



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER WEMDINGER STRASSE“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 633 (TF), 1832/3 (TF),
1864 (TF), 1866, 1867 (TF),
1868 (TF), 1869, 1870, 1871,
1871/1 UND 1871/2 JEWEILS
GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE
680, 680/12, 683, 684 UND
2232 JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

VORENTWURF VOM 14.02.2017

ENTWURF VOM 30.05.2017



VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„SÜDLICH DER WEMDINGER STRASSE“

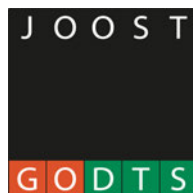
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 633 (TF), 1832/3 (TF),
1864 (TF), 1866, 1867 (TF),
1868 (TF), 1869, 1870, 1871,
1871/1 UND 1871/2 JEWEILS
GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE
680, 680/12, 683, 684 UND
2232 JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF VOM 14.02.2017

ENTWURF VOM 30.05.2017

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Erfordernis der Planaufstellung

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

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

Durch die unmittelbare Nähe zum bestehenden Industriegebiet und der unweit verlaufenden B2 verfügt der Standort über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung, sodass die Bevölkerung nicht unnötig belastet wird.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **14.02.2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdingen Straße“ der Stadt Monheim beauftragt.

3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt.

Mit den im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen eines Industriegebietes (GI), kann der Bebauungsplan somit nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert



4 Vorprüfung entsprechend §§1 Abs.5 Satz 3 und 1a Abs.2 Satz 4 BauGB

Die Stadt Monheim befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat hierfür folgendes getan.

Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Erfassung Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und Aufnahme in eine Flächendatenbank
- Schriftliche und persönliche Anfrage der Eigentümer in der Kernstadt zur Bereitschaft einer eventuellen Veräußerung ihrer Objekte

Durchgeführte Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Stadtgebiet Monheim
- Erstellen eines tiefergehenden integrierten Konzeptes im Rahmen der Städtebauförderung zur Untersuchung der Nutzungsmöglichkeiten im Bereich um die Altstadt Monheims
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen (z.B. Ansiedlung Drogeriemarkt)
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Stadtrat
- Verabschiedung eines Förderprogramms in der neuen Legislaturperiode für die Bezuschussung des Abbruchs schlechter Bausubstanz, ggf. auch mit einer Förderung im Falle der Neubebauung der entstehenden Baulücke

Fazit:

- Keine Bereitschaft der Eigentümer zur Veräußerung ihrer Objekte
- Derzeit stehen keine ausreichenden Flächen für den momentanen Bedarf zur Verfügung.
- Da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden und zudem nicht mit der vorgesehenen Art der Nutzung vereinbar sind, ist es unumgänglich, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

5 Prüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß §14b Abs.1 Nr.1 UVPG ist eine strategische Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn eine Planung oder ein Programm in der Anlage 3 Nr. 1 zum UVPG aufgeführt ist.

Bei der Vorliegenden Planung handelt es sich um Nr. 1.8 der Anlage 3 Nr.1 UVPG:
„Bauleitplanungen nach den §§6 und 10 Baugesetzbuch“.

Somit ist die Pflicht für eine strategische Umweltprüfung gegeben. Die Grundlagen und der Untersuchungsrahmen hierzu sind im Umweltbericht erarbeitet.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Der Bebauungsplan „Südlich der Wemdingen Straße“ liegt am westlichen Stadtrand angrenzend an bestehende Industriegebiete.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** durch die Fl.-Nrn. 1832/3 (TF, St2214) Gemarkung Flotzheim, 2232 (TF, St2214) und 694 (Rappenfeldstraße) Gemarkung Monheim
- **im Osten** durch die Fl.-Nrn. 2232 (TF, St2214), 680/13 (Weg), 2167/3 (Grünland), 2167/2 (Acker), 2167/1 (Acker) Gemarkung Monheim
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 1868 (TF, Acker), 1867 (TF, Wirtschaftsweg), 1865 (TF, Acker), 1864 (TF, Wirtschaftsweg) Gemarkung Flotzheim
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 1861 (Feuchtbiotop), 633 (TF, ehem. Gleisanlage), 1873 (Grünland), 1872 (Wald), 1875 (Wirtschaftsweg) und 1832/3 (TF, St2214) Gemarkung Flotzheim

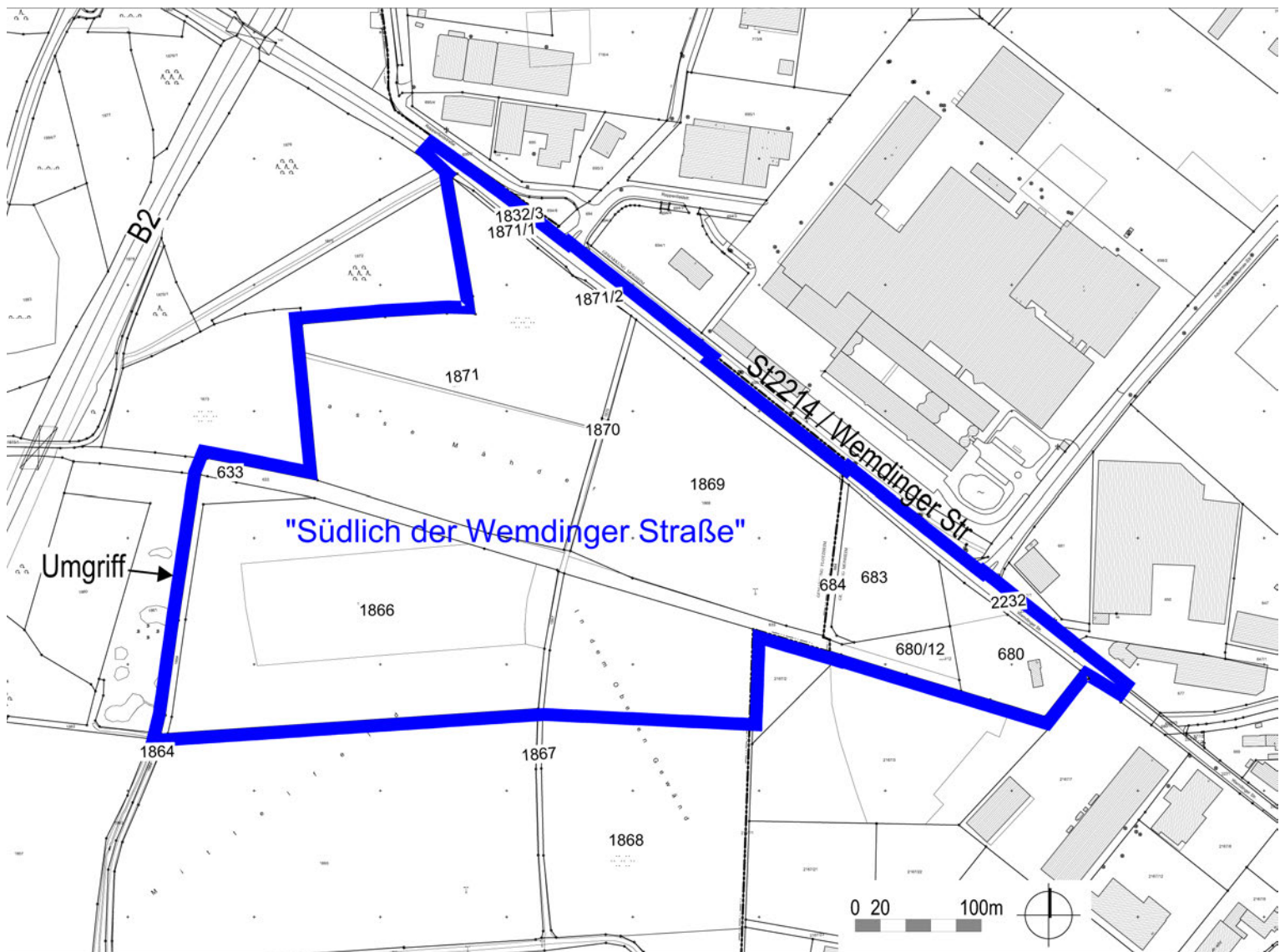


Abbildung 1: digitale Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2016) mit Geltungsbereich

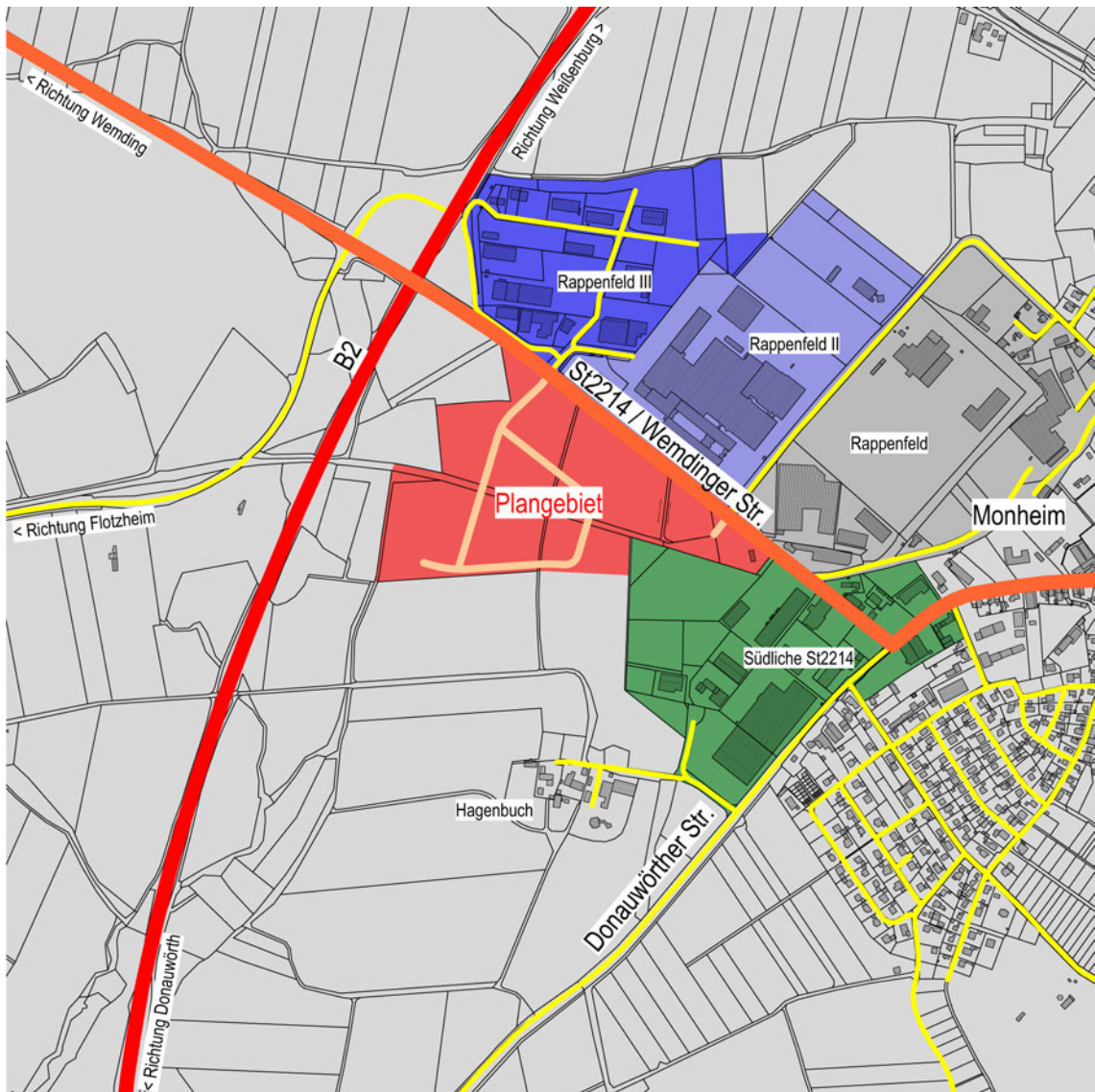


Abbildung 2: Lage der gewerblichen/industriellen Entwicklung und Erschließungsachsen

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 167.237m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In Ost-West-Richtung verläuft eine ehemalige Gleisanlage, welche mit Gehölzen bestanden ist. Das Gelände des geplanten Industriegebiets fällt mit ca. 4% von Nordosten nach Südwesten. Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Es wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen. Diese haben zum Ergebnis, dass im Plangebiet Böden der Bunten Breccie angetroffen wurden. Bodenmechanisch handelt es sich überwiegend um Tone und Schluffe mit leichten Kalksteineinlagerungen. Lokal wurde Schichtwasser angetroffen, das eine Wasserhaltung im Kanalgraben erforderlich macht. Sand- oder Kiesschichten wurden nicht angetroffen. Die Böden sind sehr frostempfindlich und nicht versickerungsfähig nach den Vorgaben der DWA A138. Organoleptische Auffälligkeiten mit Ausnahme dem Bereich der ehemaligen Bahnstrecke (Gleisschotter) wurden nicht vorgefunden.^a Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

^a HPC AG, Herr Gerd Spielberger, schriftliche Mitteilung vom 11.04.2017

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der gewünschten und möglichen Nutzung als „Industriegebiet“ gemäß §9 BauNVO ausgewiesen.

