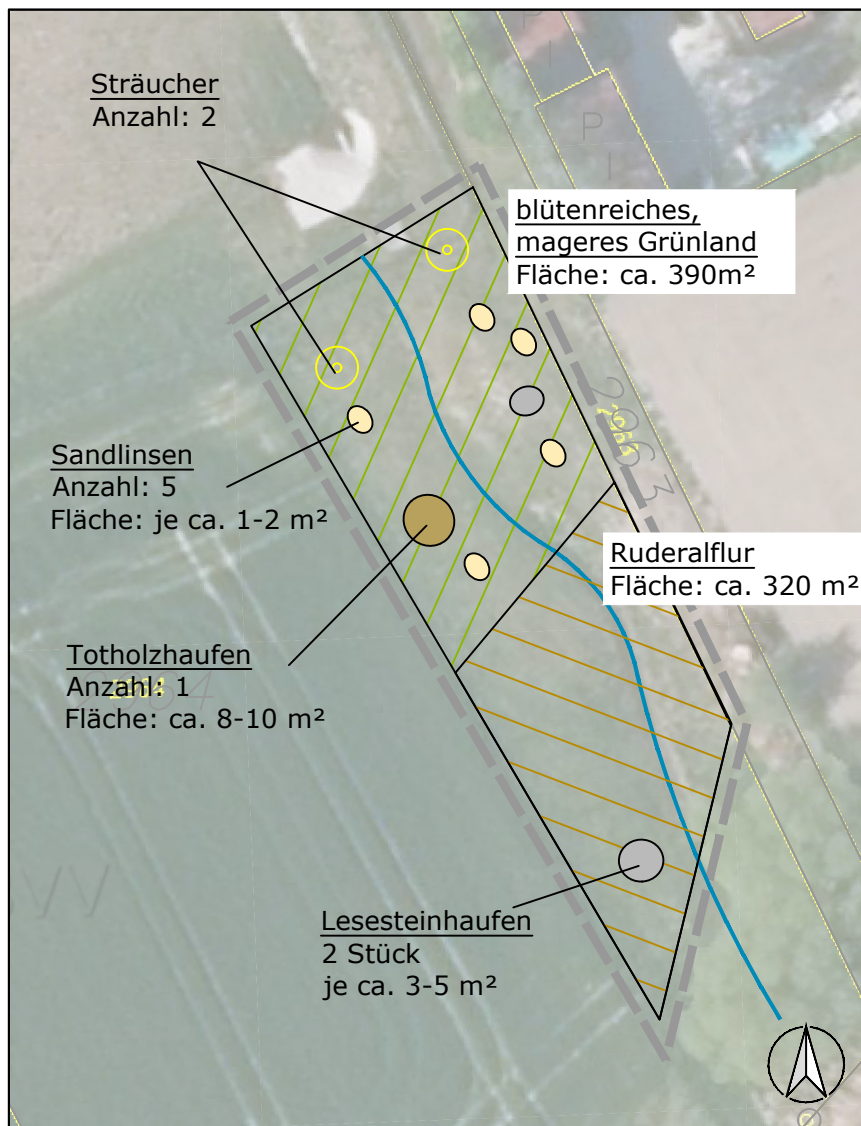
Planfertiger:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin



EDER INGENIEURE

Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg
info@eder-ingenieure.eu



Legende:

-  Blütenreiches Grünland
-  Ruderalflur
-  Sandlinsen
-  Totholzhaufen
-  Lesesteinhaufen
-  Sträucher
-  bestehender Graben

FESTSETZUNGEN:

CEF-Maßnahmen auf FLURNR. 2964 (TF) Gmkg Pförring:

Maßnahmen und Entwicklungsziele:

- Extensives, mageres, blütenreiches Grünland, Ansaat mit autochthonem Pflanzgut
- Ruderalflur, Ansaat mit autochthonem Pflanzgut
- Sicherstellung der Pflegemaßnahmen
- Strukturelemente für die Zauneidechse (Sandlinsen, Totholzhaufen, Lesesteinhaufen)

Pflegemaßnahmen

- Extensive Bewirtschaftung
- 2-schürige Mahd im 3-Jahresturnus mit Entfernung des Mahdguts
- 1. Schnitt ab 15.06. / 2. Schnitt ab 15.09.
- Keine Düngung

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich auf diesem Standort wird eine Fläche von 700 m² dem Bebauungsplan "Nordwestlich von Pförring - 2. Erweiterung" zugeordnet. Jedes Jahr ist ein Drittel der Fläche zu mähen, die verbleibende Restfläche ist ein bzw. zwei Jahre später zu mähen.

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen hergestellt sein. Die Fertigstellung ist bei der Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

Vorhaben

TEIL A: Markt Pförring
Bebauungsplan "Nordwestlich von Pförring - 2. Erweiterung"
CEF-Maßnahmen

Maßstab

1 : 500

Fassung

19.01.2023

Projekt-Nr.

05001

Plan-Nr.

1



EDER INGENIEURE

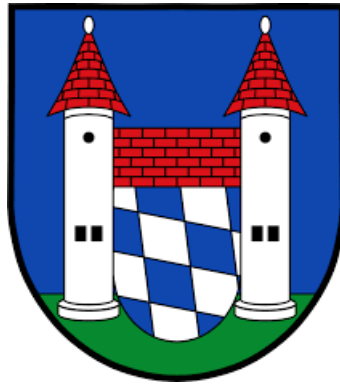
Gabelsberger Straße 5

93047 Regensburg

info@eder-ingenieure.eu

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nordwestlich von Pförring – 2. Erweiterung“

Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



Teil B + C Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom 19.01.2023

Planverfasser:
Regensburg, den _____

Auftraggeber:
Pförring, den _____

Eva Ferstl, (B.Eng.) Stadtplanerin
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Dieter Müller, 1. Bürgermeister
MARKT PFÖRRING
Marktplatz 1
85104 Pförring

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNGEN

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Teilflächen festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Wohneinheiten

Sofern sich aus den überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, werden gem. § 23 i.V.m. § 19 BauNVO die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ_{max}) sowie die zulässige maximale Geschossflächenzahl (GFZ_{max}) wie folgt festgesetzt:

GRZ_{max}	0,4
GFZ_{max}	0,8

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Vollgeschosse (Art. 83 Abs. 7 BayBO)

Je Hauptgebäude werden max. zwei (II) Vollgeschosse i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Es gilt die Vollgeschossdefinition des Art. 83 Abs. 6 BayBO 2021:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007

geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Für die Parzellen des WA1 und WA3 sind folgende Bauweisen zulässig:

Erdgeschoss (E) + Dachgeschoss (DG) = II

Erdgeschoss (E) + Obergeschoss (I) = II

Für die Parzellen des WA2 sind folgende Bauweisen zulässig:

Untergeschoss (U) + Dachgeschoss (DG) = II

Untergeschoss (U) + Erdgeschoss (E) = II

Für die Parzellen des WA4 ist folgende Bauweise zulässig:

Erdgeschoss (E) + Dachgeschoss (DG) = II

Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports ist max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1, WA2 und WA4 sind ausschließlich Einzelhäuser, im WA3 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung anhand von Baugrenzen festgesetzt. Die sich aus Art. 6 BayBO ergebenden Abstandsflächen sind gegenüber den vermaßten Baugrenzen vorrangig einzuhalten.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Doppelhäusern je Grundstück min. 300 m².

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei Einzelhäusern min. 500 m².

Zahl der Wohneinheiten

Die max. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs 1 BauGB) beläuft sich bei Einzelhäusern auf max. 2 WE (Wohneinheiten) pro Gebäude, bei Doppelhäusern auf max. 1 WE pro Doppelhaushälfte. Kellerwohnungen sind unzulässig.

2.4 Höhenlage

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) bzw. Untergeschosses (UFOK) festgesetzt.

Für die Parzellen des WA1, WA3 und WA4 wird eine minimal und maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses (EFOK) festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in senkrechter Verbindung zum Hauptgebäude (siehe Skizze Messmethode).

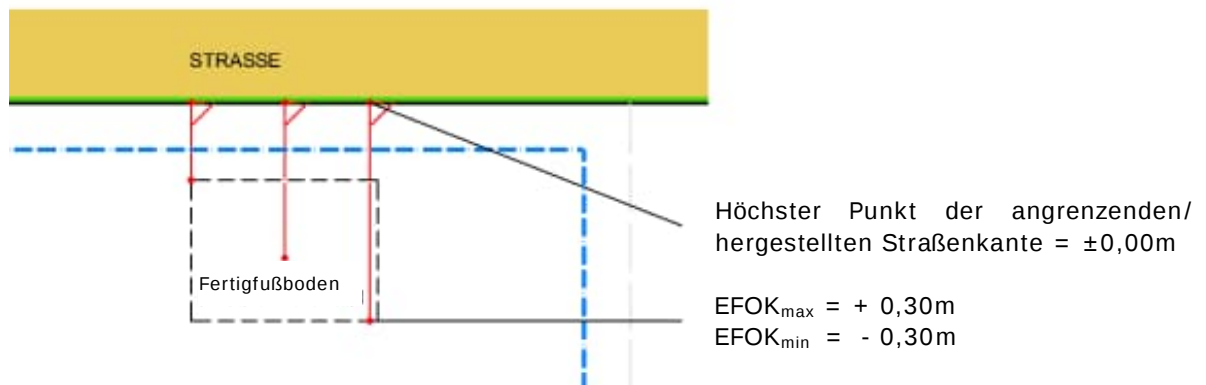
Die EFOK_{max} und die EFOK_{min} werden wie folgt festgesetzt:

EFOK_{max}: + 0,30 m

EFOK_{min}: - 0,30 m

Messmethode WA1, WA3, WA4:

Grundriss



Für die Parzellen des WA2 wird eine maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens des Untergeschosses (UFOK_{max}) festgesetzt. Bezugspunkt ist folgender in der Planzeichnung festgesetzter Höhenbezugspunkt zwischen der jeweiligen Parzelle und der öffentlichen Erschließungsstraße.

Parzelle Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull

5 357,09 m ü. NHN

22 354,95 m ü. NHN

23 354,53 m ü. NHN

24 354,15 m ü. NHN

25 353,82 m ü. NHN

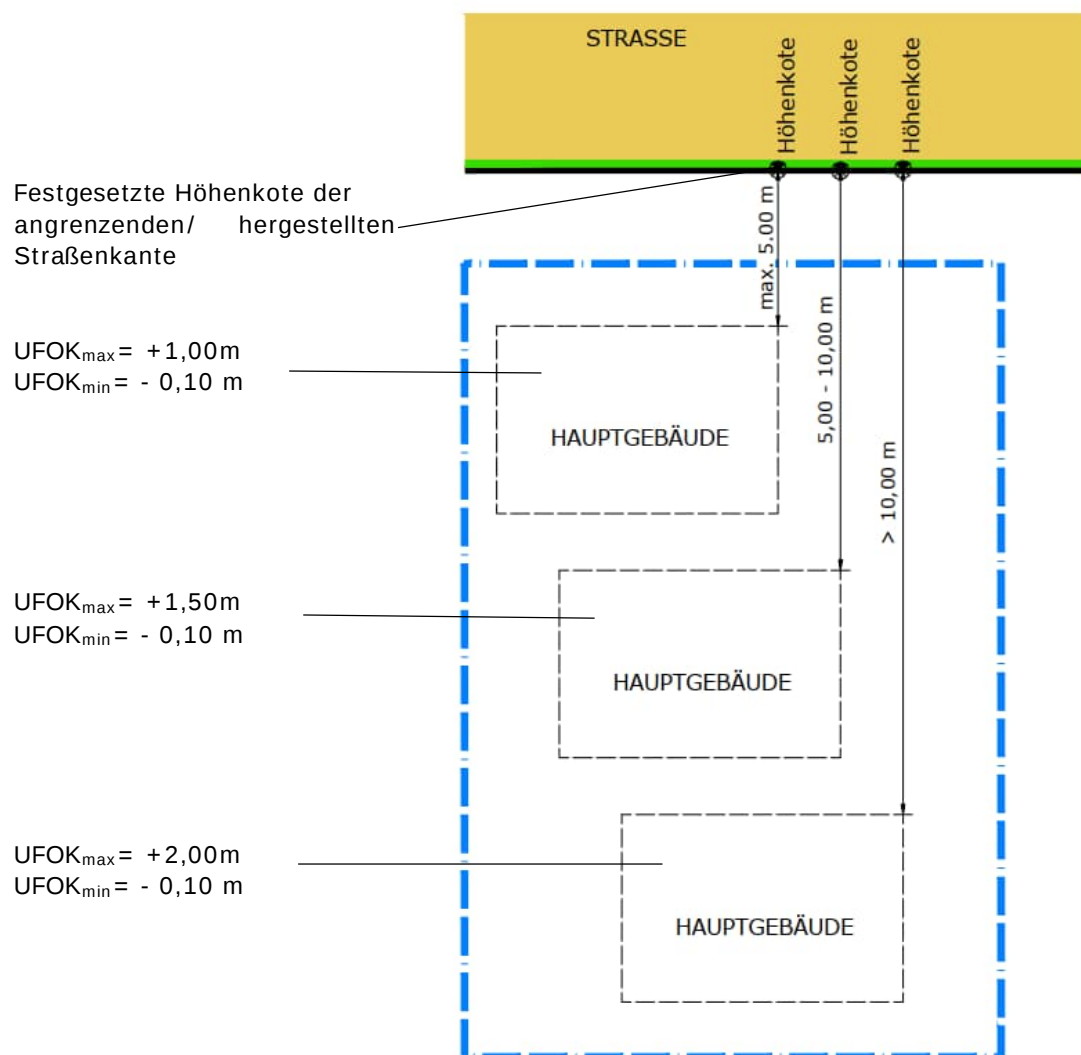
26 353,56 m ü. NHN

27 353,32 m ü. NHN

Je nach Abstand des Hauptgebäudes vom Fahrbahnrand, wird eine unterschiedliche maximale UFOK festgesetzt (siehe Messmethode):

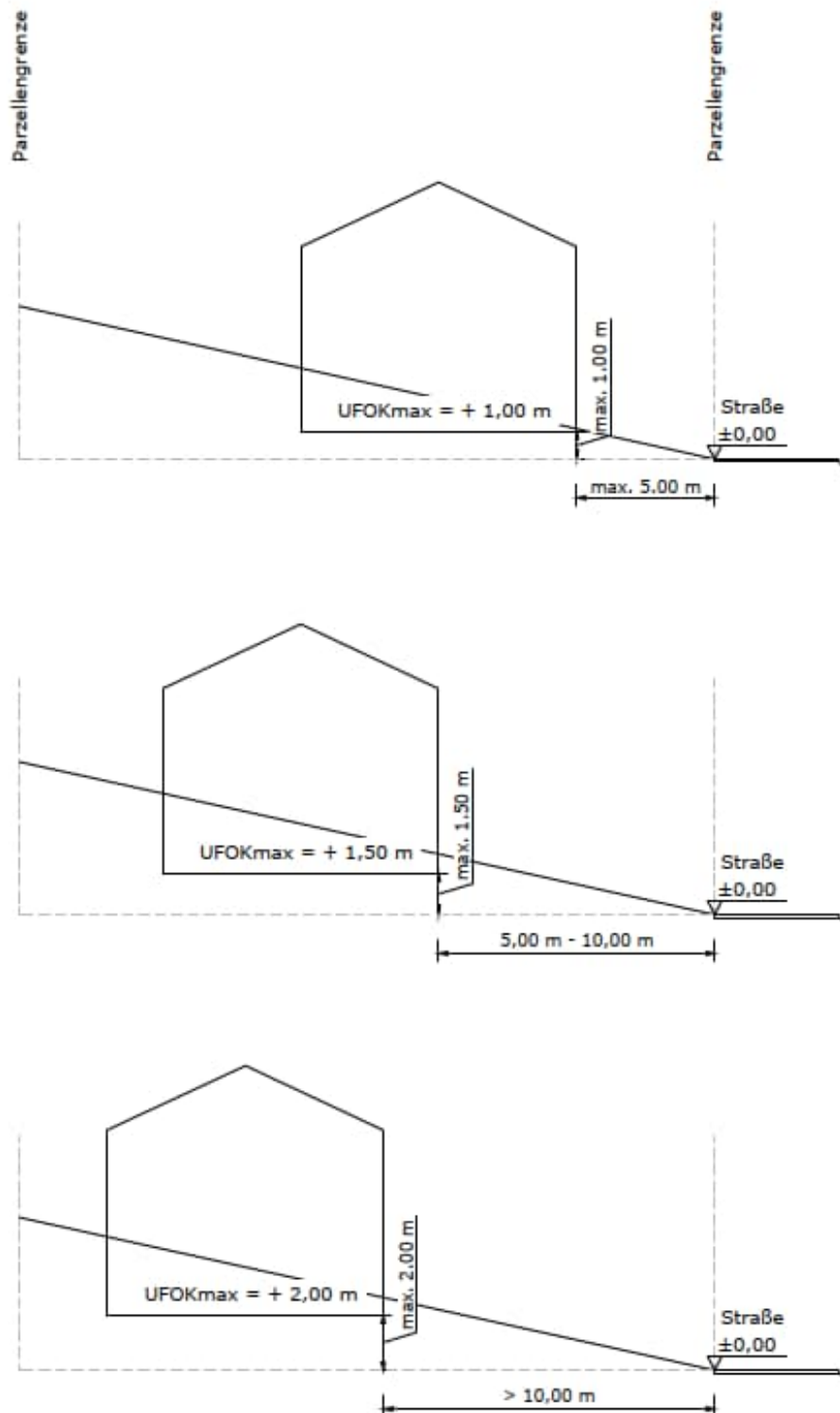
	Abstand < 5 m	Abstand 5 m – 10 m	Abstand > 10 m
UFOK _{max} :	+ 1,00 m	+ 1,50 m	+ 2,00 m
UFOK _{min} :	- 0,10 m	- 0,10 m	- 0,10 m

Messmethode WA2:

Grundriss

Messmethode WA2:

Schnittansicht



2.5 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) und zulässige Wandhöhen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. Art 81 BayBO)

Es wird eine maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK bzw. bei der Bauweise U+E / U+D zwischen der UFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern die traufseitige Wand. Doppelhäusern hat sich der Nachbauende in Wand- und Firsthöhe anzupassen.