Ausnahmen nach §9 Abs.3 BauNVO sollen aufgrund nicht ersichtlicher Erfordernis nicht zugelassen werden. Zum Schutz und Erhalt der innerstädtischen Betriebe und Unternehmen sollen außerdem Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Sortiment und einer Verkaufsfläche über 200m² ausgeschlossen werden. Dies ist in der Satzung näher ausgeführt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

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

Nach §17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist in einem Industriegebiet maximal eine GRZ von 0,8 zulässig und wird auch hier zugelassen um eine optimale Verdichtung zuzulassen und um dadurch zusätzliche Flächenausweisungen zu verhindern.

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll eine gute Einbindung in die Landschaft und den verträglichen Übergang zu selbiger gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

Da eine 110-kV-Freileitung durch das Plangebiet läuft, sind besondere Auflagen/Hinweise einzuhalten, welche in der Satzung aufgeführt sind.

3 Planstatistik

Nettobauland	103.170 qm	61,7%
Industriegebiet	103.170 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	20.657 qm	12,4%
Öffentliche Verkehrsfläche	12.862 qm	62,3%
Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"	1.122 qm	5,4%
Fläche für Versorgungsanlagen	6.673 qm	32,3%
Grünflächen	43.410 qm	26,0%
Öffentliche Grünfläche	27.964 qm	64,4%
Öffentliche Grünfläche "ehem. Gleisbereich"	7.009 qm	16,1%
Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün"	2.596 qm	6,0%
Öffentliche Grünfläche "Graben"	646 qm	1,5%
Öffentliche Grünfläche "Regenrückhaltung"	3.168 qm	7,3%
Private Grünfläche "Eingrünung"	2.027 qm	4,7%
Gesamtfläche Geltungsbereich	167.237 qm	100,0%

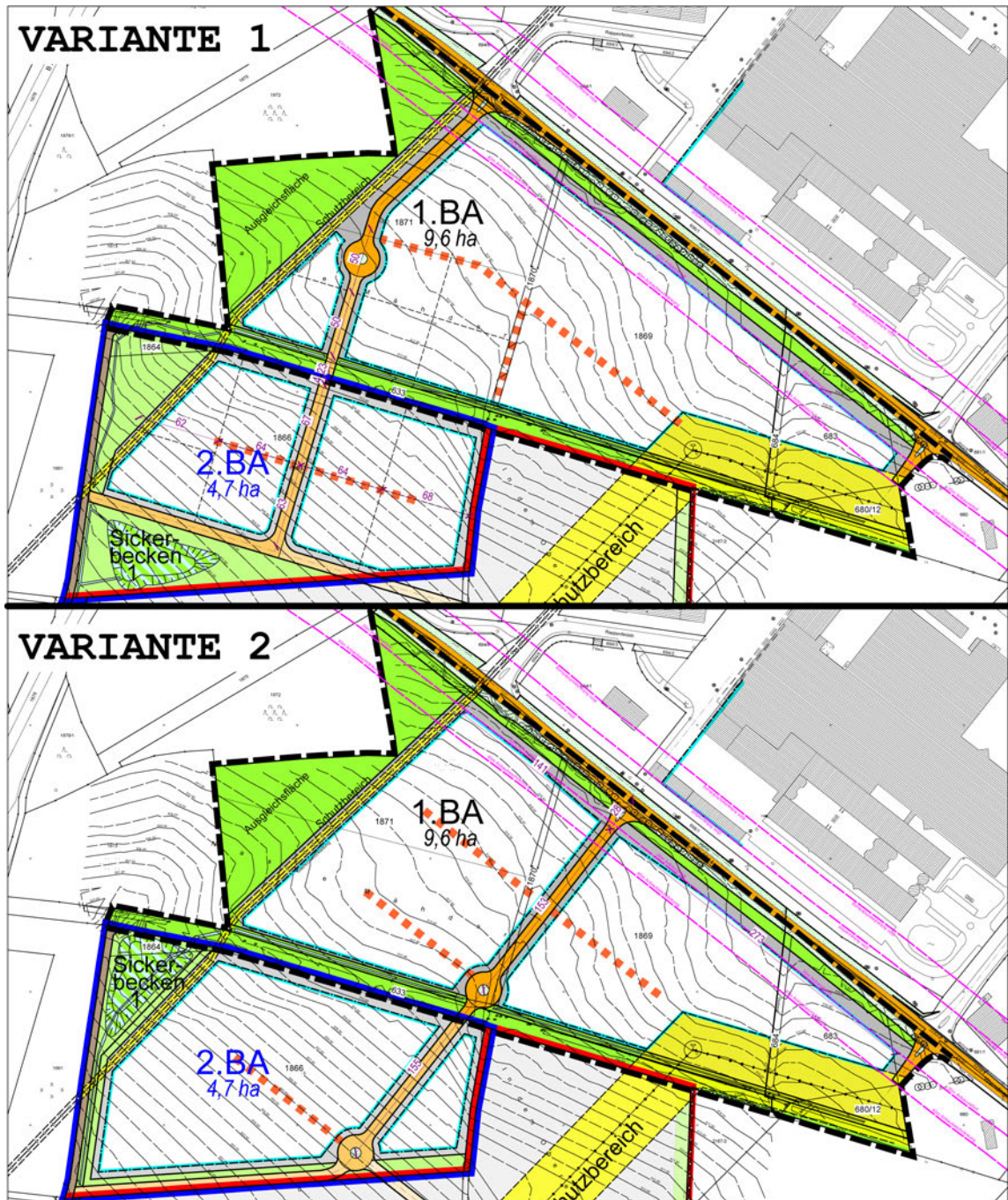
4 Planungs-Varianten

4.1 Grundsätzliche Planungsvorgaben

- Ziele des Flächennutzungsplanes aufnehmen/umsetzen
- Ver- und Entsorgung des Gebietes ermöglichen
- ausreichende verkehrliche Erschließung des Gebietes gewährleisten
- abschnittsweise Realisierung ermöglichen
- optimale Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild
- Ansiedlungsmöglichkeiten für flächenintensive Betriebe schaffen

4.2 Variantenvergleich

Variante 1	Variante 2
- Erschließung über eine Hauptachse im Westen	- Erschließung über eine zentrale Hauptachse
- Bündelung der Kreuzungsbereiche an zwei bestehenden Knotenpunkten an der St2214	- es entsteht eine zusätzliche Kreuzung an der St2214 → somit drei Abfahrten
- größere zusammenhängende Fläche für ansiedlungsbreite Betriebe	- bebaubare Flächen erstrecken sich zu gleichen Teilen östlich und westlich der Erschließungsstraße



4.3 Ausgewählte Variante

Die Variante 1 (mit nachfolgender Optimierung Variante 1.2) wurde am 29.11.2016 vom Stadtrat zur weiteren Umsetzung ausgewählt. Diese Variante wird bei der weiteren Beschreibung in Begründung und Umweltbericht abgearbeitet.

D IMMISSIONSSCHUTZ

Industrie- und Verkehrslärm

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 07.04.2017 mit der Berichts-Nr. ACB-0417-7749/02 angefertigt, um für die Industriegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden den Industriegebietsflächen für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. Emissionskontingente LEK in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionsrichtwertanteile (Immissionskontingente LIK), die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Als nächstgelegene maßgebliche Wohnnachbarschaft im Hinblick auf die ausgewiesenen Industriegebietsflächen erweist sich zum einen in Richtung Süden, in einem Abstand von 350 m der Ortsrand des Dorfgebietes Hagenbuch. Zum anderen sind südöstlich, im Anschluss an das Gewerbe- und Industriegebiet „Südliche St 2214“ gegenüber der Donauwörther Straße zunächst Mischgebiets- und sodann Allgemeine Wohngebietsflächen angeordnet. Ferner befinden sich in Richtung Osten, nördlich der Wemdingen Straße und der Donauwörther Straße, Wohnnutzungen in einem ausgewiesenen Mischgebiet sowie ein Seniorenwohnheim mit einer Schutzwürdigkeit entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet.

Aufgrund der Ergebnisse in der schalltechnischen Untersuchung zur Geräuschkontingentierung der gewerblichen Flächen des Bebauungsplangebietes „Südliche St 2214“ vom 14.12.2001 ist durch den Gewerbebestand an den Wohnbebauungen entlang der Donauwörther Straße bereits die Ausschöpfung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 zur Tagzeit und zur Nachtzeit anzunehmen. Deshalb zielt die durchgeführte Lärmkontingentierung der aktuell geplanten Industriegebietsflächen darauf ab, dass zur Tag- und zur Nachtzeit die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) zur Tagzeit; 40 dB(A) zur Nachtzeit) bzw. für Mischgebiete (60 dB(A) zur Tagzeit; 45 dB(A) zur Nachtzeit) um mindestens 10 dB unterschritten werden. Dadurch wird die Geräuschsituation nicht maßgeblich über die Orientierungswerte hinaus erhöht und es tritt infolge dessen in schalltechnischer Hinsicht keine Konfliktsituation ein. An der Dorfgebietsbebauung von Hagenbuch ist im derzeitigen Zustand nicht von einer Ausschöpfung der Orientierungswerte (60 dB(A) zur Tagzeit; 45 dB(A) zur Nachtzeit) auszugehen. Um aber einen ausreichenden Spielraum für künftig weitere, an den Ortsrand von Hagenbuch heranrückende Gewerbeflächen offen zu halten, bleiben auch dort durch das kontingentierte Plangebiet insgesamt die Orientierungswerte um mindestens 10 dB unterschritten.

Dem Lageplan in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 07.04.2017 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

Der in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommene Fläche für Versorgungsanlagen ist ein Lärmkontingent zugewiesen, das im Hinblick auf das darauf errichtete Umspannwerk nicht nur im derzeitigen Zustand ausreichend hoch ist, sondern auch für künftig darüber hinausgehende Geräuschemissionen einen Spielraum offen lässt. Die Fläche GI 1.1 ist in der Nachtzeit mit einem vergleichsweise hohen Geräuschkontingent belegt, weil dort die Errichtung eines Rastparks mit einer insbesondere auch nachts bedeutenden Geräuschkontingent möglich ist.

Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten anzustreben.

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

E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Grundlagen

§1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§14 BNatSchG 2010) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

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

- Erfassen und Bewerten des Bestandes
- Erfassen der Eingriffe
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- Auswahl und Festlegung der Kompensationsmaßnahmen

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.^b

2 Verfahren

Es ist das Regelverfahren anzuwenden.

3 Bestand

Das Plangebiet mit einer Größe von 167.237m² wird auf intensiv genutzter, landwirtschaftlicher Fläche geplant. Es wird von einer ehem. Gleisanlage durchzogen, auf welcher sich durch Sukzession bereits einige Gehölze angesiedelt haben.

Insgesamt weist das Plangebiet nährstoffreiche Standortverhältnisse auf.

Seltene und gefährdete Arten wurden bei Begehungen der Fläche nicht angetroffen, sind im Bereich der Gleisanlage jedoch nicht auszuschließen. Hier spricht alles für ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Bewertung:

Bereich landw. genutzte Fläche: **Kategorie I** = Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bereich ehem. Gleisanlage: **Kategorie II** = Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

4 Konflikte

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 114.741m² (69% des Geltungsbereichs). Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Eingriffen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Wasser und Landschaft vorgesehen (s. Umweltbericht).

Die privaten und öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes dienen als Eingriffsminimierung (Einbindung in das Landschaftsbild). Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfeststellung mit Gehölzgruppen und Laubbaumhochstämmen heimischer Arten anzulegen. Entlang der St2214 sind zusätzlich zu den bestehenden Laubbaumhochstämmen Gehölzpflanzungen vorgesehen. Hierdurch wird die bauliche Entwicklung ebenfalls landschaftlich eingebunden.

Weiterhin bleibt die gewachsene Grünstruktur des ehemaligen Bahndammes bestehen, um eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten.

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind Rückhaltmaßnahmen für die verträgliche Ableitung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers vorgesehen.

^b BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. 2. erweiterte Auflage

Maßnahmen zum Artenschutz

Da nicht auszuschließen ist, dass im Bereich der ehem. Gleisanlage streng geschützte Arten vorkommen (hier: Zauneidechse), sind auch hier geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu ergreifen.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist daher entlang der Nord- und Südseite ein Reptilienschutzzaun oder eine vergleichbare wirksame Reptilienschutzeinrichtung aufzustellen und für die Dauer von mindestens 2 Jahren nach erfolgter Ansiedlung eines an den Zaun angrenzenden Betriebes an der betreffenden Stelle zu erhalten, um eine Tötung oder Schädigung von Individuen durch den Baubetrieb sowie dem anschließenden laufenden Betrieb auf den GI-Flächen auszuschließen.

Zudem sind Bereiche, die für die Anlage der Verkehrsflächen (inkl. Baufeld) vorgesehen sind, vor den Straßenbauarbeiten auf mögliche Artvorkommen abzusuchen. Werden Individuen angetroffen, sind diese vorzugsweise in die bereits umzäunten Bereiche umzusetzen. Eine direkte Umsiedlung in die auf der Ausgleichsfläche angelegten Ausweichhabitate erscheint derzeit nicht erforderlich, da aufgrund des räumlichen Zusammenhanges und der leitenden Funktion des Reptilienzaunes die neu geschaffenen Ausweichhabitate eigenständig erreicht werden können. Weiterhin sind Querungshilfen im Bereich der Verkehrsflächen (Unterführung/Durchlässe) vorgesehen, um eine Zerschneidung des Lebensraumes zu verhindern und den Biotopverbund sicherzustellen.

6 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor:

Die Eingriffe werden unterschieden in Nettobauland und Verkehrsflächen.

Die Handhabung der Faktorabgrenzung erfolgt aufgrund einheitlicher, fachlicher Kriterien.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass der Eingriff im Bereich Verkehrsflächen und Nettobauland nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“^c mit Typ A zu bewerten ist, da eine GRZ von >0,35 vorgesehen ist. Im Bereich der geplanten Rückhaltebecken liegt nur eine geringe Eingriffsschwere vor (Typ B), da diese naturnah ausgestaltet werden soll.

Das betroffene Gebiet wird überwiegend eingestuft in Kategorie I. Nur im Bereich der ehem. Gleisanlage besteht eine höhere Wertigkeit und somit eine Einstufung in Kategorie II (siehe auch Punkt 3).

Somit ergeben sich folgende Spannen für den Kompensationsfaktor (siehe hierzu Konfliktplan):

- Nettobauland/Verkehrsflächen im Bereich Acker: 0,3 – 0,6
- Verkehrsflächen im Bereich der ehem. Gleisanlage: 0,8 – 1,0
- Rückhaltebecken im Bereich Acker: 0,2 – 0,5

Es wird für Nettobauland und Verkehrsflächen der obere Wert für die Bilanzierung angesetzt. Je mehr eingriffsminimierende Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden, desto niedriger wird der Kompensationsfaktor.

Da das Rückhaltebecken naturnah ausgebildet wird und der Eingriff nur im Zuge der Anlage erfolgt, wird hier der untere Wert gewählt.

So werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung ergriffen, um das durch die Flächenversiegelung im Bereich Nettobauland anfallende Oberflächenwasser bei Regenereignissen sammeln und schadlos ableiten zu können. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus, sodass der Faktor um 0,05 im Bereich Nettobauland reduziert werden kann.

Des Weiteren wird das Plangebiet im Süden und Norden mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie im Westen (Rückhaltebecken 2) mit Laubbaumhochstämmen eingegrünt, um so die Auswirkungen auf das Landschaftsbild abzumildern und das Gebiet verträglich einzubinden. Somit kann der Faktor nochmals um 0,05 reduziert werden.

^c BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (2003)

6.1 Bilanzierung

Die Eingriffsflächen und nicht bilanzierten Grünflächen teilen sich wie folgt auf:

Eingriff	Fläche	Faktor	Erforderlicher Ausgleich
1. Bauabschnitt			
Nettobauland	59.426 qm	0,5	29.713 qm
Verkehrsfläche	201 qm	1	201 qm
Verkehrsfläche	5.281 qm	0,6	3.169 qm
Rückhaltebecken	3.337 qm	0,2	667 qm
ohne Eingriff	46.365 qm		
Eingriff 1. Bauabschnitt	68.245 qm		33.750 qm
2. Bauabschnitt			
Nettobauland	42.312 qm	0,5	21.156 qm
Verkehrsfläche	4.184 qm	0,6	2.510 qm
ohne Eingriff	5.699 qm		
Eingriff 2. Bauabschnitt	46.496 qm		23.666 qm
Geltungsbereich gesamt	166.805 qm		57.416 qm

7 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächenzuordnung

	abzubuchende Fläche	Verrechn.-Faktor	erreichter Ausgleich	für die Nutzung
1. Bauabschnitt				
1871(TF), Gmk. Flotzheim	13.603 qm	1	13.603 qm	GI
144(TF) und 152(TF), Gmk. Itzing	20.147 qm	1	16.110 qm	GI
			3.370 qm	Verkehr
			667 qm	Rückhaltebecken
insgesamt 1. Bauabschnitt	33.750 qm		33.750 qm	insgesamt
2. Bauabschnitt				
144(TF) und 152(TF), Gmk. Itzing	528 qm	1	528 qm	GI
zzgl. Verzinsung	2.898 qm	1	2.898 qm	GI
143, Gmk. Itzing	1.899 qm	0,35	665 qm	GI
120(TF), Gmk. Kölburg	4.926 qm	1	4.926 qm	GI
143, Gmk. Kölburg	1.992 qm	0,7	1.394 qm	GI
145, Gmk. Kölburg	3.724 qm	0,7	2.607 qm	GI
573, Gmk. Kölburg	521 qm	0,45	234 qm	GI
575(TF), Gmk. Kölburg	976 qm	0,45	439 qm	GI
576(TF), Gmk. Kölburg	4.687 qm	0,45	2.109 qm	GI
576(TF), Gmk. Kölburg	12.033 qm	0,35	4.212 qm	GI
578(TF), Gmk. Kölburg	1.553 qm	0,35	544 qm	GI
578(TF), Gmk. Kölburg	949 qm	0,35	332 qm	GI
578(TF), Gmk. Kölburg	595 qm	0,45	268 qm	GI
578(TF), Gmk. Kölburg	759 qm	0,45	342 qm	Verkehr
580(TF), Gmk. Kölburg	4.133 qm	0,35	1.447 qm	Verkehr
585(TF), Gmk. Kölburg	721 qm	1	721 qm	Verkehr
insgesamt 2. Bauabschnitt	36.848 qm		23.666 qm	insgesamt
Geltungsbereich gesamt				
	70.598 qm		57.416 qm	insgesamt

(TF)=Teilfläche

Die benötigten Ausgleichsflächen werden dem jeweiligen Bauabschnitt zugeordnet. Sie wurden zuvor in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt und bei Realisierung, d.h. Erschließung eines Bauabschnittes, wird der entsprechend benötigte Flächenwert abgebucht. Der entsprechende Ausgleich hat in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit Umsetzung der Bauabschnitte zu erfolgen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zum einen planintern im Westen auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1871 sowie extern auf den Fl.-Nrn. 143, 144(TF), 152(TF), Gemarkung Itzing, 120 (TF), 143, 145, 573, 575 (TF), 576(TF), 578(TF), 580(TF) und 585(TF), Gemarkung Kölbürg, welche in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt wurden. Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgesetzt und in den Planbereichen 2a bis 2c „Ausgleichsmaßnahme“ mit Angabe der jeweiligen Flurnummer dargestellt.

Die tatsächliche Abbuchung der Flächen erfolgt erst mit Beginn Erschließung des jeweiligen Bauabschnittes. Die übrigen internen Maßnahmen sollen möglichst vor Bauende durchgeführt werden.

5 Jahre nach Bauende ist eine Erfolgskontrolle und, sofern erforderlich, eine Nachbesserung der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt und sind damit nicht dinglich zu sichern. Eventuell notwendige bau-, wasserrechtliche oder sonstige Genehmigungen sollten im Vorfeld abgeklärt und eingeholt werden.

F ERSCHLIESSUNG

1 Anbauverbotszone

An der klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG, Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand vom Fahrbahnrand eingehalten werden.

Dies erfolgt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch deshalb, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

2 Fließender Verkehr

Das Industriegebiet wird im Norden an die Wemdingener Straße (St2214) angebunden, damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Innenstadt nicht unnötig belastet wird.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Hauptachse im Westen, welche sich zu einer Ringstraße aufteilt. Dies soll einen ungehinderten Verkehrsfluss gewährleisten.

Um die Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches zu gewährleisten ist ein Sichtfeld von 10x135m vorgesehen, welches von jeglicher Bepflanzung oder Bebauung freizuhalten ist.

3 Ruhender Verkehr

Stellplätze (Art. 47 BayBO).

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

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV (Stand 2015) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

4 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Die Wasserversorgung ist sicherzustellen und erfolgt über das stadt eigene Netz.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

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

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH, Donauwörth gesichert.