Zusätzlich wird eine maximal zulässige sichtbare Wandhöhe festgesetzt.

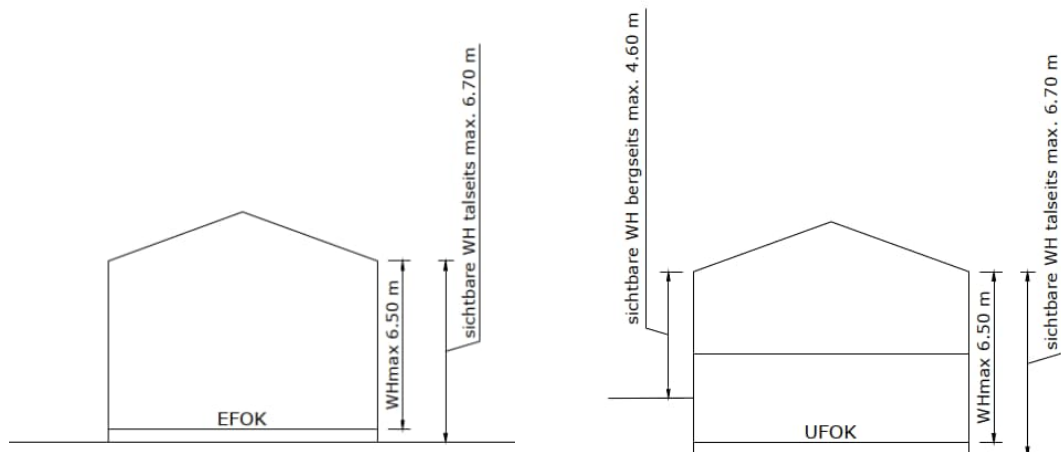
Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe wird wie folgt gemessen:

Bauweise E + I, E + D: Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des hergestellten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bauweise U + E, U + D: Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe bergseits wird gemessen zwischen der Oberkante des bergseitig hergestellten Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die max. zulässige sichtbare Wandhöhe talseits wird gemessen zwischen der UFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Messmethode Wandhöhe:



Im WA1, WA3 und WA4 ist das Abgraben des Untergeschosses/Kellergeschosses bis max. 1,00 m zulässig.

Entsprechend der Bautypen werden folgende Dachform, First-, Gebäude- und Wandhöhen festgesetzt:

Für das WA1 und WA3 werden folgende Bautypen festgesetzt:

Gebäudetyp 1:

E + D = II Vollgeschosse

Dachneigung 30° - 45°, Satteldach, Walmdach

Wandhöhe max. 4,50 m

Sichtbare Wandhöhe max. 4,60 m

Gebäudetyp 2:

E + I = II Vollgeschosse

Dachneigung max. 25°, Satteldach

Wandhöhe max. 6,50 m

Sichtbare Wandhöhe max. 6,70 m

Gebäudetyp 3:

E + I = II Vollgeschosse

Dachneigung max. 10° - 20°, Zeltdach, Walmdach

Wandhöhe max. 6,50 m

Sichtbare Wandhöhe max. 6,70 m

Gebäudetyp 4:

E + D = II Vollgeschosse

Dachneigung max. 7° - 15°, Pultdach, versetztes Pultdach

Bei einseitigem Pultdach

Wandhöhe max. 5,50 m

sichtbare traufseitige Wandhöhe max. 5,60 m

Bei gegengeneigtem, höhenversetztem Pultdach:

niedrige Seite: max. 5,50 m, hohe Seite: max. 6,50 m

Bei gegengeneigtem, höhenversetztem Pultdach sichtbare Wandhöhe:

Sichtbare niedrige Seite: max. 5,60 m, sichtbare hohe Seite: max. 6,70 m

Gebäudetyp 5:

E + I = II Vollgeschosse

Dachneigung max. 5°, Flachdach

Wandhöhe max. 6,50 m

sichtbare Wandhöhe max. 6,70 m

Im WA 4 ist ausschließlich Gebäudetyp 1 mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig.

Für das WA 2 werden folgende Bautypen festgesetzt:

Gebäudetyp 6

U + E = II Vollgeschosse

Dachneigung max. 25°, Satteldach

Wandhöhe max. 6,50 m

sichtbare Wandhöhe bergseits max. 4,60 m

sichtbare Wandhöhe talseits max. 6,70 m

Gebäudetyp 7

U + E = II Vollgeschosse

Dachneigung 10° - 20°, Zeltdach, Walmdach

Wandhöhe max. 6,50 m

Sichtbare Wandhöhe bergseits max. 4,60 m

Sichtbare Wandhöhe talseits max. 6,70 m

Gebäudetyp 8

U + E = II Vollgeschosse

Dachneigung 7° - 15°, Pultdach, versetztes Pultdach

Traufe immer talseitig

Bei einseitigem Pultdach:

Wandhöhe max. 5,50 m

Sichtbare Wandhöhe bergseits max. 6,00 m

Sichtbare Wandhöhe talseits max. 5,60 m

Bei gegengeneigtem, höhenversetztem Pultdach:

Wandhöhe max. 5,50 m

Sichtbare Wandhöhe bergseits: max. 4,60 m, sichtbare Wandhöhe talseits: max. 5,60 m

Gebäudetyp 9

U + E = II Vollgeschosse

Dachneigung max. 5°, Flachdach

Wandhöhe max. 6,50 m

Sichtbare Wandhöhe/Gebäudehöhe bergseits max. 4,60 m

Sichtbare Wandhöhe/Gebäudehöhe talseits max. 6,70 m

2.6 Verkehrsflächen

2.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußweg“, „Parkfläche“ und „Anliegerweg“ festgesetzt. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche ist eine Zufahrt von den privaten Parzellen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

2.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Klimageräte und Wärmepumpen sind nur mit schallgedämmten Einhausungen und entdröhnten Luftkanälen zulässig. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 2,50 m.

2.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.8.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung angegebenen Dachformen und -neigungen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Bei Doppelhäusern hat sich der Nachbarbauende in Dachform und -neigung anzupassen.

Dachüberstände: Sind an den Traufseiten bis max. 0,80 m, an den Giebelseiten bis max. 0,80 m zulässig.

Dachfarben: Sind in rot bis braun und anthrazitfarben bis grau zugelassen.

Dachmaterialien: Sind ausschließlich als Dachsteine und -pfannen aus Ziegel, Betonstein oder kleinformatige Metalleindeckungen zulässig.

Dachaufbauten: sind ab 30° Dachneigung zulässig. Sie müssen sich der Hauptfläche unterordnen und gestalterisch dem Hauptbaukörper anpassen. Eine Unterordnung liegt vor, wenn die Länge und Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First ist ausschließlich unterhalb des Hauptfirstes zulässig.

Zwerchgiebel: sind zulässig.

Dacheinschnitte: und negative Dachgauben sind zulässig.

Energie-Anlagen: Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung/ Photovoltaikanlagen und zur Warmwassergewinnung sind zulässig.

Diese sind der Dachneigung folgend in die Dachfläche zu integrieren oder dürfen als Aufdachanlagen einen Maximalabstand von 0,30 m gegenüber der Dachhaut, gemessen von Oberkante Dachhaut zur Oberkante Anlage, aufweisen und den First um nicht mehr als 0,30 m überragen.

2.8.2 Anbauten und Vorbauten

Anbauten und Vorbauten sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, sofern sie sich in Form und Gestaltung dem Hauptbaukörper unterordnen. Es gelten eine max. Länge und Breite von 1/3 der Gesamtwandlänge des Hauptbaukörpers.

Anbauten und Vorbauten beziehen sich auf bauliche Anlagen, die baugestalterisch nicht zur Außenfassade/Außenwand des Hauptbaukörpers gehören. Anbauten und Vorbauten werden demnach durch die Außenwand vom Hauptgebäude abgetrennt wie z.B. Wintergärten etc.

Der Versatz einer Außenmauer zählt nicht als An- oder Vorbau, da er baugestalterisch zur Außenwand des Hauptbaukörpers gehört.

2.8.3 Geländegestaltung

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen ist das Gelände der Bauflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Entlang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind immer die ursprünglichen Geländehöhen beizubehalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes wie folgt zulässig:

Parzellen 1-4, 6 – 21 und 28 – 36:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Grenzgaragen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Darüberhinausgehende Abgrabungen, ebenso auffällige An- und Abböschungen sind nicht zugelassen.

Parzellen 5, 22 – 27:

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb des Geländes bis max. 2,0 m zulässig. Entlang den Grundstücksgrenzen sind die ursprünglich bestehenden Geländehöhen beizubehalten. In Abstimmung mit dem Nachbarn darf die Geländeauffüllung/-abgrabung bis Grundstücksgrenze erfolgen.

Aufschüttungen/Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Zufahrt sowie der Grenzgarage dürfen immer erfolgen. Je nach Ausführung sind Abgrabungen (erdüberdeckte Garagen) oder Aufschüttungen immer zulässig.

Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen sind bis max. 1,0 m zulässig. Ab einem Mindestabstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze sind Stützmauern innerhalb des Grundstücks zur Geländegestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern unzulässig.

Im Bauantrag sind das bestehende sowie das neu geplante Gelände darzustellen.

2.8.4 *Parkplätze, Zufahrten und Stellplätze*

Es gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung des Marktes Pförring.

Das Oberflächenwasser der Zuwege darf nicht auf die öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

2.8.5 *Garagen / Carports*

Die Anlage von Garagen und Carports ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der Stauraum zw. Garage und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.

Bei Garagentoren, die über einen elektrischen Toröffner mit Fernbedienung im Fahrzeug verfügen, muss der Abstand mindestens 3,0 m betragen.

Die Baulängen von Grenzgaragen sind nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO einzuhalten.

Für des WA1, WA3, WA4 sowie für die Parzelle 5 sind Dachterrassen auf den an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen nicht zulässig. Es wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,30 m, sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Für die Parzellen des WA2 sind durch die Höhenlage erdüberdeckte / teils erdüberdeckte Garagen zulässig. Die Garage ist ausreichend gegenüber der Erdfeuchte bzw. gegen Staunässe abzudichten. Es wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,30 m, sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Gebäudeintegrierte Garagen sind zulässig.

Dächer

Die Garagen sind in Dachform und -neigung in einheitlicher Gestaltung mit dem Haupthaus auszuführen. Flachdachgaragen sind immer zulässig. Bei der Ausbildung eines Flachdachs ist dieses zu begrünen.

Stellung und Höhenlage

Es wird eine max. Oberkante des Fertigfußbodens der Garage (FOK_{max} Ga) festgesetzt. Diese gilt nicht bei in Gebäuden integrierten Garagen.

Parzellen WA1 / WA3 / WA4

FOK_{max} Ga: max. 15 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt

Wandhöhe: die max. mittlere Wandhöhe von 3,30 m bemisst sich ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut

Parzellen WA2

FOK_{max} Ga: max. 50 cm über dem Punkt der Straßeneinfassung vor Garagenmitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Garagenmitte bezogen auf die Straße, über die die Zufahrt erfolgt.

Wandhöhe: die max. mittlere Wandhöhe von 3,30 m bemisst sich ab hergestelltem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

2.8.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die max. Wandhöhe beträgt im Mittel 3,0 m.

2.8.7 Einfriedung

Einfriedungen sind in Form von Zäunen, Trockensteinmauern oder Hecken zulässig.

Sofern Gabionen verwendet werden, ist der Anteil auf max. 20 % der Gesamtzaunlänge begrenzt. Gabionen sind mit regionalem Kalkstein zu verwenden. Im Bereich von Einmündungen sind Gabionen aus Gründen der Einsehbarkeit in den Verkehrsraum unzulässig, wobei dies auch bei allen anderen Zaunarten sicherzustellen ist. Entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über Straßenoberkante festgesetzt. Zwischen den Parzellengrenzen wird die Höhe der Einfriedung auf max. 1,50 m über hergestelltem Gelände festgesetzt. Sofern die Einfriedung in Form einer Heckenpflanzung erfolgt, ist zwischen den Parzellengrenzen eine Höhe von max. 1,80 m über hergestelltem Gelände zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier nicht zulässig, außer dort, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind. Die Sockelhöhe darf 25 cm nicht überschreiten.

Eine Einfriedung ist nicht zwingend erforderlich.

2.8.8 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die Vorschriften der BayBO. Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der beworbenen Leistung zulässig und müssen unterhalb der Gebäudetraufe angebracht werden.

Unzulässig sind Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter.

2.8.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst sind Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke zu errichten. Diese stellen in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes mit sicher.

Je Parzelle ist mindestens eine Zisterne mit $4,5 \text{ m}^3$ Retentionsvolumen zu errichten. Abhängig von der Flächengröße der Parzelle, werden folgende Drosselabflüsse (Q_d) in Liter pro Sekunde (l/s) der Zisternen festgesetzt:

Parzellengröße A_E [m^2]	Drosselabfluss Q_d [l/s]
Bis 680	1,00
681 bis 765	1,25
765 bis 825	1,50

Bei Grundstücksgrößen über 825 m^2 sind zwei Zisternen zu errichten.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundamentdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

Bei der Entwässerung sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und rückzuhalten und anschließend gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten
- Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen sind Bereiche auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr der Verschmutzung ausgeht.

2.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan soll die möglichen negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft aufzeigen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation und Verringerung der negativen Auswirkungen beitragen.

2.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

V-Z1: Gehölzrückschnitt während der Winterruhe der Zauneidechse. Entfernung der Wurzelstöcke erst ab Anfang April. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten ist zu unterlassen, um Tötungen von im Bodenbereich überwinternden Zauneidechsen zu verhindern.

V-Z2: Vor Entfernung der Wurzelstöcke im Frühjahr bzw. vor dem Eingriff in die Saumbereiche müssen die Zauneidechsenexemplare vergrämt oder alternativ abgefangen werden.

V-Z3: Verhindern von Einwanderung der Zauneidechsen in das Baugebiet durch Abzäunung

V-H1: Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

2.9.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

CEF-Z1: Aufwertung eines Habitats für die Zauneidechse im Umfeld (mageres blütenreiches Grünland mit Strukturelementen wie Sandlinsen, Holz-/Steinhaufen)

CEF-H1: Ansaat von Ruderalpflanzen als Futterquelle für Goldammer, Dorngrasmücke und Bluthänfling in unmittelbarer Nähe zum Eingriff.

CEF-H2: Nachpflanzen von Gehölzen. Strukturierung der Landschaft durch Neupflanzung von Hecken und Büschen, welche die Lebensraumverluste von Goldammer und Dorngrasmücke ausgleichen. Die Neupflanzung erfolgt im gleichen Umfang wie die Rodung. Verwendung von höherwertigem Pflanzmaterial (ältere Sträucher und Bäume).

2.9.3 Baubegleitende Maßnahmen

Oberbodenlagerung

Der vor baulichen Maßnahmen abzutragende Oberboden ist zu lagern und später zur Humusierung der Pflanzflächen zu verwenden (vgl. DIN 18915). Außerdem gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Haufwerke dürfen eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m nicht überschreiten und nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Der Gehbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

2.9.4 Öffentlicher Bereich

Mittig durch das Baugebiet ist eine großzügige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Spielplatzes zulässig.