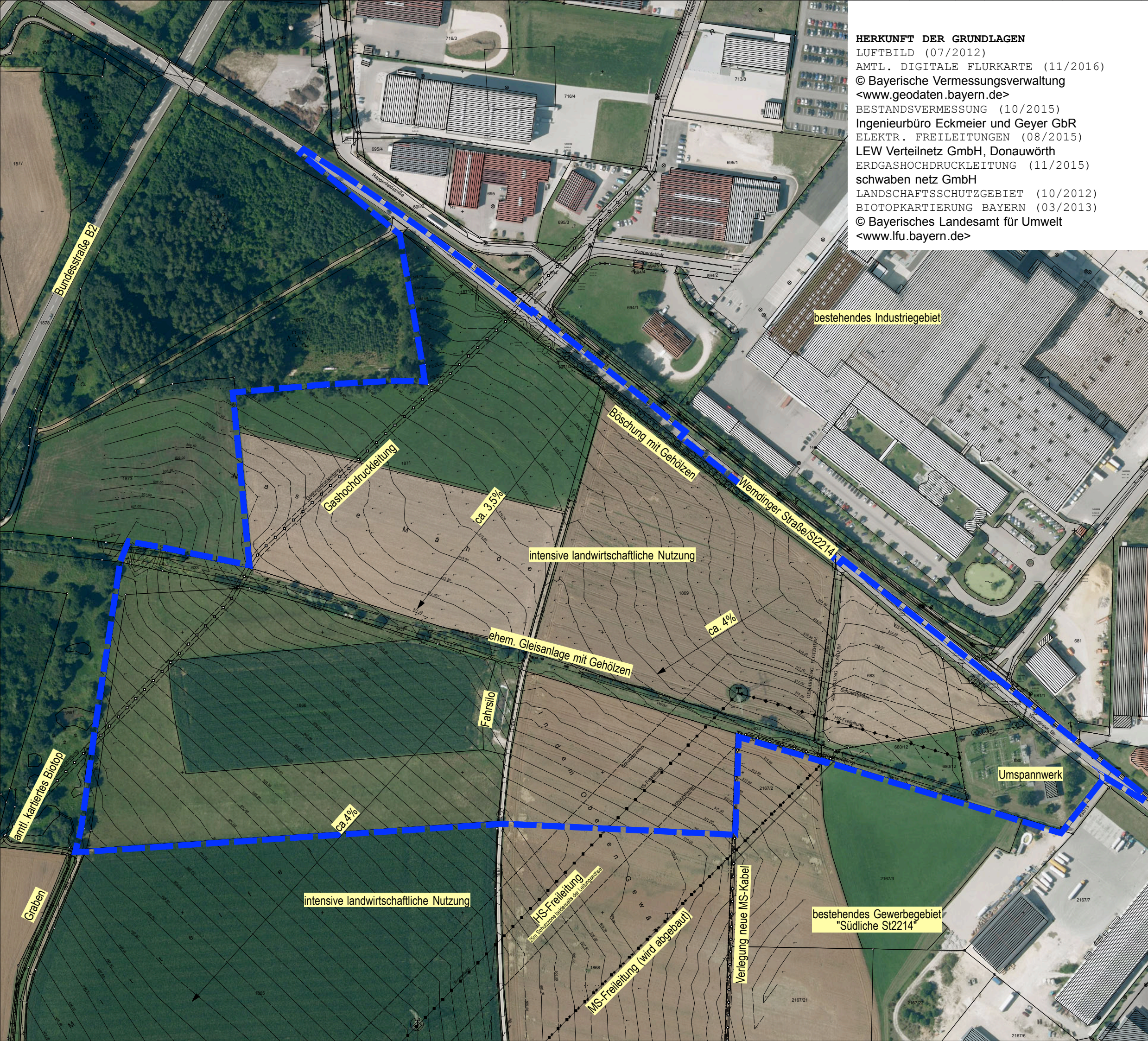
Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Allgemeine Hinweise:

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

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



HERKUNFT DER GRUNDLAGEN
 LUFTBILD (07/2012)
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (11/2016)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>
 BESTANDSVERMESSUNG (10/2015)
 Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR
 ELEKTR. FREILEITUNGEN (08/2015)
 LEW Verteilnetz GmbH, Donauwörth
 ERDGASHOCHDRUCKLEITUNG (11/2015)
 schwaben netz GmbH
 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (10/2012)
 BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (03/2013)
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt
 <www.lfu.bayern.de>

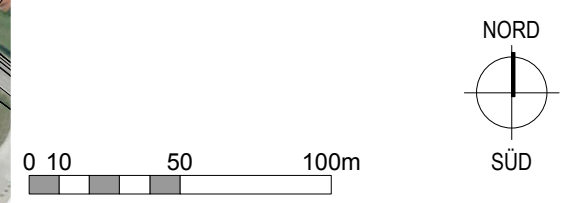
STADT MONHEIM
 LANDKREIS DONAU-RIES
 FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICH DER WEMDINGER STRASSE"
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 633(TF), 1832/3(TF), 1864(TF), 1866, 1867(TF), 1868(TF), 1869, 1870, 1871, 1871/1 UND 1871/2 JEWEILS GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE 680, 680/12, 683, 684 UND 2232 JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME
 MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2500
 STAND 30.05.2017

Das Plangebiet (167.237m²) wird auf einer überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche geplant.
 Bewertung: Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung



VERFASSER
JOOST
GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICH DER
WEMDINGER STRASSE"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 633 (TF), 1832/3 (TF), 1864 (TF), 1866, 1867 (TF), 1868 (TF), 1869, 1870, 1871, 1871/1 UND 1871/2 JEWEILS GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE 680, 680/12, 683, 684 UND 2232 JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

**GRÜNORDNUNGSPLAN
KONFLIKTE**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2500
STAND 30.05.2017

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE
(11/2016) GEODATEN
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

Gesamt

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 114.741m²,
69% des Geltungsbereiches

Eingriffsschwere:

Eingriffstyp A GRZ > 0,35

Eingriffstyp B GRZ ≤ 0,35

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung

Kategorie II Gebiete mit mittlerer Bedeutung

TypA Kat I	101.738m ²	Nettobauland
TypA Kat I	9.465m ²	Verkehrsflächen
TypA Kat II	201m ²	Verkehrsflächen
TypB Kat I	3.337m ²	Regenrückhaltung
	52.496m ²	Ohne Eingriff

1. Bauabschnitt

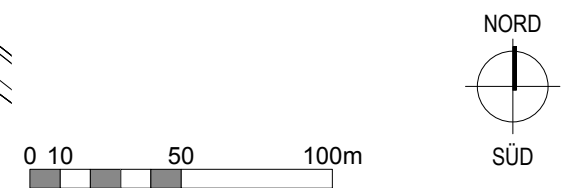
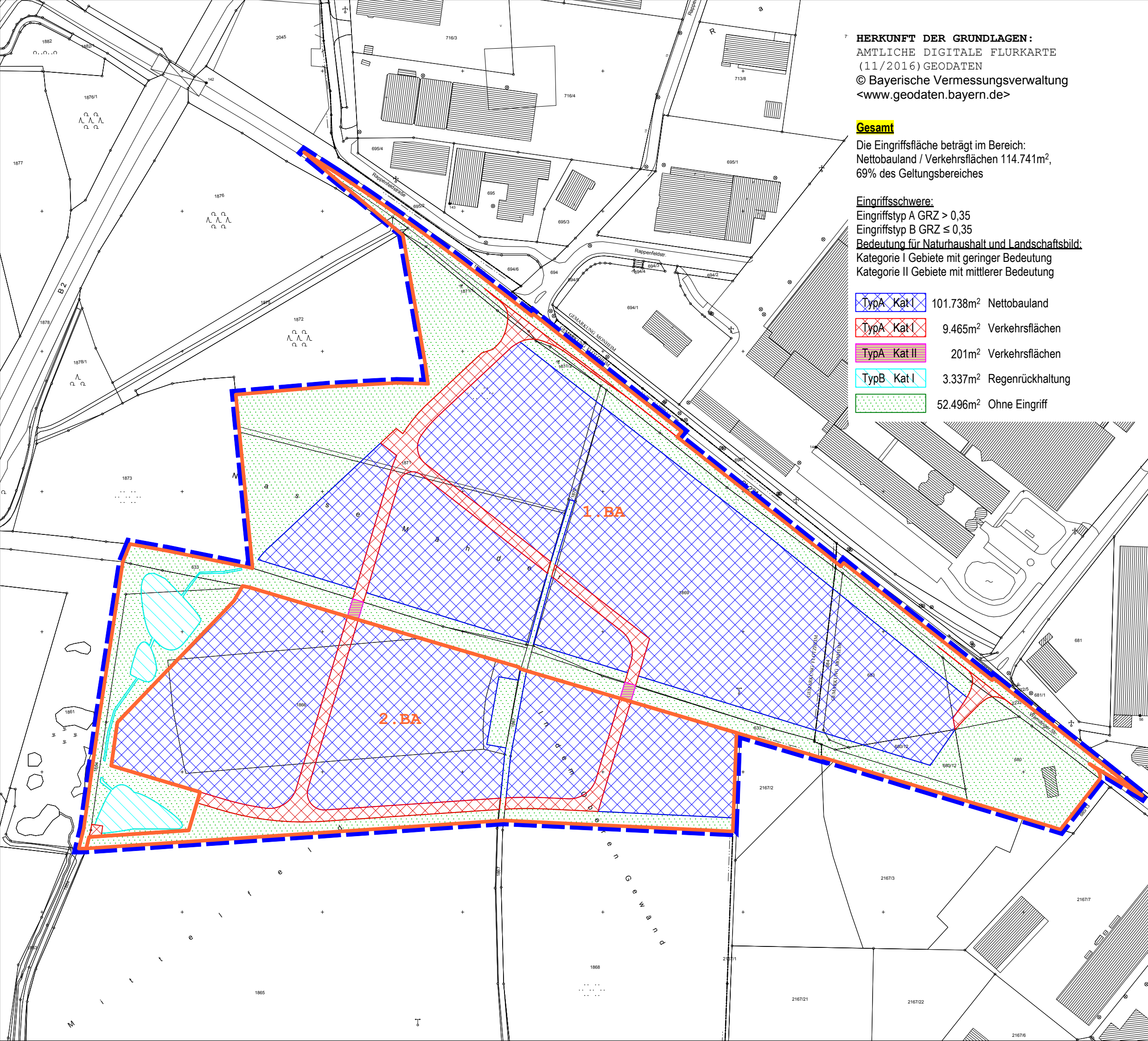
Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 68.245m²,
41% des Geltungsbereiches

TypA Kat I	59.426m ²	Nettobauland
TypA Kat I	5.281m ²	Verkehrsflächen
TypA Kat II	201m ²	Verkehrsflächen
TypB Kat I	3.337m ²	Regenrückhaltung
	46.797m ²	Ohne Eingriff

2. Bauabschnitt

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:
Nettobauland / Verkehrsflächen 46.496m²,
28% des Geltungsbereiches

TypA Kat I	42.312m ²	Nettobauland
TypA Kat I	4.184m ²	Verkehrsflächen
	5.699m ²	Ohne Eingriff



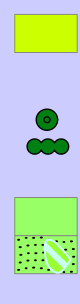
VERFASSER
JOOST
GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

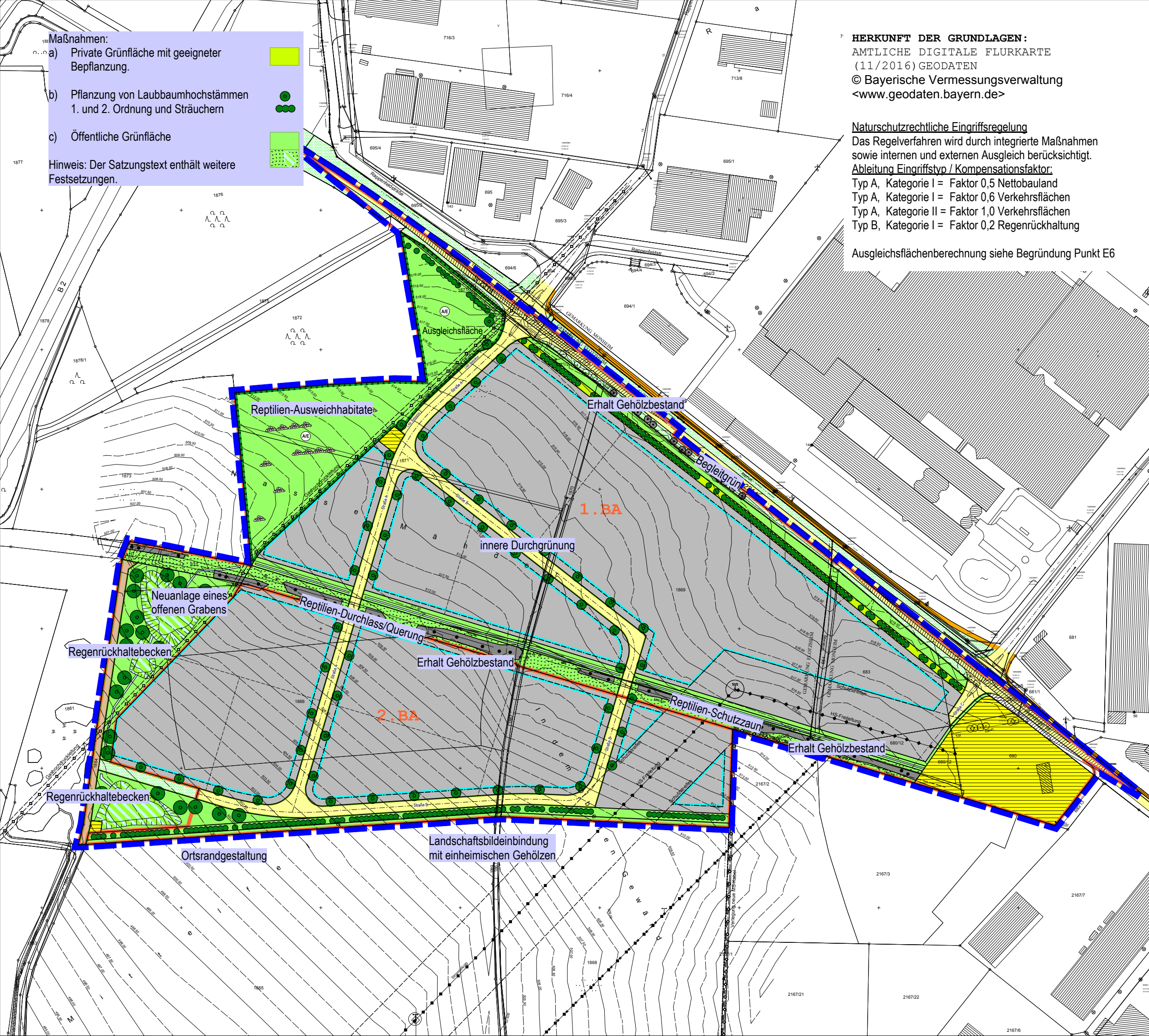
- Maßnahmen:
- a) Private Grünfläche mit geeigneter Bepflanzung.
 - b) Pflanzung von Laubbaumhochstämmen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern
 - c) Öffentliche Grünfläche
- Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.



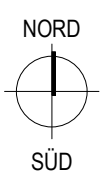
HERKUNFT DER GRUNDLAGEN:
 AMTLICHE DIGITALE FLURKARTE
 (11/2016) GEODATEN
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICH DER WEMDINGER STRASSE"
 DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 633 (TF), 1832/3 (TF), 1864 (TF), 1866, 1867 (TF), 1868 (TF), 1869, 1870, 1871, 1871/1 UND 1871/2 JEWEILS GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE 680, 680/12, 683, 684 UND 2232 JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN
MAßNAHMEN
 MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2500
 STAND 30.05.2017



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Das Regelverfahren wird durch integrierte Maßnahmen sowie internen und externen Ausgleich berücksichtigt.
Ableitung Eingriffstyp / Kompensationsfaktor:
 Typ A, Kategorie I = Faktor 0,5 Nettobauland
 Typ A, Kategorie I = Faktor 0,6 Verkehrsflächen
 Typ A, Kategorie II = Faktor 1,0 Verkehrsflächen
 Typ B, Kategorie I = Faktor 0,2 Regenrückhaltung
 Ausgleichsflächenberechnung siehe Begründung Punkt E6



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

STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER WEMDINGER STRASSE“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 633 (TF), 1832/3 (TF),
1864 (TF), 1866, 1867 (TF),
1868 (TF), 1869, 1870, 1871,
1871/1 UND 1871/2 JEWEILS
GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE
680, 680/12, 683, 684 UND
2232 JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

UMWELTBERICHT

VORENTWURF VOM 14.02.2017
ENTWURF VOM 30.05.2017

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A EINLEITUNG

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß §2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)¹

- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, [...]
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...] (2.2.5 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden [...] (3.3 (Z))
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))

2.2 Regionalplan der Region Augsburg²

Die Stadt Monheim ist im Regionalplan Augsburg als Unterzentrum verzeichnet. Dies bedeutet, dass sie im Vergleich zu Kleinzentren für die Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung besser ausgestattet sind und eine größere Vielfalt an zentralen Einrichtungen und an Arbeitsplätzen aufweisen (qualifizierte Grundversorgung). Sie sind zum Beispiel Standorte von kleinen und mittelgroßen Unternehmen, von Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs, von Notaren. Sie sind in der Regel gut mit dem ÖPNV zu erreichen.³

Zudem liegt Monheim im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Im Bereich des geplanten Industriegebietes sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Boden, Wind, Landschaft oder Lärmschutz ausgewiesen.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2013

² REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg (9)

³ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, Umwelt-Lexikon: <http://www.stmug.bayern.de/service/lexikon/u.htm>, Zugriff am 21.06.2013

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁴

Folgende relevante Ziele und Maßnahmen gehen für das Plangebiet aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm hervor:

- Erhalt, ggf. Sicherung und Optimierung (Naturschutzrechtliche Sicherung, privatrechtliche Vereinbarungen) von Stillgewässern mit besonders bedeutsamen Artvorkommen einschließlich ihres Umfeldes
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Biotope

2.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan⁵

Der Flächennutzungsplan verzeichnet keine umweltrelevanten Ziele für das Plangebiet.

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope⁶ oder Wasserschutzgebiete⁷ sind nicht bekannt. Westlich liegt das amtlich kartierte Biotop Nr. 7131-1006-006 „Feuchtbiotop um Hagenbuch“.

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

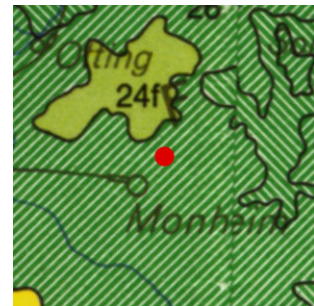
Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 082 „Südliche Frankenalb“. Die Hochfläche der Südlichen Frankenalb ist aus den verkarsteten Kalkgesteinen des Jura aufgebaut. Dabei sind in dem zum Landkreis Donau-Ries gehörenden Teil der Südlichen Frankenalb Auswirkungen des Meteoriteneinschlags festzustellen, durch den das Ries entstanden ist. Insbesondere der Westrand der Südlichen Frankenalb ist – ähnlich dem südlichen Riesrand – stark in einzelne Kuppen zergliedert.⁴

3.2 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © Seibert 1968)

Das Plangebiet ist nach Seibert dem Vegetationsgebiet „26“ Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald (Lathyro-Fagetum melampyretosum) zuzuordnen.

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

Fagus sylvatica, Quercus robur, Acer pseudoplatanus, A. campestre, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia, gebietsweise auch *Abies alba, Crataegus monogyna, C. oxyacantha, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Rhamnus frangula, Prunus spinosa, Sambucus racemosa, Lonicera xylosteum*



3.3 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © BfN & LfU 2010)

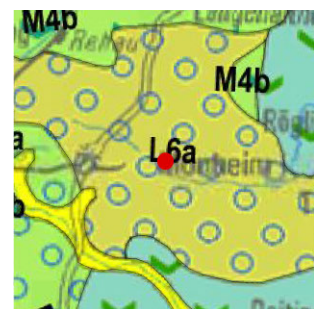
Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet „L6a“ Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: In Bereichen mit (zumindest oberflächlich) basenarmen, örtlich wasser-stauenden Lehmdecken landesweit verbreitet mit Schwerpunkt in der submontanen Stufe.

Kennzeichnung: Vegetationskomplex der schwach bis örtlich deutlich grundwasser-beeinflussten Bereiche in Silikatgebieten.

Zusammensetzung: Vorherrschend Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (oft auch Milium-Ausbildung) oder Flattergras-Buchenwald; örtlich im Wechsel mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald, seltener auch Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald.

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



⁴ ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN: Landkreisband Donau-Ries. Stand: 1995

⁵ STADT MONHEIM (2001) Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Verfasser FNP: Architektur- und Städtebaubüro Moser & Rott, H. Moser, R. Herdle; Verfasser LP: Institut für Wirtschaftsökologie, Dr. Dr. K. Marquardt, Dipl.-Ing. S. Schuh, Dipl.-Agr.-Ing. A. Gerstmann

⁶ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web) , Zugriff am 25.01.2017

⁷ BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) , Zugriff 25.01.2017

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG

1 Schutzgut Mensch

1.1 Beschreibung

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße“ liegt am westlichen Ortsrand von Monheim. Der Geltungsbereich grenzt an nördlich/östlich gelegene Industriegebiete und befindet sich östlich der Bundesstraße B2. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich ca. 400m südlich (Hagenbuch). Die umliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt oder sind mit Wald bestanden. Im Plangebiet bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

1.2 Auswirkungen

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

In Anbetracht der räumlichen Nähe (ca. 400m) des Plangebietes zu bestehender Wohnbebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der Industrienutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.

Unter Einbeziehung der bestehenden Vorbelastungen (bestehende Industrie-/Gewerbebetriebe) wurden darin den geplanten Industriegebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Ort durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sowie landwirtschaftlichen Fahrverkehr sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Dies wird in der Satzung des Bebauungsplanes entsprechend festgehalten.

1.3 Ergebnis

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

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Beschreibung

Die umliegenden Flächen des Plangebiets verzeichnen entweder Wohnbebauung, Straßen, Industriegebiet oder stellen landwirtschaftliche Nutzflächen mit Ackernutzung dar. Auch das Plangebiet selbst ist eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche welche von einer ehemaligen Gleisanlage durchzogen wird, an der sich durch Sukzession bereits Gehölze angesiedelt haben.

Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist der überwiegende Teil des Plangebietes daher von untergeordneter Bedeutung. Einzig die ehem. Gleisanlage weist aufgrund ihrer Sukzessionsgehölze eine Bedeutung als Lebensraum auf. Hier spricht die Habitatausstattung vor allem für ein Vorkommen der Zauneidechse. (siehe Punkt B 9 „Artenschutzrechtliche Belange“)

Westlich des Plangebietes befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7131-1006-006 „Feuchtbioptop um Hagenbuch“.

2.2 Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Fläche von insgesamt 167.237m² durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 114.741m². Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung (vgl. Begründung) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von 57.416m².

Mit der Eingrünung des Industriegebietes wird zudem ein verträglicher Übergang zum unweit gelegenen Biotop geschaffen, da sich dort bereits lockere Gehölzstrukturen entwickelt haben. In Verbindung mit den vorgesehenen naturnahen Rückhaltebecken wird so die vorhandene Struktur des Biotops aufgegriffen und –auch im Sinne der Strukturvielfalt und des Habitatangebotes– ergänzt. Die übrige Ein- und Durchgrünung schafft ein weiteres Habitatangebot, v.a. für gehölzbewohnende Arten.

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Plangebietes, der getroffenen Maßnahmen für die Fauna, des aber dennoch großflächigen Eingriffs Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Boden

3.1 Beschreibung

Die Fläche des geplanten Baugebietes „Südlich der Wemdinger Straße“ wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist von einer ehemaligen Gleisanlage durchzogen. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile durch intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist daher von untergeordneter Bedeutung, auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

3.2 Auswirkungen

Der Eingriff durch Verkehrsflächen, Nettobauland und Rückhaltebecken beträgt insgesamt 114.741m². Dies entspricht 69% des Geltungsbereichs. Die belebte Oberbodenschicht geht an diesen Stellen unwiderruflich verloren und steht als Lebensraum für die Tier und Pflanzenwelt nicht mehr zu Verfügung.

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der großräumigen Versiegelung Umweltauswirkungen von hoher Erheblichkeit zu erwarten. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

4 Schutzgut Wasser

4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

- Grundwasservorkommen,
- genutztes Grundwasser sowie
- Oberflächengewässer und deren Retentionsräume.

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete bekannt bzw. liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Des Weiteren sind im Plangebiet selbst weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden.

4.2 Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten, wodurch für das Schutzgut Wasser eine mäßige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Zur Verbesserung der Retentionsfähigkeit und Regenwasserrückhaltung sind Regenrückhaltemaßnahmen (z.B. durch die Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken) sowie die Ausführung der nicht bebauten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise empfehlenswert.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Größe des Gebietes Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

5 Schutzgut Klima und Luft

5.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.⁸

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen. Die ehem. Gleisanlage stellt eine kleinklimatische Barriere für talwärts strömende Luftmassen dar.

5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Industriebebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Ackerfläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas zu rechnen. Die ehem. Gleisanlage verliert durch ihre künftige Lage inmitten großflächiger Bebauung ihre Funktion als kleinklimatische Barriere.

5.3 Ergebnis

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

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

6 Schutzgut Landschaft

6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im westlichen Umfeld der Stadt Monheim wird von großflächiger Industrie, der unweit verlaufenden B2, angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und einigen Waldbereichen geprägt. Ferner erstreckt sich der Naturpark „Altmühltal“ über das Plangebiet. Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Nr. 082 „Südliche Frankenalb“.