Entlang des westlichen Geltungsbereichs wird eine 2 m breite Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund festgesetzt. Diese ist als geschlossener Grüngürtel mit Sträuchern der

Pflanzliste 3 und Bäumen der Pflanzliste 1 und 2 herzustellen. Die Bepflanzung darf nur mit einheimischen, bodenständigen Pflanzenarten erfolgen. Die Eingrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

Für die Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen der Pflanzlisten in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Es ist auf eine ausgewogene Mischung des Pflanzmaterials zu achten.

2.9.5 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen. Alternativ ist die Pflanzung von mind. 5 Sträucher (Pflanzung in Gruppen) der Pflanzliste 3 zulässig. Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist zu berücksichtigen, dass das Höhenwachstum und die Kronenausbildung nicht zu einer Gefährdung des eigenen oder des benachbarten Grundstückes oder von Verkehrsflächen führt. Bedingt durch in letzter Zeit dramatischer werdende Wettererscheinungen kommt es immer öfter zum Bruch oder zum Umsturz von Hausbäumen mit erheblichem Sach- und Personenschaden. Eine entsprechende Auswahl und Pflege des Baumbestands sind daher erforderlich.

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als begrünte Flächen anzulegen. Insbesondere Gartenflächen sind zu begrünen. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächige Gesteinsschüttungen sind unzulässig. Lockere Strauchpflanzungen / Hecken mit Sträuchern zur Gliederung / Aufwertung / Sichtschutz sind zulässig.

Pflanzliste 1: Laubbäume – 1. und 2. Ordnung

Mindestpflanzqualität: bei Hochstämmen: 3 x v., StU 14 – 16 cm

bei Heckenpflanzung: vHei 100/150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 2: Obstbäume:

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., mDb, StU 10/12 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge, Pflaume, Mirabelle, Renekloden in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Birne in Sorten
<i>Malus domestica</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus avium</i>	Kirsche in Sorten

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Pflanzliste 3: Sträucher

Mindestqualität: 2 x v., H 100/150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball (Giftpflanze gem. GUV-SI 8018)

Weitere Arten können von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zugelassen werden.

Anteilig zur Pflanzung gebietsheimischer Sträucher ist die Pflanzung von Ziersträuchern / immergrünen Sträuchern zu max. 30 % zulässig. An Nadelgehölzen ist ausschließlich die Eibe (*Taxus baccata*) bis 2 m Höhe zulässig.

Mindestpflanzgröße: Strauch, 2 xv., 60-100, mB

Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch von 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen – während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Jede Parzelle erhält einen Schmutz- und Niederschlagswasser-Hausanschlusschacht.

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und dem Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen über eine Kombizisterne mit Rückhaltefunktion und gedrosseltem Ablauf gesammelt. Diese Zisternen werden bereits im Zuge der Erschließung auf jedem Baugrundstück errichtet. Die Kombizisterne kann gleichzeitig als Zisterne zur bspw. Gartenbewässerung genutzt werden. Im Anschluss an die Rückhaltung bzw. bei Erreichen des vorhandenen Rückhaltevolumens der Zisterne wird das Niederschlagswasser über den Niederschlagswasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird ebenfalls dem örtlichen Kanalnetz über den Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist zu beachten.

Denkmalschutz

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

Kabelhausanschlüsse

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Artenschutz

Die Errichtung von Beleuchtungsanlagen sollte mit Rücksicht auf den Artenschutz erfolgen (Ausrichtung, Zeit-/Sensorsteuerung, Einsatz von LEDs mit angepassten Farbtemperaturen, etc.; s. Publikationen „Insekten schützen leicht gemacht!“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit und „Informationen zur richtigen Beleuchtung“ des Projekts Sternenpark Schwäbische Alb).

Glasflächen sollten gegen Vogelschlag gesichert werden (siehe Publikation des Bayerischen Landesamts für Umwelt „Vogelschlag an Glasflächen“)

An neuen Gebäuden sollten generell für an diesen Lebensraum gebundene Tierarten wie Mehlschwalbe, Feldsperling, Fledermäuse etc. wieder neue Lebensräume angeboten werden. Es gibt hier eine große Palette von Möglichkeiten, die ohne große Kosten und Aufwand im Rahmen des Neubaus umgesetzt werden können. Der LBV München bietet hierzu unter <https://www.lbv-muenchen.de/unsere-themen-lbv-muenchen/artenschutz-an-gebaeuden-lbv-muenchen/> ausführliche Informationen an und unter <http://www.artenschutz-am-haus.de/> gibt es eine sehr informative Online-Seite zu diesem Thema.)

Heckenrodung und -ersatzpflanzung

Die erforderliche Rodung der Heckenabschnitte auf Flurnummer 317, Gemarkung Pförring, wird vorab über ein eigenes Verfahren zur Heckenbeseitigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Die Heckenersatzpflanzung erfolgt auf den Flurnummern 315 (TF), 315/13, 315/11 und 317 (TF) Gemarkung Pförring.

Allgemeine Hinweise

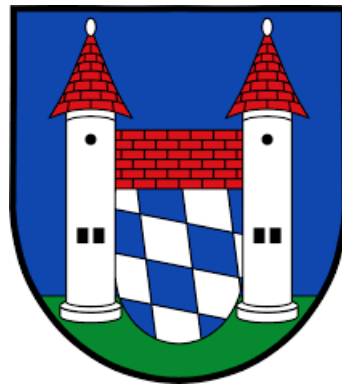
Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte des Marktes Pförring, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten des Marktes und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nordwestlich von Pförring – 2. Erweiterung“

Markt Pförring
Landkreis Eichstätt



Teil D Begründung

Fassung vom 19.01.2023

Planverfasser:
Regensburg, den _____

Auftraggeber:
Pförring, den _____

Eva Ferstl, (B.Eng.) Stadtplanerin
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Dieter Müller, 1. Bürgermeister
MARKT PFÖRRING
Marktplatz 1
85104 Pförring

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand	3
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1 Räumliche Lage	3
2.2 Geltungsbereich.....	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	4
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
2.5 Erschließung	6
3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen.....	6
3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	6
3.2 Regionalplan Region Ingolstadt.....	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
4. Bedarfsberechnung	9
4.1 Strukturdaten.....	10
4.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde.....	16
4.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen	19
4.4 Zusammenfassung	22
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	23
5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	23
5.1 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept	23
5.2 Verkehrskonzept und Erschließung.....	24
5.3 Grundzüge der Planfestsetzungen	25
5.4 Flächenbilanz	25
6. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	26
6.1 Denkmalschutz	26
6.2 Klimaschutz	28
6.3 Immissionsschutz.....	29
6.4 Altlasten.....	29
6.5 Grünordnung.....	29
6.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	29
6.7 Europäischer Gebietsschutz	33
6.8 Artenschutzrechtlicher Beitrag.....	33
6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	38
6.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen.....	38
6.11 Zusammenfassendes Ergebnis.....	38
Literatur.....	39

I. Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Markt Pförring hat das Ziel mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohnbaugebiets den dringend benötigten Bedarf an Wohnbauland zu decken.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderats vom 28.04.2022 wurde die Voraussetzung für den Bebauungsplan „Nordwestlich von Pförring – 2. Erweiterung“ geschaffen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Nutzung der Fläche zu schaffen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Pförring und umfasst Teilflächen der Flurstücke 315, 317 und 318 der Gemarkung Pförring. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über eine Fläche von ca. 2,9 ha.

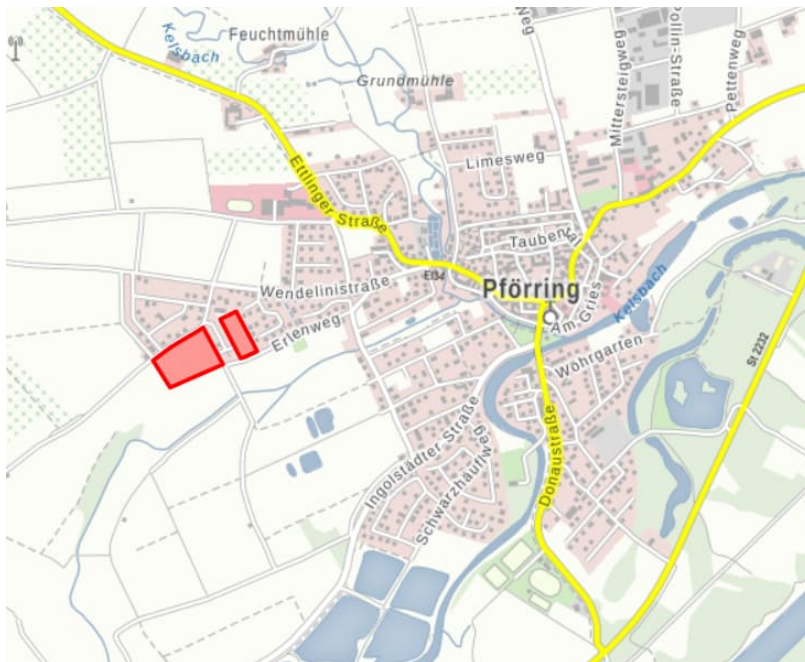
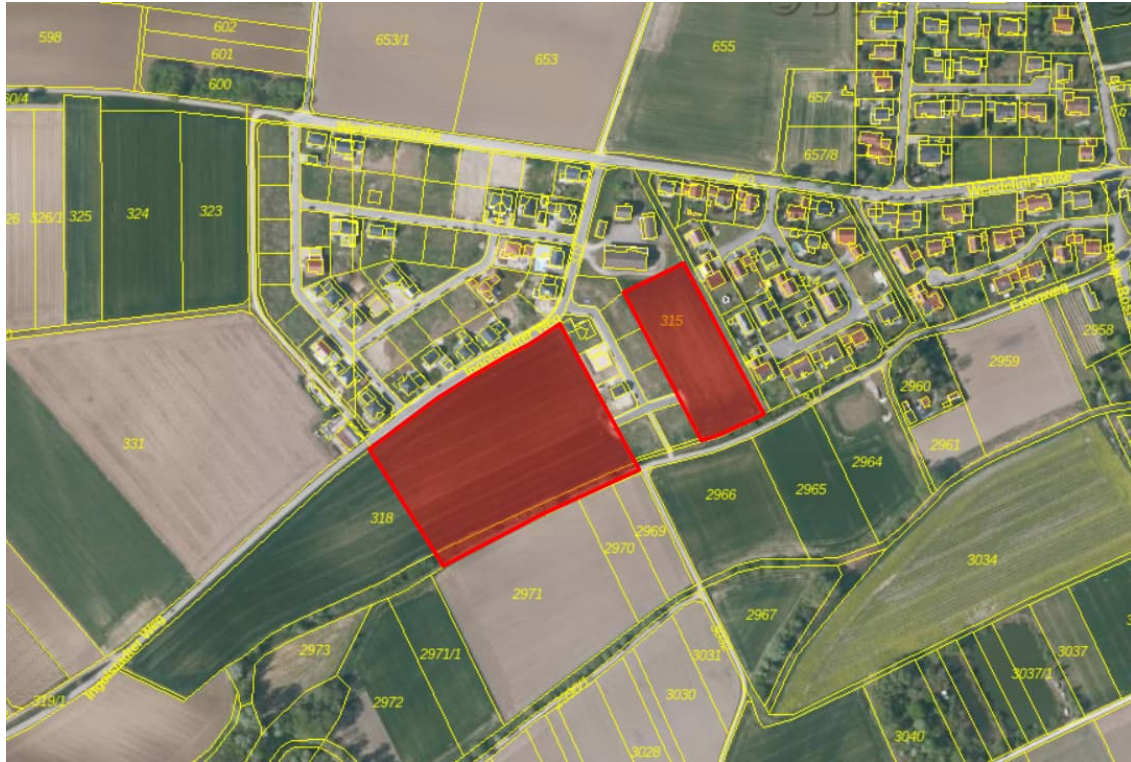


Abb.: Lage im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas Plus, Zugriff 2021)

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 315 (TF), 317 (TF) und 318 (TF) der Gemarkung Pförring.



Die Fläche grenzt nördlich und östlich an ein bestehendes Wohnbaugebiet, südlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.



Abb.: Blick von Südosten Richtung Westen auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2021)



Abb.: Blick von Südosten Richtung Nordwesten auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2021)



Abb.: Blick von Osten Richtung Westen auf die Planungsfläche (Quelle: eigene Aufnahme 2021)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet befindet sich aktuell im Außenbereich und muss planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden. Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil der Fläche bereits als WA, der östliche Teilbereich als MD enthalten.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bestehende Flurwege dienen der Bewirtschaftung der Flächen sowie der Naherholung. Über die Anbindung an den Ingolstädter Weg im Norden, ist das Plangebiet verkehrstechnisch an das Infrastrukturnetz des Marktes Pförring angebunden. Gleichzeitig erfolgt durch die künftige Bebauung eine Nutzung der bisher einseitigen Erschließungsanlage. Zur Entlastung der Wendelinistraße ist zudem eine Anbindung des Plangebiets über den Erlenweg im Süden geplant. Damit soll die Option auf eine zukunftsfähige Anbindung des westlichen Ortsteils an die Ingolstädter Straße vorbereitet werden, um so das Ortszentrum von Pförring zu entlasten.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Pförring im allgemeinen ländlichen Raum. Das Regionalzentrum Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km, das Regionalzentrum Regensburg in ca. 40 km Entfernung.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

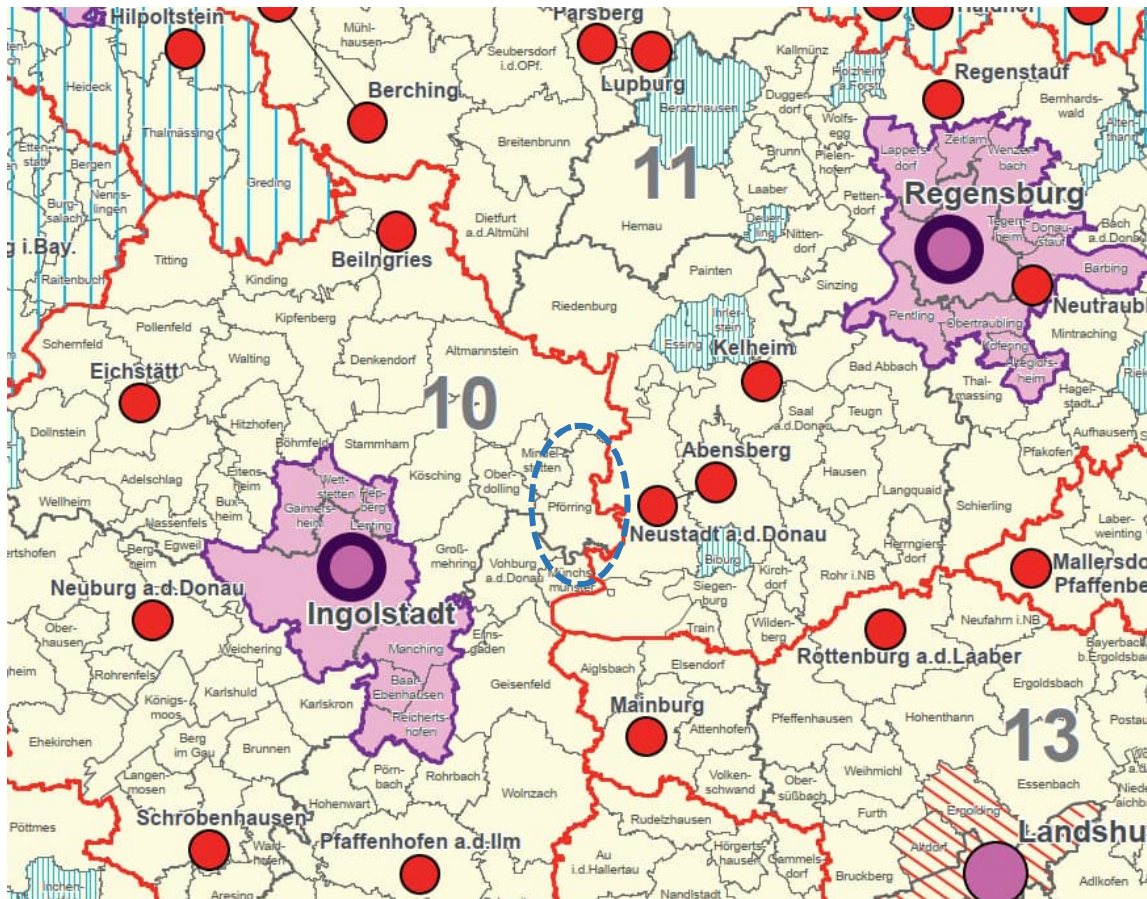


Abb.: Strukturkarte LEP (Stand 2018)

Folgende für das Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) verankert:

Ziel 3.2: in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstückseigentümern, stehen in Pförring vorhandene Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung. Die Baugebietsentwicklung

stellt eine kompakte Siedlungsentwicklung sicher. Die Fläche befindet sich bereits als Potentialfläche im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan.