Die Hochfläche der Südlichen Frankenalb ist aus den verkarsteten Kalkgesteinen des Jura aufgebaut. Dabei sind in dem zum Landkreis Donau-Ries gehörenden Teil der Südlichen Frankenalb Auswirkungen des Meteoriteneinschlags festzustellen, durch den das Ries entstanden ist. Insbesondere der Westrand der Südlichen Frankenalb ist – ähnlich dem südlichen Riesrand – stark in einzelne Kuppen zergliedert.

Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche weist jedoch –mit Ausnahme der inzwischen mit Gehölzen bestandenen ehem. Gleisanlage– keinerlei landschaftstypische und landschaftsprägende Elemente auf.

6.2 Auswirkungen

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 114.741m² auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an bestehende Bebauung sowie die Wemdingener Straße (St2214) kann das geplante Gebiet als Fortsetzung des Industriegebiets im Norden/Osten verstanden werden. Im Plangebiet werden die baulichen Vorgaben der bestehenden umliegenden Industriegebiete aufgegriffen. Somit werden die Veränderungen für das Orts- und Landschaftsbild abgemindert, da die Ansicht von Monheim von Westen und Süden her bereits durch massive Bebauung geprägt ist. Eine umfangreiche Eingrünung im Westen und Süden mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zusätzlich ab. Ferner bleibt die in Ost-West-Richtung verlaufende ehem. Gleisanlage als wichtige Grünstruktur erhalten und trägt so zu einer Aufwertung des Plangebietes bei.

6.3 Ergebnis

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

7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

7.1 Beschreibung

Auf den durch den Bebauungsplan „Südlich der Wemdingener Straße“ beplanten Grundstücken sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

7.2 Auswirkungen

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen.

7.3 Ergebnis

Das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist von der Planung nicht betroffen.

8 Wechselwirkungen

8.1 Beschreibung

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

8.2 Auswirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an bestehendes Industriegebiet sowie den Minderungsmaßnahmen ergeben sich Auswirkungen von mäßiger Erheblichkeit.

Eine wesentliche Wechselwirkung ergibt sich durch den Eingriff in den Boden in Form von Überbauung bzw. Flächenteilversiegelung, welche zum einen sich auch im Schutzgut Wasser durch einen kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt. Ferner hat die großflächige Überbauung im Industriegebiet Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Da die ehem. Gleisanlage erhalten bleibt und eine Ein- und Durchgrünung vorgesehen ist, entstehen mäßige Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Landschaft und Tieren und Pflanzen.

8.3 Ergebnis

In Bezug auf Wechselwirkungen sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

9 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet sind Feldlerchen- und Zauneidechsenvorkommen zu vermuten.⁹

Vor allem auf den Acker- und Grünlandbereichen sind Feldlerchen anzunehmen. Allerdings schränken umliegende Vertikalkulissen (Wälder, Heckenstrukturen, hohe gewerbliche Bauten) sowie der Verkehrslärm der unweit verlaufenden B2 und der St2214/ Wemdinger Straße die Eignung als Lebensraum derart ein bzw. beeinflussen diese so nachteilig, dass bei Kartierungen¹⁰, welche seitens der Unteren Naturschutzbehörde am 18.05.2017 angeregt wurden, vor Ort keine Feldlerchenvorkommen oder dergleichen festgestellt werden konnten. Eine Beeinträchtigung der vermuteten Feldlerche wird daher nicht gesehen, da zum einen im Rahmen der erfolgten Kartierungen keine Vorkommen verzeichnet wurden und zum anderen die Lebensraumstrukturen hierfür nicht hinreichend ausgeprägt sind.

Im Bereich der ehem. Gleisanlage sprechen alle Voraussetzungen (Lebensraumausstattung und Nahrungsangebot) für ein Vorkommen der Zauneidechse. Bei Kartierungen¹¹ konnte dieser Verdacht jedoch nicht weiter bestätigt werden, da der zu dichte Bewuchs die optische Erfassung erheblich beeinträchtigt hat.

Dennoch besteht die Möglichkeit einer Gefährdung durch die heranrückende Bebauung und die künftigen betrieblichen Abläufe. Es ist also erforderlich, vorsorglich entsprechende Maßnahmen in Form der Anlage eines Reptilienschutzzaunes, des Absuchens und Umsetzens von Individuen vor Baubeginn und der Anlage von Querungshilfen zu treffen. Diese sind in der Satzung näher erläutert. Bei deren Beachtung/Umsetzung kann eine Beeinträchtigung möglicher Zauneidechsenvorkommen weitgehend ausgeschlossen werden.

⁹ Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme vom 18.05.2017 (eingegangen am 26.05.2017)

¹⁰ am 08.06.2017 und 14.06.2017

¹¹ am 08.06.2017 und 14.06.2017

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Die ehem. Gleisanlage würde weiter der Sukzession unterliegen und merklich zuwachsen. Dies schafft Lebensräume für gehölzbewohnende Arten, verdrängt jedoch wärmeliebende Arten (Zauneidechse) die auf schütterem Bewuchs und südexponierte Lagen angewiesen sind.

D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

1 Vermeidung und Verringerung

- Durch die Planung angrenzend an bestehende Bebauung und Verkehrsverbindungen wird eine Zerschneidung von Lebensräumen möglichst vermieden.
- Die bauliche Dichte und die Dimensionierung weisen die ähnliche Struktur wie die bestehende Bebauung auf, um landschaftliche Auswirkungen abzumindern.
- Erhaltung der ehem. Gleisanlage als wertvolle Grünstruktur
- Zur Ortsrandeingrünung werden Strauchgruppen und Laubbaumhochstämme der potentiell natürlichen Vegetation im Norden, Süden und Westen des Plangebietes gepflanzt.
- Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltebecken aufgefangen und kann schadlos/verträglich abgeleitet werden
- Eine Düngung der Grünflächen, wie bei landwirtschaftlicher Nutzung, unterbleibt.

2 Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sollen Planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1871 sowie extern auf den Flächen der Fl.-Nrn. 143, 144(TF), 152(TF), Gemarkung Itzing, 120 (TF), 143, 145, 573, 575 (TF), 576(TF), 578(TF), 580(TF) und 585(TF), Gemarkung Kölburg erfolgen.

Hierfür wurden die Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und in eine extensive Nutzung überführt. Dies umfasst den sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung.

Fl.-Nr. 1871 Gemarkung Flotzheim

Die Fläche wird zusätzlich zur angestrebten Extensivierung mit Ausweichhabitaten für die Zauneidechse versehen. In Verbindung mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland und der südorientierten Lage wird so ein optimaler Lebensraumkomplex für wärmeliebende Arten geschaffen.

Fl.-Nrn. 144 und 152 Gemarkung Itzing

Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab Mitte bis Ende August. Weiterhin wurden auf den Flächen zur Strukturanreicherung Mulden gestaltet, die der Retentionsraumverbesserung an der Ussel dienen sollen. Vorhandene Verbuschung soll entfernt werden.

Fl.-Nrn. 143, 145, 573, 575 (TF), 576(TF), 578(TF), 580(TF) Gemarkung Kölburg

Die Pflege der Flächen erfolgt durch eine einschürige Mahd mit Mahdgutabtransport frühestens ab Mitte Juli. Weiterhin wurden auf den Flächen zur Strukturanreicherung Mulden gestaltet, die der Retentionsraumverbesserung an der Ussel dienen sollen.

Fl.-Nrn. 120 und 585 Gemarkung Kölburg

In den ersten 3 Jahren wird die Fläche zur Aushagerung 2-3 mal frühestens ab 15.07. bis spätestens 15.09. gemäht. Das Mahdgut wird zu beräumt. Die anschließende Pflege erfolgt über eine einschürige Mahd im selben Zeitraum. Das Mahdgut wird ebenfalls stets beräumt. Auf Fl.-Nr. 585 wurden zudem zur naturnahen Ufergestaltung Uferabflachungen vorgenommen (in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt).

Mit den o.g. landschaftspflegerischen Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Boden kompensiert.

3 Standortwahl/Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standortsuche/-auswahl erfolgte unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Ortsbild, Landschaftsbild, Zersiedelung, Klimatische Funktion. Die Entscheidung fiel somit auf das vorliegende Plangebiet.

Es wurde hier zunächst ein Gesamtkonzept entwickelt, welches anschließend unter Beachtung/Einbeziehung fachlicher Vorgaben (Schallgutachten, ökologische und naturschutzrechtliche Gegebenheiten) optimiert wurde.

Anpassungen/Optimierungen erfolgen beispielsweise in Form von einer aktualisierten Verkehrsführung. Zudem wurden Überlegungen für eine naturnahe Regenwasserrückhaltung durch Anlage von Rückhaltebecken im Süden/Südwesten des Plangebietes gemacht. Es bestanden daher „nur“ Variantenüberlegungen in der Ausweisung/Aufteilung der Nutzungen und Zuwegungen.

Mit dem Vorentwurf wird die vorhandene Struktur des nördlichen Industriegebietes aufgenommen und weiterentwickelt, ohne wertvolle landschaftliche Strukturen erheblich zu beeinträchtigen.

Zudem ist durch die kurze Entfernung zur Bundesstraße B2 eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Die Fortführung der Baustruktur liefert einen Beitrag zu einem einheitlichen und verträglichem Ortsbild.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

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

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

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

2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)

Im Bereich der Industrieflächen kann es durch angesiedelte Betriebe und deren Abläufe zu Lärm-, Staub oder Geruchsimmissionen kommen. Daher muss in regelmäßigen Abständen geprüft werden, ob die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden. Zudem muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird. Zur Sicherstellung seiner Entwässerungsfunktion sind der Graben und die Rückhaltebecken regelmäßig zu kontrollieren.

Es ist des Weiteren in regelmäßigen Abständen zu prüfen, ob die Reptilienschutzeinrichtung sowie die Querungshilfen noch voll funktionsfähig sind und ob die Ausweichhabitate in ihrer Ausprägung noch den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse entsprechen.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das Baugebiet „Südlich der Wemdinger Straße“ liegt westlich von Monheim, angrenzend an bestehende Bebauung und die Wemdinger Straße (St2214). Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7131-1006-006.

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

Es wird eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von 167.237m² in Anspruch genommen/überplant. Durch die Planung entstehen Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung auf insg. 114.741m² (69%).

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Südlich der Wemdinger Straße“ sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend mittlerer Erheblichkeit. Dabei ist die Vorbelastung durch die Staatsstraße St2214 mit angrenzendem Industriegebiet erheblich und fließt in die Beurteilung ein. Aufgrund der Größe des geplanten Industriegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung von Arbeitsplätzen einerseits und Belangen der Flächeninanspruchnahme, des Eingriffes in die Schutzgüter andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Für letzteres werden zudem naturnahe Rückhaltemaßnahmen vorgesehen.

Der verbleibende Eingriff wird Planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1871 Gemarkung Flotzheim und extern auf den Flächen der Fl.-Nrn. 143, 144(TF), 152(TF), Gemarkung Itzing, 120 (TF), 143, 145, 573, 575 (TF), 576(TF), 578(TF), 580(TF) und 585(TF), Gemarkung Kölburg ausgeglichen.

Insgesamt werden 57.416m² intensiv genutzte Fläche in eine extensive Nutzung überführt.

STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN



VORHABEN:

BEBAUUNGSPLAN

„SÜDLICH DER WEMDINGER STRASSE“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 633 (TF), 1832/3 (TF),
1864 (TF), 1866, 1867 (TF),
1868 (TF), 1869, 1870, 1871,
1871/1 UND 1871/2 JEWEILS
GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE
680, 680/12, 683, 684 UND
2232 JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

SATZUNG

VORENTWURF VOM 14.02.2017

ENTWURF VOM 30.05.2017

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Südlich der Wemdingener Straße“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **30.05.2017**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

2 Art der baulichen Nutzung

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

2.1 §9 BauNVO Industriegebiet (GI)

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,

Weiterhin zulässig, jedoch nur im Anschluss an einen Gewerbebetrieb und in untergeordneter Weise:

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten des Sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013):

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zoartikel, Tiere

Nicht zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit folgendem innenstadtrelevantem Sortiment:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Elektronikartikel ('weiße Ware', 'braune Ware', Computer und Zubehör, Foto/Film)
- Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

(3) Ausnahmen Gemäß §9 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B11 der Satzung.