Ziel 3.3: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Das Plangebiet schließt nördlich und östlich an bereits vorhandene Siedlungseinheiten und Infrastruktureinrichtungen an und stellt eine Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

3.2 Regionalplan Region Ingolstadt

Im Regionalplan der Region Ingolstadt (Stand 2013) bildet Pförring gemeinsam mit Münchsmünster als Doppelort ein Unterzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum.

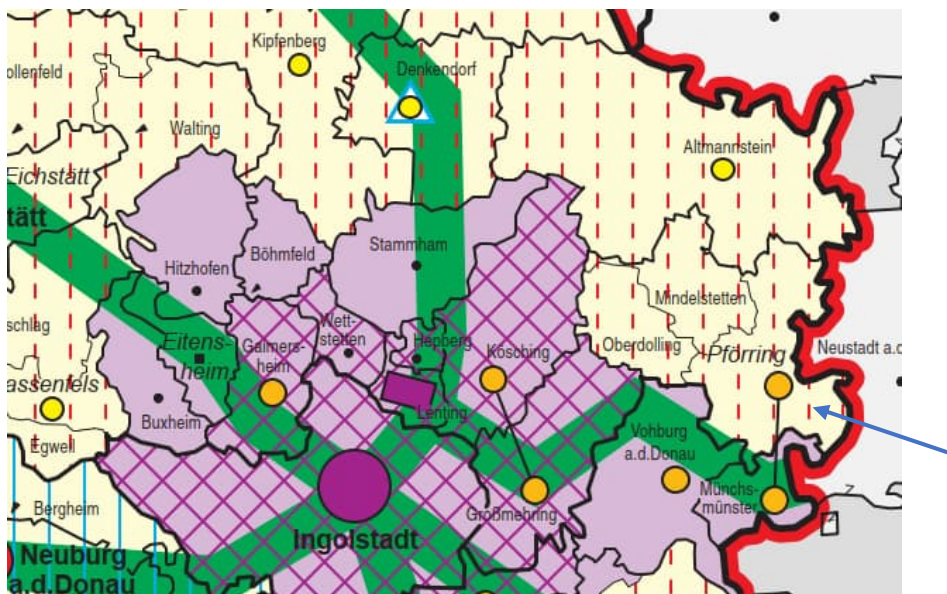


Abb.: Karte Raumstruktur Regionalplan Ingolstadt (Stand 2013)

Unterzentren kommt eine besondere Bedeutung zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu. Der Regionalplan formuliert für Münchsmünster/Pförring den Grundsatz, dass die Unterzentren Burgheim, Kösching und Münchsmünster/Pförring insbesondere Funktionen des Gesundheits- und Sozialwesens erfüllen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes ist die Teilfläche 2 bereits als Allgemeines Wohngebiet enthalten, Teilfläche 1 als Dorfgebiet. Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan für Teilfläche 1 gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Damit folgt der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot.

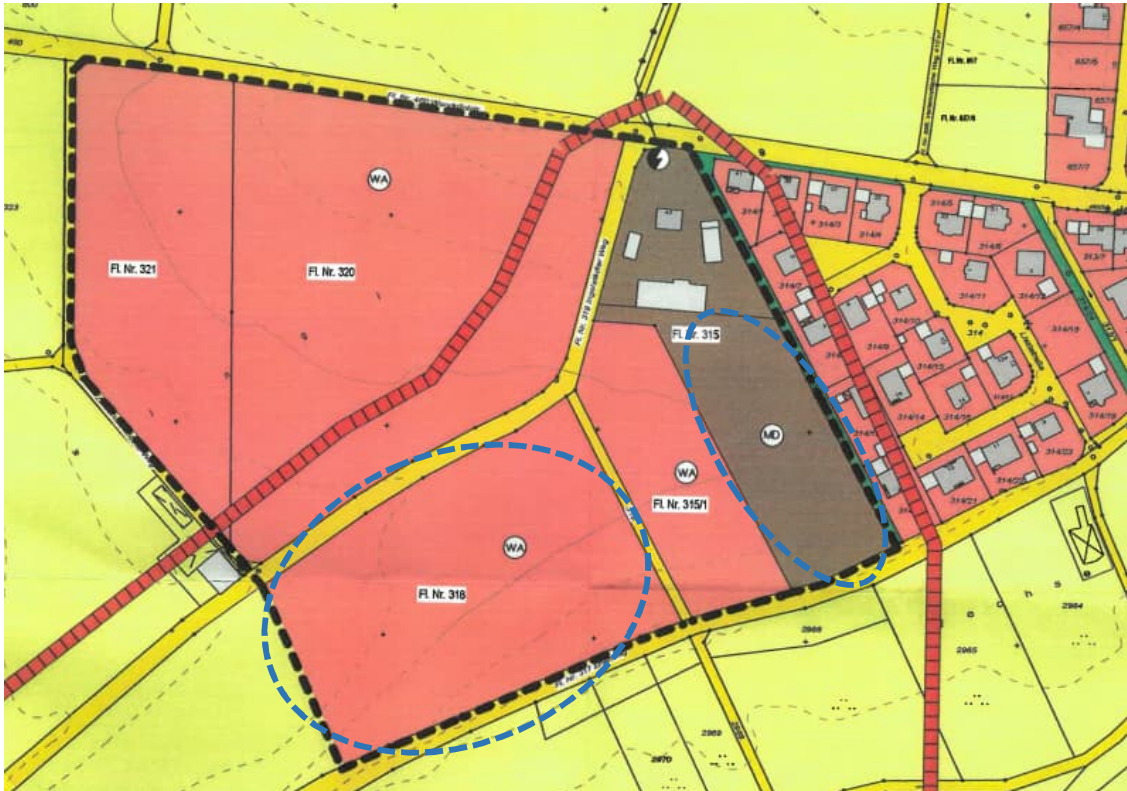


Abb. 2: Lage des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan (blau) (Quelle: Markt Pförring).

4. Bedarfsberechnung

Im Einzugsgebiet des Wirtschaftsstandortes Ingolstadt fand in den vergangenen 15 – 20 Jahren eine enorme städtebauliche Entwicklung statt. Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, sind die Umlandgemeinden einem zunehmend starken Baudruck ausgesetzt.

Im Marktgemeindegebiet sind kaum freie Bauparzellen verfügbar.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Pförring wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Alle noch unbebauten Parzellen und Baulücken in Pförring sind bereits an Interessenten verkauft oder befinden sich in Privatbesitz. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Der Markt Pförring beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebauliche sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf.

Die nachfolgende Bedarfsberechnung orientiert sich an der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der

landesplanerischen Überprüfung“ vom Januar 2020 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

4.1 Strukturdaten

4.1.1 Einwohnerzahl

Die aktuelle Einwohnerzahl liegt gem. Einwohnermeldeamt des Marktes Pförring bei 4.039 Einwohnern (HWS - Stand 31.12.2021).

4.1.2 Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahlen des Marktes zeigen in den letzten 10 Jahren einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl in Pförring um ca. 13,04 % bzw. 459 Einwohner.

Jahr	Einwohner Hauptwohnsitz	Entwicklung gesamt ggü. 2011	Entwicklung gesamt [%] ggü. 2011
31.12.2011	3521		
31.12.2012	3528	7	0,19
31.12.2013	3540	19	0,54
31.12.2014	3600	79	2,24
31.12.2015	3639	118	3,35
31.12.2016	3687	166	4,71
31.12.2017	3746	225	6,39
31.12.2018	3779	258	7,33
31.12.2019	3849	328	9,32
31.12.2020	3929	408	11,59
31.12.2021	3.980	459	13,04

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, GENESIS Online Datenbank, Bevölkerung Pförring

4.1.3 Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung

Gemäß Demographie-Spiegel wird für den Markt Pförring, für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 5-7 Jahren, ein leichter Bevölkerungsanstieg von 4,25 – 5,5 % bzw. 170 - 220 Einwohnern prognostiziert. Die tatsächlichen Werte lagen bereits Ende 2021 mit 3.980 Einwohner um rund 20 Einwohner über der Prognose.

Datenblatt 09 176 153 Pförring

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 849	693	2 454	702
2020	3 930	730	2 480	720
2021	3 960	750	2 480	740
2022	4 000	760	2 490	750
2023	4 030	780	2 480	780
2024	4 070	800	2 470	800
2025	4 100	810	2 460	830
2026	4 130	830	2 450	860
2027	4 170	840	2 420	910
2028	4 190	850	2 410	940
2029	4 220	850	2 390	980
2030	4 250	850	2 380	1 010
2031	4 280	860	2 380	1 030
2032	4 300	880	2 360	1 060
2033	4 330	870	2 360	1 090

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

Abb.: Demographie-Spiegel Pförring, August 2021

Für das Zieljahr der Planung 2023 ergibt sich eine prognostizierte Einwohnerzahl von 4.030.
Im 2. Quartal 2022 wurde dieser Stand mit 4.023 EW nahezu erreicht.

4.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Eichstätt liegt gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung im Jahr 2037 gegenüber dem Jahr 2017 bei 2,5 bis unter 7,5%.

Bei der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden einige Faktoren nicht berücksichtigt, wie z.B. die aktuelle Ankunft Schutzsuchender durch den Konflikt in der Ukraine oder die steigenden Baulandpreise in den nahegelegenen Stadtgebieten Ingolstadt und München.

Erfahrungsgemäß führt dies dazu, dass die Prognosen mit dem tatsächlichen Bedarf nicht übereinstimmen.

Gemäß Hinweis des Bayerischen Landesamts für Statistik sind „Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben

Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge wegen fehlender Infrastruktur oder Arbeitsplatzmangel) besser bekannt.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik – A182C2 201551- Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, S. 11).

Die Wechselbeziehungen zwischen den Gemeinden und das zeitlich unterschiedliche Angebot an Wohnbauflächen haben zudem einen nicht unerheblichen Einfluss auf die statistischen Prognosen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsstandort Ingolstadt ist auch der Markt Pförring einem hohen Baudruck ausgesetzt.

4.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Gemäß Zensus 2011 des Bayerischen Landesamt für Statistik stellt sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Markt Pförring am 9. Mai 2011 wie folgt dar:

	Anzahl	in % (gerundet)
Haushalte gesamt	1.321	100 %
Singlehaushalte	274	21 %
Paare ohne Kind(er)	355	27 %
Paare mit Kind(ern)	569	43 %
Alleinerziehende Elternteile	105	8 %
Wohngemeinschaften	18	1 %

4.1.6 Belegungsdichte

Die Belegungsdichte ergibt sich aus der durchschnittlichen Zahl der Einwohner je Wohnung. Die Entwicklung zeigt sich in Pförring seit 2011 wie folgt:

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohngebäude	Anzahl der Wohnungen	Belegungsdichte
2011	3.521	1.131	1.387	2,539
2012	3.528	1.143	1.399	2,522
2013	3.540	1.158	1.430	2,476
2014	3.600	1.170	1.445	2,491
2015	3.639	1.188	1.466	2,482

2016	3.687	1.208	1.490	2,474
2017	3.746	1.209	1.491	2,512
2018	3.779	1.265	1.564	2,416
2019	3.849	1.286	1.611	2,389
2020	3.929	1.317	1.671	2,351
2021	3.980	1.331	1.694	2,349

Während die Belegungsdichte im Jahr 2011 noch bei 2,539 Einwohner je Wohneinheit betrug, lag sie im Jahr 2021 bereits bei nur mehr 2,349 und damit um 0,19 EW/WE niedriger als noch 2011. Dies entspricht bei einem Bevölkerungsstand von 3.980 einem Einwohnergleichwert von 756 Einwohnern. Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude lag 2011 hingegen bei 1,226 und 2021 bei 1,272.

4.1.7 Einstufung im Zentrale Orte-System

Im Zentrale Orte-System des Fortschreibungsentwurfs des Regionalplans der Region Ingolstadt (Stand 20.10.2020) wird Pförring gemeinsam mit Münchsmünster als Doppelgrundzentrum zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung eingestuft.

4.1.8 Gebietskategorie gem. LEP

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Pförring im allgemeinen ländlichen Raum.

4.1.9 Verkehrsanbindung

Über die Bundesstraße B299 und die Staatsstraße St 2232 ist Pförring verkehrstechnisch günstig an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Wirtschaftsstandort Ingolstadt befindet sich in ca. 20 km Entfernung (Luftlinie). In ca. 35 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Regionalzentrum Regensburg. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 70 km (Luftlinie) entfernt.

4.1.10 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt

Die anhaltend steigende Entwicklungsdynamik des Landkreises Eichstätt zeigt sich anhand der Daten des Statistischen Landesamtes für das Bruttoinlandsprodukt wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	3.110	
2011	3.280	5,4

2012	3.300	0,6
2013	3.524	6,8
2014	3.734	6,0
2015	4.012	7,4
2016	4.232	5,5
2017	4.485	6,0
2018	4.752	6,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018

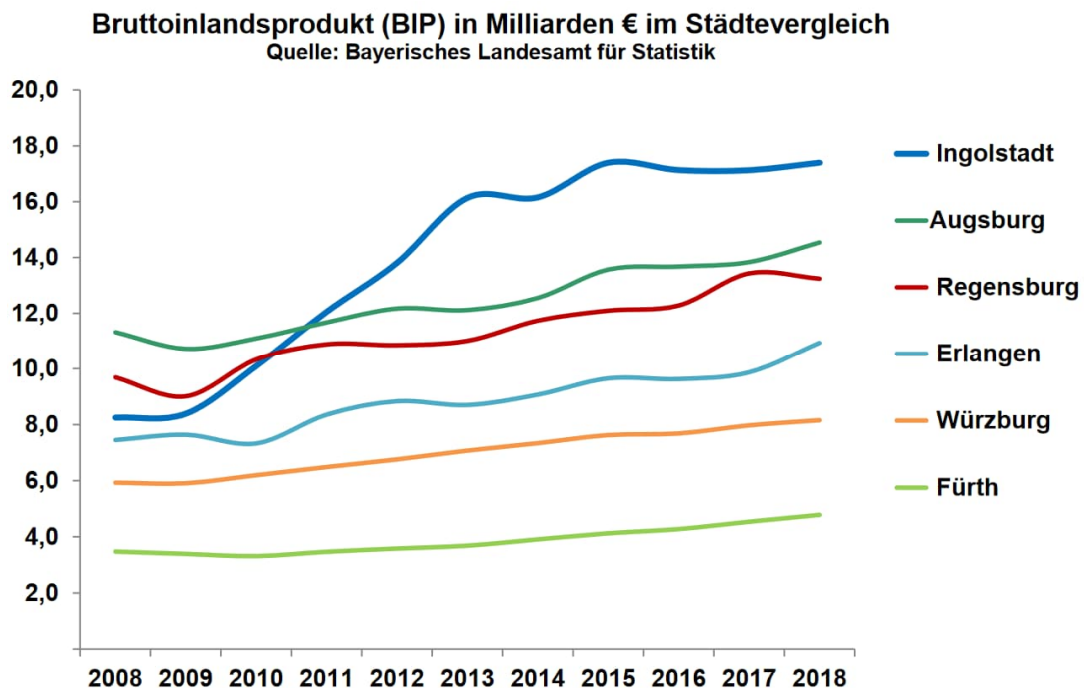
Gemäß Bundesagentur für Arbeit betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Auspendler 1.489, insbesondere nach Ingolstadt. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von ca. 37 %. Der Ingolstädter Arbeitsmarkt und seine wirtschaftliche Entwicklungsdynamik haben damit einen direkten Einfluss auf das Marktgemeindegebiet Pförring.

Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik zeigt die Stadt Ingolstadt einen Spitzenwert von 127.792 € BIP/Einwohner. Damit befindet sich der Markt Pförring als Umlandgemeinde innerhalb einer der stärksten Wirtschaftsregionen Bayerns.

Die dynamische Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts zeigt sich für Ingolstadt innerhalb der letzten Jahre wie folgt:

Jahr	Millionen €	Veränderung zum Vorjahr in %
2010	10.100	
2011	12.050	19,3
2012	13.805	14,6
2013	16.138	16,9
2014	16.153	0,1
2015	17.393	7,7
2016	17.128	-1,5
2017	17.125	0,0
2018	17.394	1,6

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung - Kreisfreie Städte und Landkreise, Regierungsbezirke, Regionen, Arbeitsmarktregionen 2018; Tabelle Wirtschaftsentwicklung (BIP) 2000 bis 2018



Quelle: Stadt Ingolstadt: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt Ingolstadt (2021)

4.1.11 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte errechnet sich aus der Zahl der Einwohner pro ha Wohnbaufläche (Wohnbauflächen + ½ Mischbaufläche). Diese lag mit Stand vom 31.12.2021 bei 9,30 EW/ha.