2.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Grünordnungsplan „Maßnahmen“ sowie die Planbereiche 2a bis 2c „Ausgleichsmaßnahme“ mit Angabe der jeweiligen Flurnummern sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

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

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden. Zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/straßenzugewandter Baugrenze sind Lagerungen begrenzt auf 2,5m Höhe.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 5m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig (ausgenommen 110kV-Leitungsschutzstreifen).

4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO) Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

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

Bauliche Anlagen sind in den Grünflächen unzulässig.

5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

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

Innerhalb der Leitungs-Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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

6 Sichtdreieck mit Maßzahlen

Das Sichtdreieck mit der Schenkellänge 135m bzw. 200m in Achse der übergeordneten Straße und einem 10m-Abstand vom Fahrbahnrand bis zum Auge des einbiegenden Kraftfahrers ist von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 90cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

7 Anbauverbotszone, Ein- und Ausfahrt

Das Industriegebiet wird im Norden an die Wemdinger Straße (St2214) angebunden. An der klassifizierten Staatsstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (Art. 23 und 24 BayStrWG, bayerisches Straßen- und Wegegesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden.

Die Baugrundstücke sind entlang der Staatsstraße ohne Tür und Tor einzufrieden.

8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

8.1 Allgemein

Die Pflanzarbeiten müssen im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes hergestellt werden und spätestens 1 Jahr nach Beginn der Erschließung beendet sein.

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße auf den Baugrundstücken sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt (Frühjahr/Herbst) ab Beginn der privaten Baumaßnahme durchzuführen.

Diese werden im Folgenden näher erläutert.

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren. Bei Bedarf oder bekannten Verbissproblematiken ist ein Stammschutz anzubringen.

Die Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern
- stets ausreichend zu wässern
- bei Überwachsen auszumähen
- freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Evtl. anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzung zu ersetzen.

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

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

8.2 Freiflächengestaltungsplan

Der Bauherr muss der Genehmigungsbehörde beim Einreichen des Genehmigungsantrages einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vorlegen.

8.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme

Bereich Regenrückhaltebecken

Im Bereich der Regenrückhaltebecken sind Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind vorzugsweise an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzen. Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität und gemäß Planzeichnung zu verwenden.

Bäume 1./2. Ordnung (Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) in 1m Höhe mind. 14-16cm)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Innere Durchgrünung

Entlang der geplanten Erschließungsstraßen sind auf den Baugrundstücken Laubbäume zu pflanzen. Die Laubbäume sind vorzugsweise an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 3x3m (9m²) aufweisen und gegen Überfahren/Lagerung geschützt sein. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen. Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität und gemäß Planzeichnung zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) in 1m Höhe mind. 14-16cm)

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

8.4 Pflanzgebot für Sträucher

Die Bepflanzungen sind in einer Breite von 5m entsprechend der Planfeststellung als Hecken anzulegen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen zu gleichen Teilen und gemischt zu pflanzen. Es sind die Arten der folgenden Liste in genannter Qualität zu verwenden.

Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch)

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

8.5 Pflanzgebot für Fassadenbegrünung

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

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

9 Maßnahmen zum Artenschutz (hier: Zauneidechse)

Zum Schutz im ehem. Gleisbereich vermuteter Zauneidechsen sind Maßnahmen zur Unterbindung des Eintritts von Verbotstatbeständen zu ergreifen. Diese werden nachfolgend erläutert.

Reptilienschutzzaun (o. vergleichbare Reptilienschutzeinrichtung)

Vor Beginn der Baufeldfreimachung für die Straßenquerung im ehem. Gleisbereich ist gemäß Planzeichnung entlang der Nord- und Südseite sowie im Bereich der Erschließungsstraße und entlang der westlichen GI-Flächen (siehe Planzeichnung) ein Reptilienschutzzaun oder ein vergleichbarer Reptilienschutz anzulegen, der künftig ein Abwandern der Tiere in die Industriegebietsflächen verhindern soll. Vorzugsweise ist dies mittels eines Folienzaunes (mind. 50cm hoch, Befestigung mit Haltepfosten, im oberen Bereich etwa 45° abgewinkelt) umzusetzen. Die Schutzeinrichtung ist für die Dauer von mindestens 2 Jahren nach erfolgter Ansiedlung eines an den Zaun angrenzenden Betriebes an der betreffenden Stelle zu erhalten und bei Erfordernis zu erneuern.

Absuchen/Umsetzen

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten im ehem. Gleisbereich ist die vom Baufeld betroffene Fläche auf Zauneidechsen abzusuchen. Werden Individuen angetroffen, sind diese schonend per Hand oder mittels Schlinge zu fangen und in die vor Baubeginn bereits umzäunten ehem. Gleisbereiche umzusetzen. Hierfür bedarf es einer Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG, welche im Vorfeld einzuholen ist.

Ausweichhabitate

Es sind gemäß Planzeichnung drei rippenförmige sowie an geeigneter Stelle punktuelle Aufschüttungen anzulegen. Hierzu ist vorzugsweise nicht mehr benötigtes unbelastetes Aushubmaterial zu verwenden. Die Aufschüttungen sind mit unterschiedlichen Strukturen aus größeren Steinen/Steinhaufen, kiesigen und sandigen Bereichen sowie Totholzelementen zu unterbrechen. Die Ausweichhabitate sind dauerhaft „reptilienfreundlich“ zu pflegen und von Bewuchs freizuhalten.



Abbildung 1: Beispiel eines Ausweichhabitats mit unterschiedlich beschaffenen Teilbereichen (Erdaushub, Sand, Totholz, Steinaufschüttungen)



Abbildung 2: Reptilienschutzzaun

Querungshilfen

Im Kreuzungsbereich zwischen den Erschließungsstraßen und dem ehem. Gleisbereich sind zur Sicherstellung des Biotopverbundes Querungshilfen in Form von Durchlässen (z.B. Rahmendurchlass, mind. 1m lichte Weite mit vorgelagerter Leiteinrichtung/-struktur) unter der Straße anzulegen. Diese sind ganzjährig offen zu halten, regelmäßig auf Schäden zu kontrollieren und bei Erfordernis zu erneuern/reparieren. Die Ansammlung von Wasser (Grund-, Sicker-, Niederschlagswasser) ist zu verhindern.

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

10.1 Ausgleichsfläche und -maßnahmen

Die nachfolgend aufgeführten Flurnummern werden als Ausgleichsflächen festgesetzt und sind diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen für das Plangebiet werden entsprechend der Realisierung den jeweiligen Bauabschnitten zugeordnet. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der benötigte Ausgleich von 57.416m² erfolgt planintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 1871 Gemarkung Flotzheim sowie extern auf den Fl.-Nrn. 143, 144(TF), 152(TF), Gemarkung Itzing, 120 (TF), 143, 145, 573, 575 (TF), 576(TF), 578(TF), 580(TF) und 585(TF), Gemarkung Kölburg, welche in das Ökokonto der Stadt Monheim eingezahlt wurden.

Die Festlegung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Erforderliche Genehmigungen wurden eingeholt.

In der Tabellen unter Punkt E 6 und E 7 der Begründung sowie in den nachfolgenden Grünordnungsplänen „Planbereich 2a-2c, Ausgleichsmaßnahme“ sind die externen Maßnahmenflächen dargestellt. Diese werden gemäß §9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieser Grünordnungspläne.

Die genannten Flächen werden durch geeignete Maßnahmen aufgewertet.

Dies umfasst für Fl.-Nr. 1871 Gemarkung Flotzheim (13.603m²)

- sofortiger Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden
- Anlage von Ausweichhabitaten gemäß Punkt B 9
- Pflege der Fläche über eine 2-schürige Mahd frühestens ab 15.06. mit Mahdgutabtransport
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland mager/trocken mit Stör- bzw. Trockenstandorten (Ausweichhabitate für Zauneidechse)

Die Maßnahmen für die Fl.-Nrn. 143, 144(TF), 152(TF), Gemarkung Itzing, 120 (TF), 143, 145, 573, 575 (TF), 576(TF), 578(TF), 580(TF) und 585(TF), Gemarkung Kölburg sind in den zugehörigen Planbereichen 2a -2c festgesetzt.

10.2 Umsetzung und dingliche Sicherung

Die Umsetzung der Maßnahmen begann bereits mit Meldung für die Einzahlung in das Ökokonto.

Alle 5 Jahre nach Einzahlung/Umsetzung ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt und sind damit nicht dinglich zu sichern.

11 Immissionsschutz

Auf den Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{EK,T}$ (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{EK,N}$ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m ²	
	Tagzeit($L_{EK,T}$)	Nachtzeit($L_{EK,N}$)
GI1.1	63	52
GI1.2 GI1.3	61	43
GI1.4 GI1.5	58	43
GI2	65	48
GI3	63	47
GI4	65	48
GI5	64	46
GI6.1 GI6.2 GI6.3	62	44
Umspannwerk	52	47

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

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

12 110kV-Leitungsschutzzone^a

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit dem Versorgungsträger vorgenommen werden. Ferner ist zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

Zu den Maststützpunkten muss dem Versorgungsträger für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, dem Versorgungsträger zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss zudem mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige Schäden werden vom Versorgungsträger nicht übernommen.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger zulässig.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind dem Versorgungsträger deshalb gern. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten. Es wird empfohlen, eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung durchzuführen.

Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit dem Versorgungsträger abzustimmen

Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrotesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzusprechen

^a gemäß Merkblatt „Auflagen und Hinweise Bebauungsplan“ der LEW Verteilnetz GmbH, Stand Dezember 2011

Von unter Spannung stehenden Transformatoren in den Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokrane ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Versorgungsträger Rücksprache zu nehmen

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen beim Versorgungsträger exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von $\pm 0,00$ m der Gebäude ausschlaggebend.