Stichtag	Einwohnerzahl	Wohnbaufläche	Siedlungsdichte
31.12.2014	3.600	412,34 ha	8,73 EW/ha
31.12.2015	3.639	411,70 ha	8,84 EW/ha
31.12.2016	3.687	415,21 ha	8,88 EW/ha
31.12.2017	3.746	415,69 ha	9,01 EW/ha
31.12.2018	3.779	416,03 ha	9,08 EW/ha
31.12.2019	3.849	424,80 ha	9,06 EW/ha
31.12.2020	3.929	425,42 ha	9,23 EW/ha
31.12.2021	3.980	427,84 ha	9,30 EW/ha

Da es sich bei Pförring um eine Flächengemeinde, mit einem hohen Anteil an Verkehrsflächen handelt, wird im Weiteren die Siedlungsdichte aus der Zahl der Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche errechnet.

Gemäß den Angaben der GENESIS-Online Datenbank ergaben sich folgende Siedlungsdichten Wohnbaufläche (Wohnbauflächen + $\frac{1}{2}$ gemischte Bauflächen) in Einwohner pro Hektar (EW/ha):

Stichtag	Einwohnerzahl	Wohnbaufläche	Siedlungsdichte
31.12.2014	3.600	126,20 ha	28,53 EW/ha
31.12.2015	3.639	125,96 ha	28,89 EW/ha
31.12.2016	3.687	127,68 ha	28,88 EW/ha
31.12.2017	3.746	129,15 ha	29,01 EW/ha
31.12.2018	3.779	130,95 ha	28,86 EW/ha
31.12.2019	3.849	135,82 ha	28,34 EW/ha
31.12.2020	3.929	134,67 ha	29,18 EW/ha
31.12.2021	3.980	135,73 ha	29,32 EW/ha

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird eine erhöhte Siedlungsdichte von ca. 30 EW/ha angestrebt. Bei einem Bevölkerungsanstieg von 170 - 220 Einwohnern innerhalb der nächsten 6 Jahre, entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von 5,7 – 7,3 ha für den Zeitraum eines Bebauungsplanes von 6 Jahren.

4.2 Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

Gemäß LEP 2018 sind „in den Siedlungsgebieten [...] die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“¹

Die Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan enthalten, damit folgt der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot. Es entsteht somit keine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen.

Derzeit wird in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ländliche Entwicklung und dem Planungsbüro Otto Kurz ein Leerstandsmanagement für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet.

Innerhalb von Bebauungsplänen stehen derzeit noch 41 Bauparzellen zur Verfügung.

¹ Landesentwicklungsprogramm 2018 (S. 46)



Abb. 3: Überblick der Baugebiete und Bauanträge im Markt Pförring (Quelle: Markt Pförring)

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 650 m² entspricht dies einem Flächenumfang von rund 2,7 ha.

Innenentwicklungspotentiale

Eine Flächenmanagement-Datenbank befindet sich seit Anfang des Jahres im Aufbau. Da dieser Prozess mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird und der Wohnbaudruck weiterhin anhält, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans noch vor Abschluss des Flächenmanagements.

Von der Bauverwaltung wurden am Hauptort Pförring derzeit ca. 190 Baulücken ermittelt, strukturiert erfasst und plangraphisch dargestellt.



Abb. 4: Plangraphische Darstellung der Baulücken am Hauptort (Quelle: Markt Pförring)

Diese befinden sich ausschließlich in Privatbesitz. Es sind keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Die 190 Baulücken können derzeit vom Markt Pförring nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m²/Grundstück ergibt sich somit ein Flächenumfang von ca. 14,3 ha.

Die geplante Mobilisierungsstrategie des Marktes Pförring sieht vor, bei den Eigentümern der Parzellen in einem regelmäßigen zeitlichen Turnus, schriftlich die Verkaufsbereitschaft abzufragen und dies zu dokumentieren. Eine Aktivierung der innerörtlichen Baulücken stellt sich jedoch als äußerst schwierig dar. Den bayerischen Kommunen fehlen hierzu die notwendigen Instrumente, um Eigentümer zur Abgabe ihrer Grundstücke zu bewegen. Mit einer Grundsteuer C – nach Vorbild des Bundesmodell – wäre es den Gemeinden möglich, höhere Hebesetze für baureife Grundstücke festzulegen und damit gegen die Spekulation mit Bauland vorzugehen. Die bayerische Landesregierung hat sich allerdings gegen die Grundsteuer C entschieden und schränkt damit die Handlungsfähigkeit der Kommunen bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen stark ein.

Innerhalb eines Planungszeitraums von 6 Jahren ist eine Baulücken-Aktivierungsquote von 100% äußerst unwahrscheinlich. Es wird von einer Aktivierungsquote von max. 20 Prozent ausgegangen. Somit ergibt sich ein Potential von 38 Baulücken, was bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m²/Grundstück einer Fläche von 2,85 ha entspricht.

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen dem Markt Pförring eine Vielzahl an Anfragen von Bauinteressenten vor. Derzeit umfasst die Liste der Bauinteressenten 100 Anfragen. Mit der Ausweisung von ca. 3 ha bzw. 36 Wohnbauparzellen reagiert der Markt auf die hohe Anfrage von Bauinteressenten.

Vorab wurde im Rahmen einer erweiterten Erhebung der Ortsteile Wackerstein, Ettling, Forchheim und Gaden überprüft, ob im Innerortsbereich der genannten Ortsteile Flächen zu generieren sind, die einer künftigen Bebauung zugeführt werden könnten.

Die Prüfung hat Folgendes ergeben:

OT Lobsing:

Keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Von den derzeit ca. 15 Baulücken befinden sich 12 in Privatbesitz und können derzeit vom Markt Pförring nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

OT Wackerstein:

Keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Die derzeit ca. 15 Baulücken befinden sich in Privatbesitz und können derzeit vom Markt Pförring nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

OT Ettling:

Keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Keine Baulücken vorhanden. Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben können derzeit vom Markt Pförring nicht erworben werden und dienen der Hofweiterführung.

OT Forchheim:

Keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Die derzeit ca. 8 Baulücken befinden sich in Privateigentum und können derzeit vom Markt Pförring nicht erworben werden. Das gleiche gilt für Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben.

OT Gaden:

Keine gemeindlichen Bauplätze verfügbar. Keine Baulücken vorhanden. Leerstände, sowie größere Hofflächen von landwirtschaftlichen Betrieben können derzeit vom Markt Pförring nicht erworben werden und dienen der Hofweiterführung.

Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Im Zuge der Erarbeitung einer Flächenmanagement-Datenbank werden in Zusammenarbeit mit dem Büro Otto Kurz leerstehende, un- und untergenutzte Gebäude im Marktgemeindegebiet ermittelt und kartiert. Die Eigentümer sollen nun regelmäßig kontaktiert und die Bereitschaft zum Verkauf oder zur Nachnutzung abgefragt werden.

4.3 Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Aufgrund der bereits erwähnten Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt ergibt sich ein Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung. Die Liste der Bauinteressenten im Marktgemeindegebiet umfasst derzeit ca. 100 Einträge.

Haushaltsstrukturveränderungen

Gemäß Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind bei der Beurteilung des Bedarfs unter anderem die Strukturdaten zur durchschnittlichen Haushaltsgröße und zur wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region heranzuziehen. Darüber hinaus können weitere Indikatoren u.a. zu Zielvorstellungen der Gemeinde und zur Siedlungsdichte berücksichtigt werden.

Im Planungszeitraum eines Bebauungsplans von ca. 6 Jahren ist auf Grund von Haushaltsstrukturveränderungen mit einer Verringerung der Belegungsdichte zu rechnen.

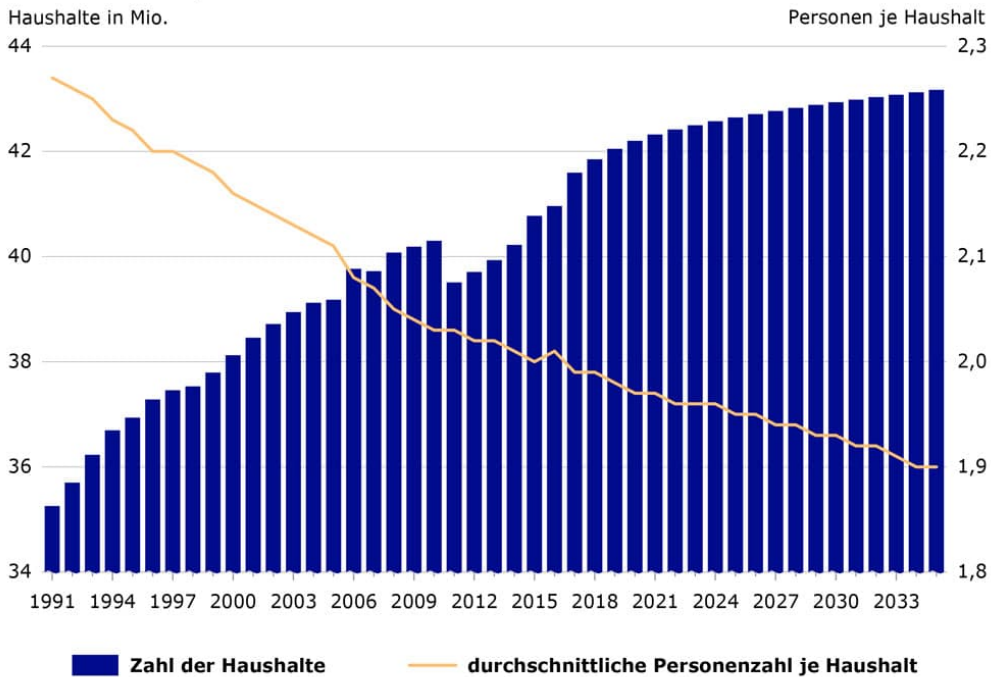
Dieser Trend zeigt sich nicht nur in Pförring und in den umliegenden Gemeinden.

Gemäß Pressemitteilung (Nr. 9/2013) des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung hält „in Deutschland [...] der Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf an. [...] Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die pro Kopf zur Verfügung stehende Wohnfläche größer geworden ist.“

„In den letzten Jahrzehnten steht dies in engem Zusammenhang mit den niedrigen Kinderzahlen, dem steigenden Anteil von Singles und dem Aufschub der Familienbildung in höhere Altersbereiche. Hinzu kommt, dass neue Lebensformen wie „bilokale Paarbeziehungen“ – also Partnerschaften mit getrennten Haushalten – mit der Bildung kleinerer Haushalte verbunden sind und damit die Gesamtzahl der Haushalte erhöhen. Außerdem steigt mit der Alterung der Gesellschaft der Anteil kleiner Haushalte durch mehr Paare und Alleinstehende, deren Kinder den Haushalt bereits verlassen haben.“

(Quelle: <https://www.bib.bund.de/DE/Fakten/Fakt/L50-Privathaushalte-Haushaltsgroesse-1991-Vorausberechnung.html?nn=9994262>)

Dass dieser Trend anhält, belegen auch die Prognosen des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Bis 2035 ist weiterhin mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte und einer Abnahme der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt zu rechnen.

Zahl der Privathaushalte* und durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland, 1991 bis 2035

* Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz

Datenquelle: Statistisches Bundesamt: 1991 bis 2016 Mikrozensus,
ab 2016 Vorausberechnung der Privathaushalte bis 2035

© BiB 2018

Mit der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen verfolgt der Markt Pförring das Ziel, das Abwandern junger ortsansässiger Bauinteressenten zu verhindern und dem demographischen Wandel entgegenzuwirken. Dementsprechend sind bei einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung die Auswirkungen der Haushaltsstrukturveränderungen zu beachten.

Die Entwicklung der Belegungsdichte im Markt Pförring zeigt eine deutliche Abnahme. 2020 ergab sich im Markt Pförring gegenüber 2014 eine Verringerung der Belegungsdichte von 0,14 Einwohnern pro Wohneinheit.

Stichtag	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte
31.12.2014	3.600	1.445	2,491 EW/WE
31.12.2020	3.929	1.671	2,351 EW/WE

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Genesis Online Bayern; eigene Berechnungen

Bei einem Bevölkerungszuwachs um 200 EW innerhalb der nächsten 6 Jahr, entspricht eine weitere lineare Abnahme um 0,14 EW/WE einem Einwohnerngleichwert von 578 EW. Bei einer angestrebten Belegungsdichte von 30 EW/ha entspricht dies einem Flächenbedarf von zusätzlich 16,5 – 19 ha Wohnbaufläche. Eine derart starke Auflockerung scheint jedoch wenig plausibel. Es wird daher von einer reduzierten Auflockerung von rund 0,05 EW/WE in den

nächsten 6 Jahren ausgegangen. Das entspricht einem Einwohnergleichwert von 206 EW bzw. 6 - 7 ha.

Durch die erhöhten Baulandpreise im Zentrum von Ingolstadt, nimmt zudem der Baudruck auf die Umlandgemeinden stark zu.

4.4 Zusammenfassung

Durch die Nähe zum Wirtschaftszentrum Ingolstadt und zur Metropolregion München liegen dem Markt Pförring eine Vielzahl an Anfragen von ortsansässigen Bauinteressenten vor. Im Marktgemeindegebiet sind jedoch keine freien Bauparzellen verfügbar. Es befinden sich derzeit 100 Interessenten auf der Warteliste.

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Pförring wird der Ort städtebaulich sinnvoll abgerundet. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen entspricht die vorliegende Bauleitplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die vorhandenen Baulücken im umliegenden Bereich befinden sich in Privateigentum. Somit stehen für den dringend benötigten Bedarf keine freien Bauparzellen zur Verfügung. Der Markt Pförring beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine angepasste und städtebaulich sinnvolle Entwicklung von Wohnbauflächen für den konkret vorhandenen Bedarf am Hauptort. Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthalten. Der Bebauungsplan folgt damit dem Entwicklungsgebot

Durch die Verringerung der Belegungsdichte und dem gleichzeitig anhaltenden Bauflächenmangel entsteht ein Fortzug der jungen Bevölkerung. Diesen Fortzügen möchte und muss der Markt Pförring mit neuen Bauflächen entgegenwirken.

Bevölkerungsentwicklung	+ ca. 5,7 – 7,3 ha
Haushaltsstrukturveränderung	+ 6 – 7 ha
Baulücken innerhalb von Bebauungsplänen	- ca. 2,7 ha
Innenentwicklungspotential	- ca. 2,85 ha
Gesamtbedarf im Gemeindegebiet	Ca. 6,2 – 8,8. ha

Die vorliegende Bauleitplanung mit 36 Wohnbauparzellen bzw. knapp 3 ha entspricht einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für die ortsansässige Bevölkerung.

Die Zahl der Wohngebäude betrug laut GENESIS Online Datenbank im Jahr 2020 1.317, die Zahl der Wohnungen 1.671. Durchschnittlich ergibt sich so ein Faktor von 1,27 Wohnungen je Wohngebäude. Bei einer Belegungsdichte von 2,35 EW/WE entspricht dies einer Dichte von 2,98 EW/Wohngebäude.

Bei 36 Parzellen auf 2,9 ha ergibt sich für die vorliegende Planung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform mit einer Siedlungsdichte von 37 EW / ha.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept/ Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Nordwestlich von Pförring – 2. Erweiterung“ zugrunde liegt, sieht Wohnbauparzellen für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Grünordnerische Festsetzungen sollen dafür sorgen, dass sich das Baugebiet in die Landschaft einfügt.

Das künftige Baugebiet schließt mit dem östlichen Teilbereich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung in der Lisztstraße östlich und am Kammergrab westlich. Topographisch fällt die Fläche von Westen nach Osten. Aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen wird deshalb für die drei östlichen Parzellen 32 – 34 ausschließlich eine E+D Bauweise mit Sattel- oder Walmdach und einer reduzierten Dachneigung bis max. 35° festgesetzt. Dies stellt eine Staffelung im Übergang zu der tieferliegenden Wohnbebauung in der Lisztstraße dar. Im angrenzenden Bebauungsplan „Wendelinistraße Süd-West“ war eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichem Grund festgesetzt. Da sich der neue Ortsrand nun in Richtung Westen verlagert, kann die bisherige Ortsrandeingrünung entfallen. Die festgesetzte öffentliche Eingrünung im südwestlichen Bereich, wird Parzelle 34 zugeschlagen. Der Bebauungsplan überlagert somit einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Wendelinistraße Süd-West“. Dieser wird im Bereich der Überlagerung vollständig ersetzt.

Die Erschließung der Fläche erfolgt mithilfe einer Stichstraße, die in einer Wendeplatte endet. Mit einem Durchmesser von 20 m wird die Befahrbarkeit der Wendeplatte für Müllabfuhr und Rettungsdienst sichergestellt. Eine Fußwegeverbindung im Nordosten stellt eine fußläufige Anbindung in Richtung Ingolstädter Weg sicher. Am Ende der Wendeplatte sind zudem öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Im Süden wird eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grund festgesetzt. Diese schließt die Lücke zwischen den beiden bestehenden Baugebiet „Wendelinistraße Süd-West“ und „Nordwestlich Pförring – 1. Erweiterung“.

Der westliche Teilbereich schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung am Ingolstädter Weg im Norden und am Kammergrab im Osten an. Eine großzügige öffentliche Grünfläche durchzieht das neue Baugebiet von Norden nach Süden und verbindet den Bestand mit dem künftigen Baugebiet und der umgebenden Landschaft. Aufgrund der vorhandenen Böschung entlang des Erlenwegs wird hier eine U + E – Bauweise festgesetzt und die Parzellen über den Erlenweg erschlossen. Damit erfolgt eine Staffelung der Bebauung, die sich an die Topographie anpasst und in die umgebende Landschaft einfügt. Das Baugebiet bildet einen organischen Abschluss in Richtung Südosten, ohne sich in den Außenbereich hinein

abzusetzen. In Richtung Westen wird ebenfalls eine Ortsrandeingrünung festgesetzt, um das Baugebiet in die Landschaft einzufügen.

Während das Ortszentrum von dichter Bebauung und größeren Baukörpern geprägt ist, zeigt der Ortsrand eine kleinteilige, ländliche Einfamilienhausbebauung. Dieses Ortsbild möchte der Markt Pförring aus städtebaulicher Sicht auch weiterhin erhalten. Allerdings wurden im Sinne des Flächensparens die Grundstücksgrößen reduziert, wodurch eine flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgt. Fußläufige Wegeverbindungen vernetzen den Bestand mit dem neuen Baugebiet.

Eine weitere Verdichtung soll insbesondere im Ortszentrum erfolgen. Hierzu wurde auch ein ISEK durchgeführt und infolgedessen ein Innerörtlicher Bebauungsplan aufgestellt. In den letzten 10 Jahren konnten so im Ortszentrum ca. 70 WE in verdichteter Bauweise hergestellt werden. Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Östlich Friedhofstraße“ sieht eine Parzellenreihe mit bis zu drei Vollgeschossen vor. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt an Investoren, die Mehrparteienhäuser mit barrierefreien Wohnungen vorsehen. Diese Parzellen befinden sich zwischen Ortszentrum und Gewerbegebiet mit großem Nahversorger. Dadurch sind die Einrichtungen der Daseinsvorsorge, insbesondere für ältere Menschen, in fußläufiger Entfernung.

Um eine zu starke Versiegelung der Flächen zu verhindern, wurde die Bebauung durch die Festsetzungen einer GFZ von 0,8 und einer GRZ von 0,4 begrenzt.

Das überplante Gebiet fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung und eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit für eine zukünftige, geordnete Siedlungsentwicklung.

Es sollen im überplanten Bereich insgesamt 36 Parzellen, im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung entstehen. Die Grundstücksflächen für Einzelhäuser variieren zwischen ca. 585 m² und 755 m², für Doppelhäuser zwischen 445 m² und 490 m². Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Um das bestehende Wohngebiet im Norden des neuen Baugebiets gestalterisch fortzuführen sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig.

5.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird über den vorhandenen Ingolstädter Weg im Norden, die Straße Am Kammergrab im Westen bzw. Osten und den Erlenweg im Süden erschlossen und nutzt damit die vorhandene Infrastruktur.

Die Anbindung an den Erlenweg dient einer langfristigen Entlastung der Wendelinistraße und einem zukunftsfähigen Infrastrukturkonzept, das eine langfristige Anbindung des westlichen Ortsteils an die Ingolstädter Straße vorsieht.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Markt Pförring.

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser wird über eine Hauptleitung gesammelt und in die bestehende Kanalisation eingeleitet. In den privaten Grundstücken wird jeweils ein Revisionsschacht für Schmutzwasser sowie eine Kombi-Zisterne hergestellt. Die Kombi-Zisterne wird anteilig Regenwasser aufnehmen und gedrosselt ableiten, als auch anteilig Regenwasser zur Gartenbewässerung vorhalten. Im Zuge der Erschließung des Baugebiets werden die Zisternen für jedes Grundstück bereits eingebaut.

Der Markt Pförring hat ein Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung beauftragt. Die Planungen zur Entwässerung werden entsprechend mit dem Landratsamt Eichstätt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt rechtzeitig abgestimmt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist von den bestehenden Straßen aus möglich.

5.3 Grundzüge der Planfestsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aus ortsgestalterischen Gründen werden eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, sowie Regelungen zur Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe getroffen.

5.3.3 Überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand einer Baugrenze definiert. Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Baugrenze zulässig.

5.4 Flächenbilanz

Flächentyp	Fläche [m ²]	Prozent [%]
Wohngebiet	22.723	79
Verkehrsflächen	4544	16
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege, Parkflächen, Anliegerweg)	717	2
Grünflächen	810	3

Flächen gesamter Geltungsbereich	28.794	100
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	9.089	32

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7136-0246 „Germanische Siedlung der späten römischen Kaiserzeit“. Im Zuge der Erschließung des bestehenden Baugebiets „Nordwestlich Pförring“ wurde eine archäologische Ausgrabung durchgeführt und ein Kammergrab und die dazugehörige Siedlung einer lang bekannten Fundstelle der späten Römischen Kaiserzeit freigelegt.

Für das geplante Vorhaben und für die Bodeneingriffe ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt wurde. Mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde die Vorgehensweise bereits abgestimmt.

Das Landesamt für Denkmalpflege wies im Verfahren zur Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Nordwestlich Pförring“ darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenden Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Sollte eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden sein, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B127) 68ff. (mit Anm. W.K.Göhner); BayVG München; Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Inneren abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern sind der Homepage des BLfD zu entnehmen (Rechtliche Grundlage bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris/ NVwZ 2008, 1234-1236 (bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichtes vom 4. November 2008, Az.: 1

BvR 2296/08 & 1 BvR 3251/08, n. v.) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB z.B. nach Nummern 2,9,10,11,15,20 (Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen.

Bodendenkmäler sind in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Bodendenkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Umplanung des Vorhabens, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern, kommt nicht in Betracht. Der BBP baut auf dem rechtswirksamen FNP auf.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Diese konservatorische Überdeckung kann dabei nur auf dem Oberboden erfolgen. Eine konservatorische Überdeckung kommt, nach Abwägung durch die Marktgemeinde, allerdings nicht in Betracht. Diese würde bedeuten, dass man die Häuser, die im Geltungsbereich des Bodendenkmals errichtet werden, ohne Unterkellerung bauen müsste. Dies würde eine Einschränkung für die Bauwerber bedeuten.

Bodeneingriffe sind bei der o.g. Planung in großen Teilen nicht zu vermeiden. Es ist als Ersatzmaßnahme bei Bedarf eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Die Marktgemeinde Pförring entscheidet sich in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege für folgende Vorgehensweise:

- Das Landesamt für Denkmalpflege wird bei Abtrag des Oberbodens hinzugezogen
- Für den Bereich der öffentlichen Erschließungsanlagen wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Grabungsarbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragt
- Bei Feststellung von Funden wird eine qualifizierte archäologische Untersuchung vor der Parzellierung der Baugrundstücke erfolgen.

Die genannten Bodendenkmäler werden nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan übernommen, in der Begründung aufgeführt und auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen. Lage und Ausdehnung wird im zugehörigen Kartenmaterial gekennzeichnet.



Abb. 5: Bodendenkmal (rot) mit Lage der Planungsfläche (weiß) (Quelle: BayernAtlas Plus)

Baudenkmäler befinden sich außerhalb des Wirkbereichs des Plangebiets.

6.2 Klimaschutz

Längst ist ausreichend deutlich geworden, dass der Ausstoß von Treibhausgasen stark verringert werden muss, um dem Klimawandel wirkungsvoll Einhalt gebieten zu können. Dies wurde auch gesetzlich u. a. für die Aufstellung von Bauleitplänen verankert: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [...]“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Durch eine Reduzierung der Straßenbreite der mittleren Erschließungsstraße und die Nutzung bestehender Flurwege und Erschließungsstraßen, wird die Flächenneuanspruchnahme reduziert.

Die Festsetzung eines großzügigen öffentlichen Grünzugs sowie weiterer grünordnerischer Festsetzungen zur Durchgrünung, ergeben sich positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Baugebiets.

Die Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen.

6.3 Immissionsschutz

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind keine wesentlichen Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten.

6.4 Altlasten

Gemäß Altlastenkataster (ABuDIS 3.0) des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so besteht die Verpflichtung, diese unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen.

6.5 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, den Geltungsbereich hin zur angrenzenden freien Landschaft einzugrünen, Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Durch diese Festsetzungen kann eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB erzielt werden.

6.6 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

a) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Osten schließt der Teilbereich 1 an vorhandene Siedlungseinheiten an. Der Teilbereich 2 grenzt im Norden, Osten und Westen an die vorhandene Bebauung. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Eine Hecke erstreckt sich entlang der südlichen Böschung zum bestehenden Flurweg. Ein Teil dieser Heckenstruktur muss im Zuge der Erschließung des Baugebiets gerodet werden.



Abb. 6: Bestehende Hecke am südlichen Rand des Geltungsbereichs (Quelle: eigene Aufnahme, 2021)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die zu rodenden Gehölze gem. Art. 16 BayNatSchG entlang des südöstlichen Geltungsbereichs ersetzt. Hierzu wurde zwischenzeitlich ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Entlang des südöstlichen Geltungsbereichs des Teilbereich 2 erstreckt sich das amtlich kartierte Biotop mit der Teilflächennummer 7136-0112-009 „Einzelhecken und Feldgehölze bei Forchheim und Ettling“. Dieses bleibt in seinem Bestand erhalten. Das Biotop wird durch eine Ausgleichspflanzung in Richtung Westen ergänzt.



Abb. 7: Fläche in der Biotopkulisse (Quelle: BayernAtlas Plus, 2021)

In den Randzonen des Plangebiets bestehen Wohnbebauungen, Verkehrseinrichtungen und landwirtschaftliche Nutzungen. Im Bereich der Heckenstrukturen ist ein Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen (siehe Kap. 6.8).

Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Gegenüber den bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen. Im Umfeld des Planbereichs sind ausreichend Ausweichlebensräume (Grünland- und Gartenflächen, landwirtschaftliche Flächen) vorhanden, wodurch von keiner populationsgefährdenden Wirkungen auszugehen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die eine Kartierung der Brutvögel und Reptilien vorsieht.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 6.8, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nicht berührt werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Die Fläche des Planungsgebiets beträgt ca. 2,87 ha.

Die Flächen sind überwiegend unversiegelt mit Dauerbewuchs – gegenwärtig Ackerflächen. Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktion (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der

Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Bzgl. des Schutzguts Wasser sind im Geltungsbereich selbst keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer ist der Kelsbach im Osten in einer Entfernung von ca. 750 m und die Donau im Süden, in einer Entfernung von ca. 1,7 km. Das Plangebiet liegt außerhalb von dem Verfasser bekannten Wasserschutzgebieten. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen wassersensiblen Bereich (BayernAtlas Plus).

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden. Auswirkungen auf die Vorflut sind nicht zu erwarten. Eine schadlose Beseitigung von Abwasser erfolgt im Trennverfahren.

Der Planungsbereich hat nur eine sehr geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Pförring. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

Durch die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Pflanzbindungen) können Eingriffe minimiert werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind damit nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich im direkten Anschluss an den westlichen Ortsrand des Hauptortes Pförring. Durch diesen Anschluss wird der Planbereich stets im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen. Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen und Pflanzbindungen minimieren die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

- b) Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

- c) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Der Planungsbereich selbst hat keine erhöhte Bedeutung für die Erholung bzw. Naherholungssuchende. Die Fläche wurde bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet.

- d) Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind unter Einhaltung der unter Punkt 6.1 genannten Maßnahmen nicht zu erwarten. Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Genaue Angaben über mögliche Abfälle können nicht gemacht werden. Es ist mit haushaltsüblichen Abfallmengen zu rechnen, da es sich um ein Wohngebiet handelt.

- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist beispielsweise durch Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Dachflächen möglich.

- g) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Ein Konzept zur fachgerechten Abwasserbeseitigung über das bestehende Netz des Marktes Pförring besteht. Weitere Fachplanungen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutz) sind dem Planverfasser nicht bekannt.

- h) Berücksichtigung der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt. Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

- i) Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten.

6.7 Europäischer Gebietsschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten.

6.8 Artenschutzrechtlicher Beitrag

Mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind die in Bayern vorkommenden

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

zu berücksichtigen.

Zur vorliegenden Bauleitplanung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen durchgeführt (siehe Anlage saP).

Prüfungsablauf:

Der erste Schritt der saP umfasst eine sogenannte Relevanzprüfung. In diesem Prozess werden alle Arten abgeschichtet, die vom konkreten Vorhaben nicht betroffen sind.

Der zweite Schritt umfasst eine Bestandserhebung am Eingriffsort bzw. im Wirkraum. Untersucht wird die Bestandssituation und die Betroffenheit aller Arten, die als Ergebnis der Relevanzprüfung in der Prüfliste enthalten sind.

Im dritten Schritt erfolgt, für die in den ersten beiden Schritten identifizierten vom Vorhaben betroffenen Arten, eine Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereichs und der feldgebundenen Arten. Im Bereich der Heckenstrukturen sind zudem Zauneidechsen zu erwarten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden deshalb eine Kartierung der Brutvögel in 5 Durchgängen und der Reptilien in 4 Begehungen im Jahr 2022 durchgeführt.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen Vogelbrutplätze befinden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Siedlungen ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten („Allerweltsarten“) zu rechnen. Für diese Arten gilt:

- Hinsichtlich des Lebensstättenschutzes im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG kann für diese Arten davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Hinsichtlich des sog. Kollisionsrisikos im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) zeigen diese Arten in diesem Zusammenhang entweder keine

gefährdungsgeneigten Verhaltensweisen oder es handelt sich um Arten, für die denkbare Risiken durch Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.

- Hinsichtlich des Störungsverbotes im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kann für diese Arten grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Die Erfassung der Avifauna durch einen Biologen kam zu folgendem Ergebnis: Brutplätze der Feldlerche befinden sich mindestens 100 m entfernt vom Eingriffsbereich, somit besteht keine Betroffenheit. Von einem Eingriff direkt betroffen sind Goldammer und Dorngrasmücke, welche jeweils ein Brutrevier im Eingriffsbereich haben.

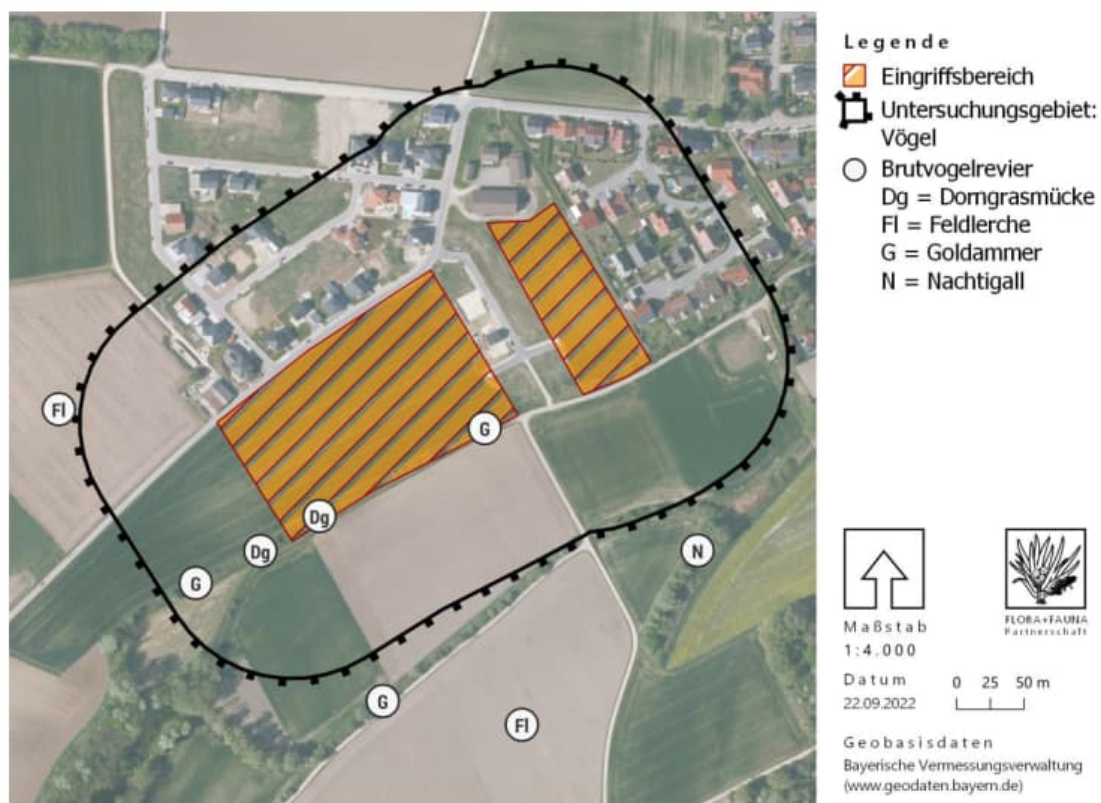


Abb. 8: Brutreviere der prüfungsrelevanten Vogelarten (Quelle: Flora+Fauna Partnerschaft, saP Pförring, 2022)

Durch die Realisierung des Baugebiets ist die Rodung eines Teilabschnitts der südlichen Heckenstruktur erforderlich innerhalb derer sich die beiden Brutplätze der Dorngrasmücke und der Goldammer befanden. Hierzu wurde ein Heckenbeseitigungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Als konfliktvermeidende Maßnahme ist die Heckenrodung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, um eine Zerstörung von Nestern und Bruten zu vermeiden. Als CEF-Maßnahme werden in unmittelbarer Nähe Gehölze nachgepflanzt. Vorübergehend können umliegende Gehölze genutzt werden, welche im nahen Umfeld

vorhanden sind. Limitierend für das Vorkommen von Dorngrasmücke und Goldammer sind eher die Nahrungshabitate. Daher soll als weitere CEF-Maßnahme und als zusätzliche populationsstärkende und sofort wirksame Maßnahme eine offene Ruderalfläche hergestellt werden, die den Arten als Nahrungshabitat dienen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März – 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Im Wirkraum bestehen Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an Straßen angrenzt und teilweise einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

Die Erfassung der Reptilien erfolgte in 4 Begehungen. An der südwestlich gelegenen Hecke wurde eine kleine Population von Zauneidechsen sowie eine Ringelnatter festgestellt. Im August und September wurden hauptsächlich noch die Jungtiere (Schlüpflinge) aufgefunden.

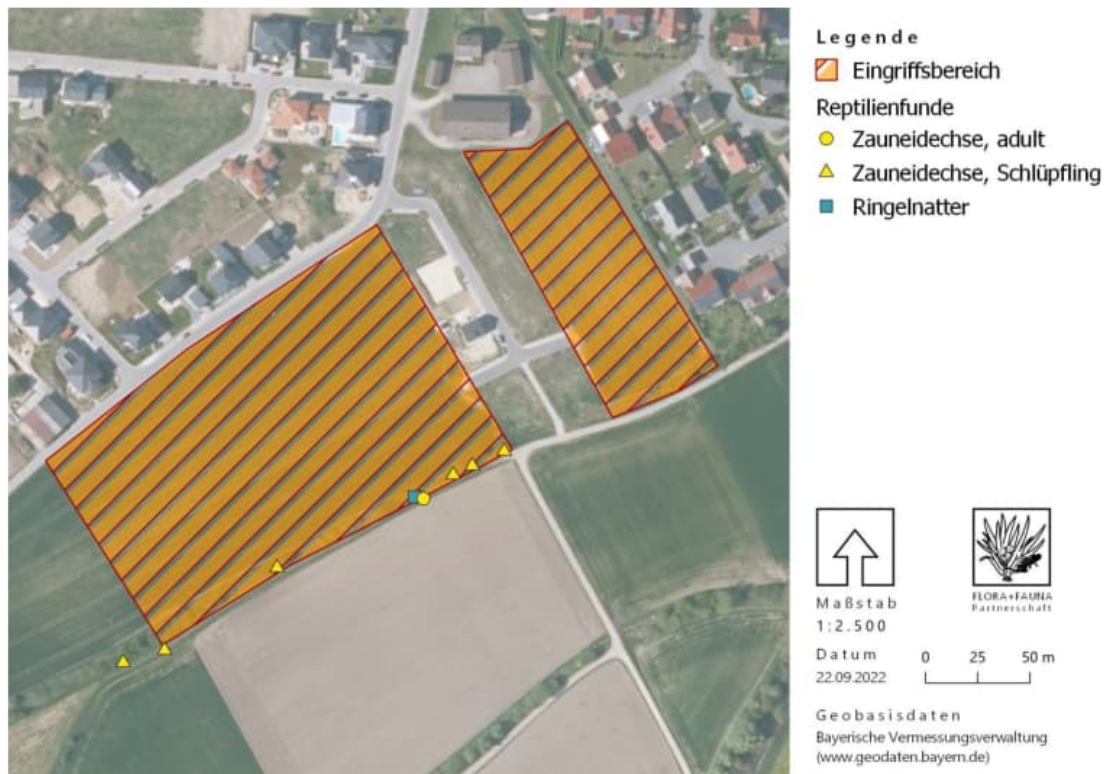


Abb. 9: Lage der angetroffenen Reptilien im Untersuchungsgebiet (Quelle: Flora+Fauna Partnerschaft, saP Pförring, 2022)

Durch die Rodung der im Süden gelegenen Hecke und Eingriffe in die Saumstrukturen gehen aktuelle Lebensräume der Zauneidechse und der Ringelnatter verloren. Daher ist es notwendig, verloren gegangene Lebensräume wieder herzustellen und dabei zu optimieren.

Als konfliktvermeidende Maßnahme erfolgt der Gehölzrückschnitt während der Winterruhe der Zauneidechse. Die Wurzelstöcke verbleiben im Boden, da die Zauneidechse im Boden überwintert. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten ist zu unterlassen, um eine Tötung von im Bodenbereich überwinternden Zauneidechsen zu verhindern. Vor Entfernung der Wurzelstöcke im Frühjahr bzw. vor dem Eingriff in die Saumbereiche müssen die Exemplare vergräbt oder alternativ abgefangen werden. Die Tiere müssen durch einen Zaun am Einwandern in das Baugebiet gehindert werden.

Als CEF-Maßnahme erfolgt wird die Aufwertung eines intensiv genutzten Grünlands in ca. 200 m Entfernung als Zauneidechsenhabitat (mageres blütenreiches Grünland und Ruderalfluren mit Strukturelementen wie Sandlinsen, Holz-/ Steinhaufen).

Durch das Ergreifen von konfliktvermeidenden Maßnahmen kann eine Tötung wirksam verhindert werden. Eine Störung von Individuen im Umfeld ist nicht zu prognostizieren.

Laut gutachterlichem Fazit sind bei den als prüfungsrelevanten im Planungsgebiet eingestuften Arten, unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

6.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht anzuwenden.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird für die Planung kein Ausgleich erforderlich.

6.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung einer Mindestbegrünung im Geltungsbereich, Festsetzung einer ausreichend breiten Ortsrandeingrünung in Richtung Westen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

6.11 Zusammenfassendes Ergebnis

Aufgrund der im räumlichen Zusammenhang verfügbaren Flächen, kann die ökologische Funktion der durch den Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewahrt bleiben. Damit verstößt das Planvorhaben nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Durch die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen Artenschutzrechtliche Belange dem Planvorhaben nicht entgegen.

Literatur

BAYERNATLAS (2018): Herausgeber Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlasklassik>. Letzter Zugriff: Juli 2021

ALTLASTENKATASTER ABUDIS 3.0: Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=4dd32c41-602c-45ac-b080-e2667991567f&executionConfirmed=false

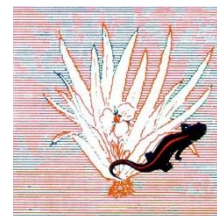
BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN (02/2009): Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYER (2018): Herausgeber: Bayerische Staatsregierung.

REGIONALPLAN REGION INGOLSTADT (2018): Herausgeber: Planungsverband Region Ingolstadt. Online verfügbar unter: <http://www.region-ingolstadt.bayern.de/regionalplan/>, Letzter Zugriff: Juli 2019

UMWELTATLAS (2020): Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt. Online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/>, Letzter Zugriff: März 2021

FLORA+FAUNA PARTNERSCHAFT (2022): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Baugebiet Pförring NW IV. Regensburg



FLORA + FAUNA
Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a
93055 Regensburg
tel. 0941 – 64 71 96
web www.ff-p.eu

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Baugebiet Pförring NW IV



Auftraggeber

Eder Ingenieure
Gabelsberger Str. 5
93047 Regensburg

Bearbeiter

Dipl.-Biol. Robert Mayer
Dipl.-Biol. Dr. Martin Leipold
Dipl.-Biol. Dr. Simone Tausch
Dipl.-Biol. Gisela Ludačka

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsinhalt.....	3
2.	Datengrundlagen	4
3.	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen.....	5
4.	Wirkungen des Vorhabens.....	5
4.1.	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	5
4.2.	Anlagenbedingte Wirkprozesse.....	5
4.3.	Betriebsbedingte Wirkprozesse.....	5
5.	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....	6
5.1.	Verbotstatbestände.....	6
5.1.1.	Schädigungsverbot.....	6
5.1.2.	Tötungs- und Verletzungsverbot.....	6
5.1.3.	Störungsverbot.....	6
5.1.4.	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie	6
5.1.5.	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie.....	7
5.1.5.1.	Säugetiere	7
5.1.5.2.	Reptilien	7
5.1.5.3.	Amphibien.....	10
5.1.5.4.	Libellen	10
5.1.5.5.	Käfer.....	10
5.1.5.6.	Tagfalter	10
5.1.5.7.	Schnecken und Muscheln	10
5.1.6.	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie.....	11
5.2.	Maßnahmen zur Vermeidung.....	15
5.3.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	16
6.	Gutachterliches Fazit	17
7.	Literaturverzeichnis.....	18
8.	Anhang.....	19

1. Prüfungsinhalt

Anlass und Aufgabenstellung

Der Markt Pförring (Landkreis Eichstätt), plant ein neues Baugebiet am Westende des Erlenwegs in Pförring. Von der Überbauung sind potenziell Habitate von feld- und heckenbewohnenden Vogelarten sowie Zauneidechsenhabitate betroffen. Zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

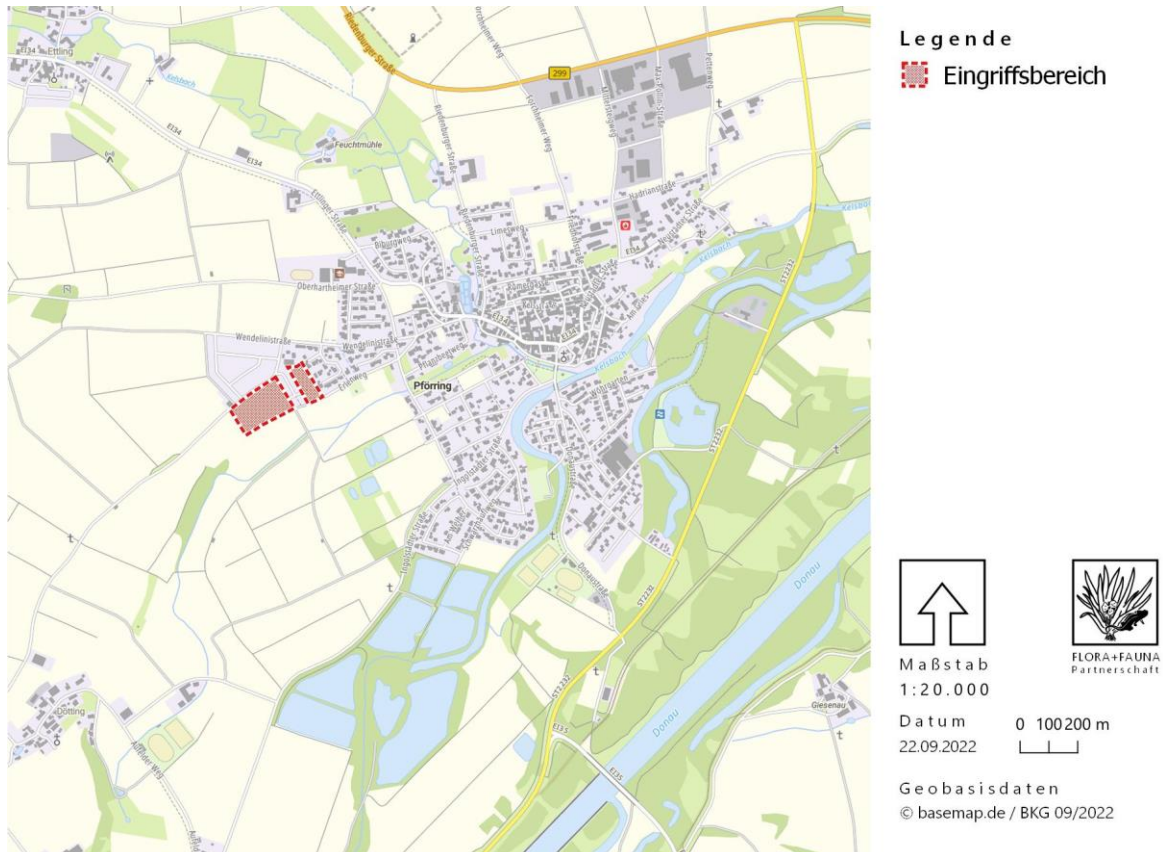


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet

In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. *(Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der "Verantwortungsarten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutzverordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt)*
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die nicht-naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind im allgemeinen Erläuterungsbericht dargestellt.

2. Datengrundlagen

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt fanden folgende Kartierungen statt:

- Erhebung von Brutvögeln in 5 Durchgängen im Jahr 2022
- Erhebung von Reptilien in 4 Begehungen im Jahr 2022

3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die „Arbeitshilfe – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -Prüfungsablauf“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Stand: 02/2020) sowie auf die vom Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit herausgegebenen "Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Straßenbau (saP)" (Stand; 02/2022).

4. Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

4.1. Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Störungen durch Baubetrieb, Personen und Fahrzeuge
- Störwirkungen bei der Fällung (Beunruhigung durch Fahrzeuge und Maschinen und Personenbewegungen, Lärmemissionen)
- Verlust von Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Nahrungshabitaten verschiedener Tierarten

4.2. Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Dauerhafter Verlust von Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Nahrungshabitaten verschiedener Tierarten durch Überbauung und Versiegelung

4.3. Betriebsbedingte Wirkprozesse

- keine über die bisherige Vorbelastung hinaus

5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

5.1. Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

5.1.1. Schädigungsverbot

(s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

5.1.2. Tötungs- und Verletzungsverbot

(für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

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.

5.1.3. Störungsverbot

(s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

5.1.4. Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

5.1.5. Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

5.1.5.1. Säugetiere

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.2. Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte in 4 Begehungen. An der südwestlich gelegenen Hecke wurde eine kleine Population von Zauneidechsen sowie eine Ringelnatter festgestellt. Im August und September wurden hauptsächlich noch die Jungtiere (Schlüpflinge) aufgefunden.

Tabelle 1: Dokumentation der Begehungen

Datum	Zeit	Wetter	Ergebnis
30.04.22	12:40 – 13:15	14 °C, bewölkt, leichter Wind	Kein Fund
15.05.22	08:30 – 09:05	16 °C, sonnig, windstill bis leichter Wind	Zauneidechse: 1x A
24.08.22	09:30 – 10:45	20-21 °C, sonnig, leichter Wind	Zauneidechse: 3x S Ringelnatter: 1x A
22.09.22	14:45 – 15:30	16 °C, sonnig leichte Bewölkung, leichter Wind	Zauneidechse: 3x S

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

A = Adult, J = juvenil (letztjährig), S = Schlüpfling (diesjährig),

Tabelle 2: Nachgewiesene prüfungsrelevante Reptilienarten

Dt. Arname	Wiss. Arname	RL B	RL D	Verant	Schutz	EHZ
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V		sg	U2
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	3	3			

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

RLB = Rote Liste Bayern 2019, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste (kein RL-Status)

Verant = Verantwortlichkeit Deutschlands (aus RLD 2020): ! = in besonderem Maße verantwortlich, (!) = in besonderem Maße für hochgradig isolierte Vorposten verantwortlich;

Schutz = Nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt (FFH Anhang IV Art): sg = streng geschützt;

EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Deutschlands (BfN, 2019): U2 = ungünstig-schlecht



Legende

■ Eingriffsbereich

Reptilienfunde

● Zauneidechse, adult

▲ Zauneidechse, Schlüpfling

■ Ringelnatter



Maßstab

1:2.500

Datum

22.09.2022



FLORA+FAUNA
Partnerschaft

0 25 50 m

Geobasisdaten

Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)

Abbildung 2: Lage der angetroffenen Reptilien im Untersuchungsgebiet

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

1 Grundinformationen

Rote Liste-Status Deutschland: V Bayern: 3 Art im Wirkraum: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene Bayerns

☐ günstig ☒ ungünstig – unzureichend ☐ ungünstig – schlecht

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferrändern. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt, bieten aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen. Die Habitate müssen im Jahresverlauf ein Mosaik unterschiedlichster Strukturen aufweisen, um im Jahresverlauf trockene und gut isolierte Winterquartiere, geeignete Eiablageplätze, Möglichkeiten zur Thermoregulation, Vorkommen von Beutetieren und Deckungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Dabei ist häufig eine sehr enge Bindung der Zauneidechse an Sträucher oder Jungbäume festzustellen.

Lokale Population:

Der Erhaltungszustand der lokalen Population kann aufgrund fehlender Erkenntnisse nicht eingeschätzt werden. Es ist davon auszugehen, dass entlang der bestehenbleibenden Hecke im Südwesten weitere Zauneidechsen vorkommen.

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch Rodung der im Süden gelegenen Hecke und Eingriffe in die Saumstrukturen gehen aktuelle Lebensräume der Zauneidechse und der Ringelnatter verloren. Daher ist es notwendig, verloren gegangene Lebensräume wieder herzustellen und dabei zu optimieren.

Bei Rodung der Gehölze im Winter müssen die Wurzelstöcke im Boden verbleiben, da die Zauneidechse im Boden überwintert. Vor Entfernung der Wurzelstöcke im Frühjahr bzw. vor dem Eingriff in die Saumbereiche müssen die Exemplare vergrämt oder alternativ abgefangen werden. Die Tiere müssen durch einen Zaun am Einwandern in das Baugebiet gehindert werden

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V-Z1: Gehölzrückschnitt während der Winterruhe der Zauneidechse. Entfernung der Wurzelstöcke erst ab Anfang April. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten ist zu unterlassen, um eine Tötung von im Bodenbereich überwinternden Zauneidechsen zu verhindern.
- V-Z2: Vor Entfernung der Wurzelstöcke im Frühjahr bzw. vor dem Eingriff in die Saumbereiche müssen die Exemplare vergrämt oder alternativ abgefangen werden. ☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:
 - CEF- Z1: Aufwertung eines Habitats im Umfeld als Zauneidechsenhabitat (mageres blütenreiches Grünland und Ruderalfluren mit Strukturelementen wie Sandlinsen, Holz-/Steinhaufen)

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.2 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Durch Rodung mit Entfernung von Wurzelstöcken während der Winterruhe sowie bei Eingriffen in die Saumstrukturen können einzelne Tiere getötet werden. Durch das Ergreifen von konfliktvermeidenden Maßnahmen kann eine Tötung wirksam verhindert werden.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V-Z1, V-Z2, V-Z3

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Vorhandene Individuen werden vergrämt bzw. abgefangen. Eine Störung von Individuen im Umfeld ist nicht zu prognostizieren.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: nein

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

5.1.5.3. Amphibien

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der bekannten Verbreitung und/oder aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.4. Libellen

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der bekannten Verbreitung und/oder aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.5. Käfer

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der bekannten Verbreitung und/oder aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.6. Tagfalter

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der bekannten Verbreitung und/oder aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.5.7. Schnecken und Muscheln

Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL können anhand der bekannten Verbreitung und/oder aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

5.1.6. Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Die Erfassung der Avifauna erfolgte in 5 Begehungen. Die Kartierungen erfolgten flächendeckend im gesamten Untersuchungsgebiet. Die Artbestimmung erfolgte aufgrund der arttypischen Rufe und Gesänge und nach Sicht mit Fernglas.

Insgesamt wurden 25 Vogelarten festgestellt, Brutvögel und Nahrungsgäste. Davon sind 13 Arten weit verbreitete und häufige „Allerweltsarten“, bei denen davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Die kartierten prüfungsrelevanten Vogelarten sind zum einen Arten der offenen Agrarlandschaft wie die Feldlerche und zum anderen Arten der Gebüsche und Hecken wie die Goldammer und die Dorngrasmücke. Zwar brüten in der näheren Umgebung einige Feldlerchen, diese Brutreviere sind jedoch mindestens 100 m vom Eingriffsbereich entfernt. Gleiches gilt für die Nachtigall.

Von einem Eingriff direkt betroffen sind die Goldammer und die Dorngrasmücke, welche jeweils ein Brutrevier im Eingriffsbereich haben.

Einige Vogelarten mit hohem Raumanspruch sind nur als Nahrungsgäste im Gebiet: Greifvögel wie Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan und Turmfalke. Andere Arten brüten in Siedlungen und nutzen das Untersuchungsgebiet nur als Nahrungshabitat, wie z.B. Rauch-, Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling. Diese Vogelarten sind vom Eingriff nicht betroffen, da keine Lebensstätten beeinträchtigt werden.

Tabelle 3: Dokumentation der Begehungen

Datum	Durchgang	Zeit	Temp	Wetterverhältnisse
06.04.22	1	07:19 – 08:20	7-9 °C	Bewölkt, windstill bis leichter Wind
26.04.22	2	08:55 – 10:25	8-9 °C	bewölkt, windstill
15.05.22	3	07:30 – 08:30	10-15 °C	Sonnig, windstill
31.05.22	4	09:05 – 10:10	13-16 °C	Sonnig, leichter Wind
22.06.22	5	08:05 – 09:05	18-20 °C	Sonnig, leichter Wind

Tabelle 4: Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	Verant	VSR	Schutz	EHZ	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i> #	*	*					
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i> #	*	*					
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i> #	*	*					
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2	3				U1	Nahrungsgast
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i> #	*	*					
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	*				FV	B4
Elster	<i>Pica pica</i> #	*	*					
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3				U1	Außerhalb
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V				U2	Nahrungsgast
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i> #	*	*					

Dt. Arname	Wiss. Arname	RL B	RL D	Verant	VSR	Schutz	EHZ	Status
Girlitz	<i>Serinus serinus</i> #	*	*					
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	*				FV	B4
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i> #	*	*					
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*				U2	
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	◆	*					
Kohlmeise	<i>Parus major</i> #	*	*					
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	3				FV	Außerhalb
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*			sg	FV	Nahrungsgast
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3				U2	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i> #	*	*					
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i> #	*	*					
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	V				U2	Nahrungsgast
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i> #	*	*					
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	*		x	sg	FV	Nahrungsgast
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i> #	*	*					

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:

= weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt

RLB = Rote Liste Bayern 2016, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Vorwarnliste (kein RL-Status), * = nicht gefährdet, ◆ = nicht bewertet

VSR = Art der Vogelschutz-Richtlinie Anhang I

Schutz = Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt: sg = streng geschützt

EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns (BayLfU 2021), FV = günstig,

U1 = ungünstig-unzureichend, U2 = ungünstig-schlecht, XX = unbekannt

BrutSt = Brutstatus nach Süßbeck et al. 2005: B = wahrscheinlich brütend (B4 = zweimal. Revierverhalten im Abstand von mind. 7 Tagen)

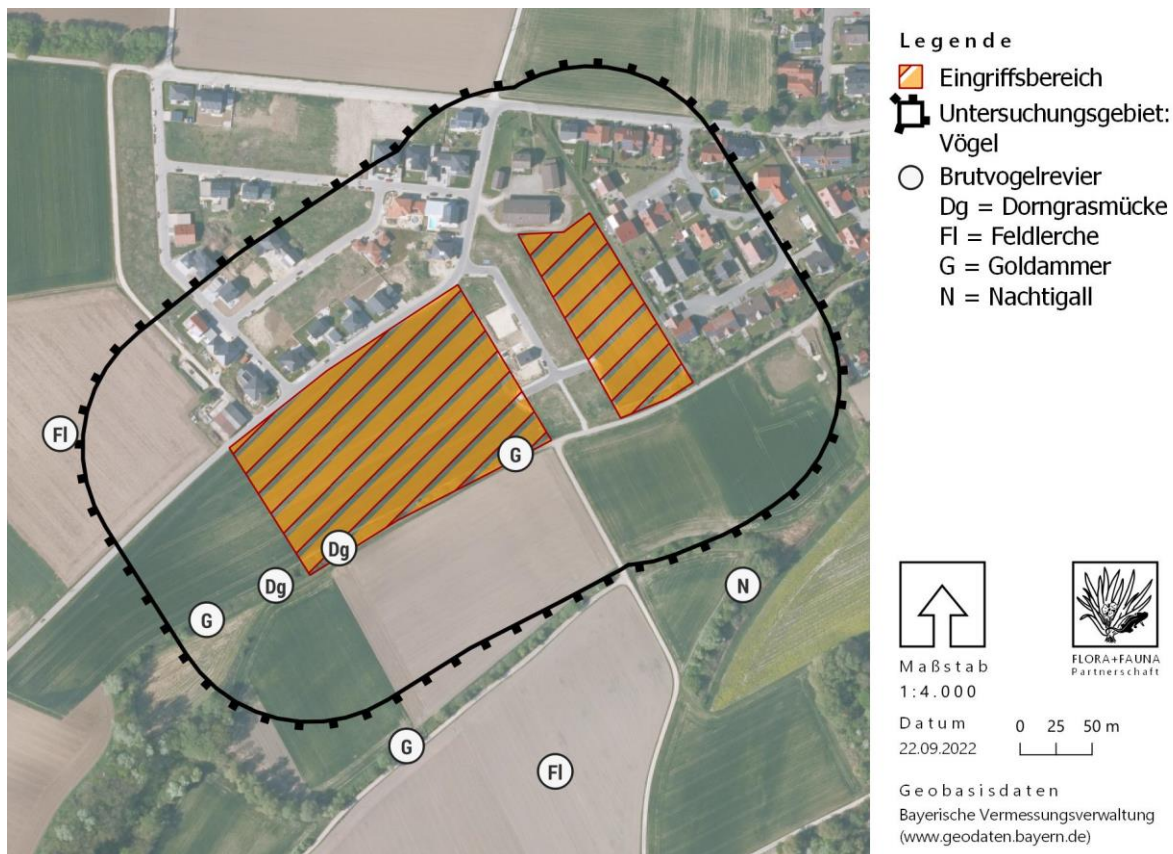


Abbildung 3: Brutreviere der prüfungsrelevanten Vogelarten

Goldammer (*Emberiza citronella*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)

Heckenbrüter

1 Grundinformationen

Rote Liste-Status Deutschland, Bayern: siehe Tabelle 4

Art im Wirkraum: ☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene Bayerns : siehe Tabelle

☐ günstig ☐ ungünstig – unzureichend ☐ ungünstig – schlecht

Die Vogelarten sind Brutvögel der offenen, gut strukturierten Kulturlandschaft, die mit Hecken, Büschen und Feldgehölzen durchsetzt ist. Das Nest wird niedrig in Büschen oder am Boden unter der Vegetation versteckt, angelegt.

Ein reiches Nahrungsangebot mit Insekten im Sommer und Sämereien im Winter ist für das Vorkommen der Goldammer entscheidend. Die Dorngrasmücke ist auf Ruderalflächen mit samen tragenden Stauden angewiesen. Auch der Hänfling ernährt sich hauptsächlich von Sämereien.

Im Rahmen der Bauarbeiten wird eine Heckenbereich gerodet, der von den Vogelarten als Bruthabitat genutzt wird. Die Rodung der Gebüsche darf nicht zur Vogelbrutzeit erfolgen, um eine Gefährdung der Brut zu vermeiden.

Lokale Population

Aufgrund der gut strukturierten, mit Hecken und Gräben durchsetzten Agrarlandschaft wird der Erhaltungszustand der lokalen Populationen als gut angenommen.

Goldammer (*Emberiza citronella*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)

Heckenbrüter

2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Baumaßnahme wird ein Heckenbereich gerodet. Dies darf nicht während der Brutzeit erfolgen, um eine Zerstörung von Nestern und Bruten zu vermeiden. Es geht Lebensraum für die Vogelarten verloren und dieser ist wieder herzustellen, indem in unmittelbarer Nähe Gehölze nachgepflanzt werden. Vorübergehend können umliegende Gehölze genutzt werden, welche im nahen Umfeld vorhanden sind. Limitierend für das Vorkommen von Dorngrasmücke und Goldammer sind eher die Nahrungshabitate. Daher soll als zusätzliche populationsstärkende und sofort wirksame Maßnahme eine offene Ruderalfläche hergestellt werden, die den Arten als Nahrungshabitate dienen.

☒ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

- V-H1: Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden

☒ CEF-Maßnahmen erforderlich:

- CEF-H1: Neuanlage von Ruderalflächen (siehe 5.3)
- CEF-H2: Nachpflanzen von Gehölzen (siehe 5.3)

Schädigungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.2 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko (z.B. durch Kollisionen) ist nicht zu prognostizieren.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: nein

Tötungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen durch erheblich vermehrte Störung ist nicht zu prognostizieren.

☐ Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: nein

Störungsverbot ist erfüllt: ☐ ja ☒ nein

5.2. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V-Z1: Gehölzrückschnitt während der Winterruhe der Zauneidechse. Entfernung der Wurzelstöcke erst ab Anfang April. Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten ist zu unterlassen, um eine Tötung von im Bodenbereich überwinternden Zauneidechsen zu verhindern.
- V-Z2: Vor Entfernung der Wurzelstöcke im Frühjahr bzw. vor dem Eingriff in die Saumbereiche müssen die Exemplare vergrämt oder alternativ abgefangen werden.
- V-Z3: Verhindern von Einwanderung der Zauneidechsen in das Baugebiet durch Abzäunung
- V-H1: Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden
- Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

5.3. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt

- CEF- Z1: Aufwertung eines Habitats für die Zauneidechse im Umfeld (mageres blütenreiches Grünland mit Strukturelementen wie Sandlinsen, Holz-/Steinhaufen)
- CEF-H1: Ansaat von Ruderalpflanzen als Futterquelle für Goldammer, Dorngrasmücke und Bluthänfling in unmittelbarer Nähe zum Eingriff. Limitierend für das Vorkommen von Dorngrasmücke und Goldammer eher die Nahrungshabitate. Daher soll als zusätzliche populationsstärkende und sofort wirksame Maßnahme eine offene Ruderalfläche hergestellt werden, die den Arten als Nahrungshabitate dienen.
- CEF-H2: Nachpflanzen von Gehölzen. Strukturierung der Landschaft durch Neupflanzung von Hecken und Büschen, welche die Lebensraumverluste von Goldammer und Dorngrasmücke ausgleichen. Die Neupflanzung erfolgt im gleichen Umfang wie die Rodungen und soll die Gehölzarten Stieleiche, Süßkirsche, Traubenkirsche, Silberweide, Salweide, Schlehe, Hartriegel, Holunder, Liguster, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen und Weißdorn enthalten.

Auch wenn in der Fachliteratur (u.a. Büchner et al 2017) von einer Entwicklungsdauer von mindestens zwei Vegetationsperioden für CEF-Maßnahmen ausgegangen wird, kann dieser Zeitraum hier kürzer ausfallen, zumal der limitierende Faktor für die Heckenbrüter die fehlenden Nahrungshabitate darstellt (siehe CEF H1). Außerdem können vorübergehend in unmittelbarer Nähe gelegene Gehölze von den Vögeln genutzt werden.

Bei der Pflanzung soll höherwertiges Pflanzmaterial (ältere Sträucher und Bäume) verwendet werden, damit die Maßnahme nur mit wenig zeitlicher Verzögerung nach dem Eingriff zur Verfügung steht.

6. Gutachterliches Fazit

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, unter Beachtung der Vermeidungs- FCS- und CEF-Maßnahmen, Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

Regensburg, den 23.09.2022



Simone Tausch

7. Literaturverzeichnis

- Albrecht, K., T. Hör, F. W. Henning, G. Töpfer-Hofmann, & C. Grünfelder (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- Andrä, E., Assmann, O., Dürst, T., Hansbauer, G. & Zahn, A. (2019): Amphibien und Reptilien in Bayern. — Stuttgart, Verlag Eugen Ulmer. 783 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel Bayerns. Bearbeitung: Rudolph B.-U., Schwandner J., Fünfstück H.-J. 30 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilien) Bayerns. Bearbeitung: Hansbauer G., Assmann, O., Malkmus R., Sachteleben J., Völkl W., Zahn, A. 19 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Online-Arteninformationen zu saP-relevanten Arten
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) (2019): Nationaler Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie in Deutschland, Teil Arten (Annex B).
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.
- Ryslavy, T., Bauer, H.G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P., Sudfeldt, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K., Fischer, S., Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Vogelwarte Radolfzell.

8. Anhang



Abbildung 4: Artenzusammensetzung der Gehölze