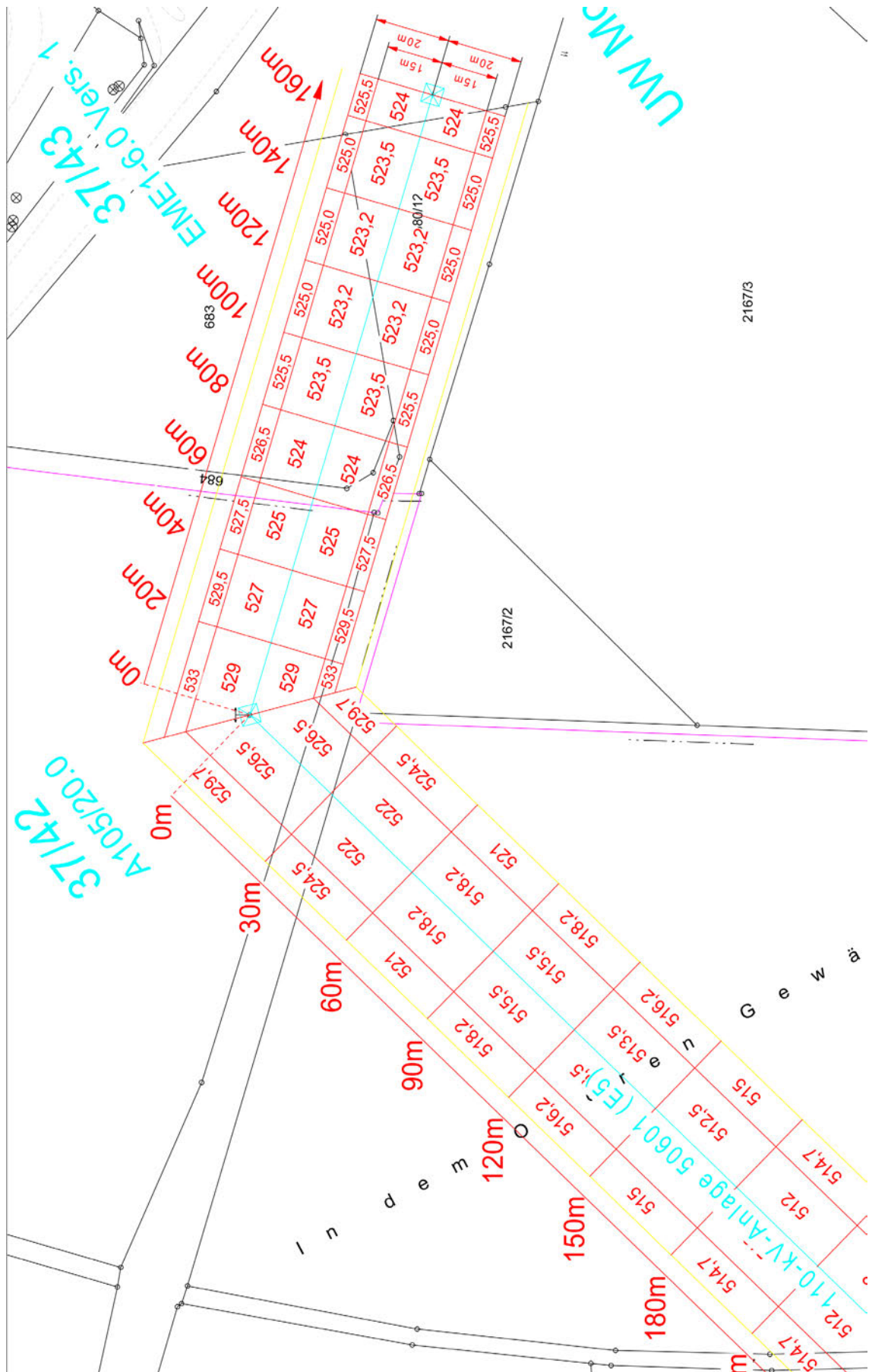


Abbildung 3: maximal zulässige Unterbauhöhen im Leitungsschutzbereich bezogen auf Meter über Normalnull

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

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

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

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

2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

2.2 Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 6° - 30°.

Sheddächer und Oberlichter sind bei allen Werkhallen aus Belichtungs- oder Konstruktionsgründen zulässig, wobei der maximale Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,2m über der Wandhöhe betragen.

2.3 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

2.4 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Lagerflächen unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

3 Werbeanlagen, Pylonen und Beleuchtung

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

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

Werbeanlagen auf Grundstücken entlang der St2214 und zu selbiger hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg. Innerhalb der 20m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Pro Firmengrundstück ist maximal eine Pylone bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 16m gemessen ab Oberkante Rohfußboden des der Pylone nächstgelegenen Betriebsgebäudes zulässig. Zusätzlich ist pro Firmengrundstück eine weitere Pylone bis max. 4m Höhe gemessen ab Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

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

4 Stellplatzrichtzahlen

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

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, Stand 2015) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

5 Einfriedungen

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

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2m Höhe zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig. Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe, jedoch nicht zur landschaftszugewandten Seite zugelassen. Einfriedungen sind in den Grünflächen zur freien Landschaft hin unzulässig. Innerhalb der Eingrünung ist eine Einfriedung jedoch zulässig, wenn sie mindestens 2m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt ist und einen Bodenabstand von mindestens 20cm hat.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

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

2 Bodenschutz

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

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

3 Brandschutz

Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung und Löschwasserbedarf:

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

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

Hochspannungsfreileitungen:

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 06.02.1981 Nr. II B 10 – 9130 (MABI Nr.: 4/1981, S. 90) bei Bauausführung zu beachten.

4 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
- Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
- Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammler und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

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

- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

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

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

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

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich.

6 Immissionen

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

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

Vorentwurf vom 14.02.2017

Entwurf vom 30.05.2017

Monheim, den

Kirchheim am Ries, den

.....

.....

Günther Pfefferer,
1. Bürgermeister

(Siegel)

Planungsbüro Godts

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.02.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Stadt Monheim hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **14.02.2017** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **24.04.2017 mit 24.05.2017** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
 Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Die Stadt Monheim hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **24.04.2017 mit 24.05.2017** durchgeführt.

4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **30.05.2017** den Entwurf sowie die Begründung mit Umweltbericht dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.05.2017** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

5 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **30.05.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom mit zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan i.d.F.v. nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den

.....

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

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

Monheim, den

.....

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

8 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr.

vom gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt

Donauwörth, den

.....

Rößle, Landrat (Siegel)

9 In-Kraft-Treten

Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Satzung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Monheim, den

.....

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)



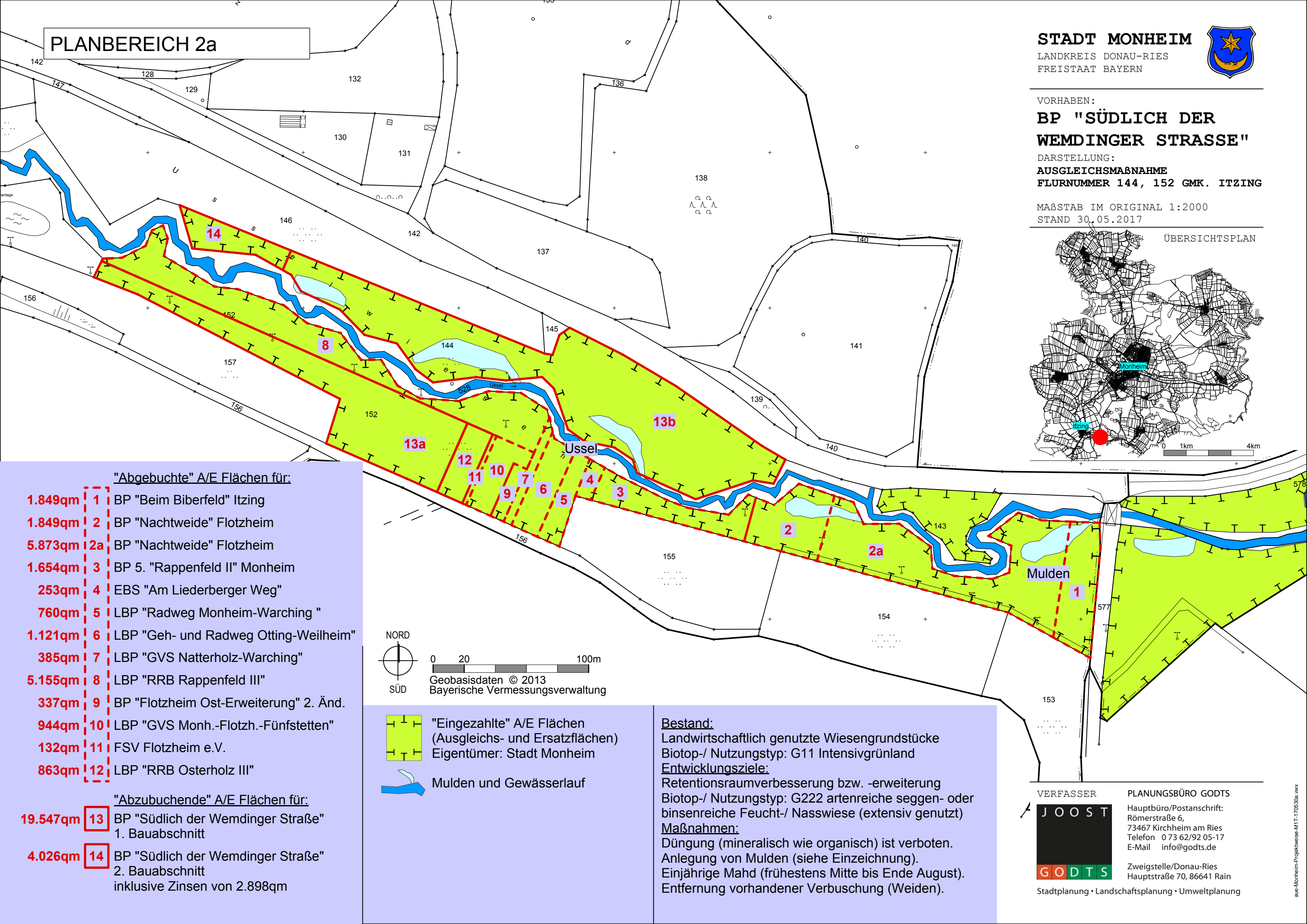
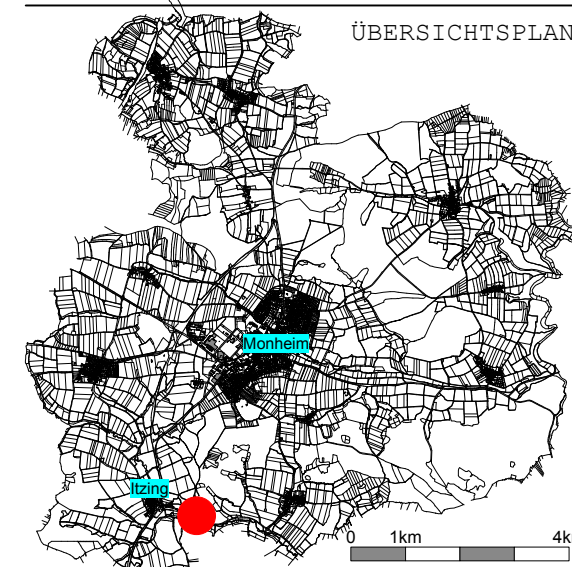
VORHABEN:

**BP "SÜDLICH DER
WEMDINGER STRASSE"**

DARSTELLUNG:

**AUSGLEICHSMAßNAHME
FLURNUMMER 144, 152 GMK. ITZING**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 30.05.2017

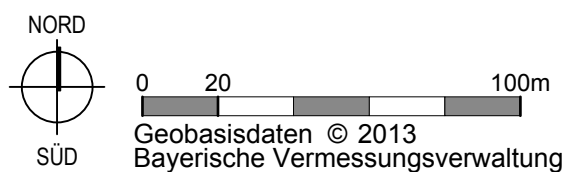


"Abgebuchte" A/E Flächen für:

- 1.849qm 1 BP "Beim Biberfeld" Itzing
- 1.849qm 2 BP "Nachtweide" Flotzheim
- 5.873qm 2a BP "Nachtweide" Flotzheim
- 1.654qm 3 BP 5. "Rappenfeld II" Monheim
- 253qm 4 EBS "Am Liederberger Weg"
- 760qm 5 LBP "Radweg Monheim-Warching "
- 1.121qm 6 LBP "Geh- und Radweg Otting-Weilheim"
- 385qm 7 LBP "GVS Natterholz-Warching"
- 5.155qm 8 LBP "RRB Rappenfeld III"
- 337qm 9 BP "Flotzheim Ost-Erweiterung" 2. Änd.
- 944qm 10 LBP "GVS Monh.-Flotzh.-Fünfstetten"
- 132qm 11 FSV Flotzheim e.V.
- 863qm 12 LBP "RRB Osterholz III"

"Abzubuchende" A/E Flächen für:

- 19.547qm 13 BP "Südlich der Wemdinger Straße"
1. Bauabschnitt
- 4.026qm 14 BP "Südlich der Wemdinger Straße"
2. Bauabschnitt
inklusive Zinsen von 2.898qm



- "Eingezahlte" A/E Flächen
(Ausgleichs- und Ersatzflächen)
Eigentümer: Stadt Monheim
- Mulden und Gewässerlauf

Bestand:

Landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke
Biotop-/ Nutzungstyp: G11 Intensivgrünland

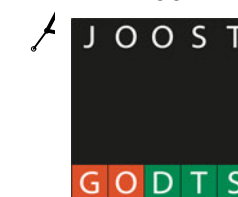
Entwicklungsziele:

Retentionsraumverbesserung bzw. -erweiterung
Biotop-/ Nutzungstyp: G222 artenreiche seggen- oder
binsenreiche Feucht-/ Nasswiese (extensiv genutzt)

Maßnahmen:

Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten.
Anlegung von Mulden (siehe Einzeichnung).
Einjährige Mahd (frühestens Mitte bis Ende August).
Entfernung vorhandener Verbuschung (Weiden).

VERFASSER



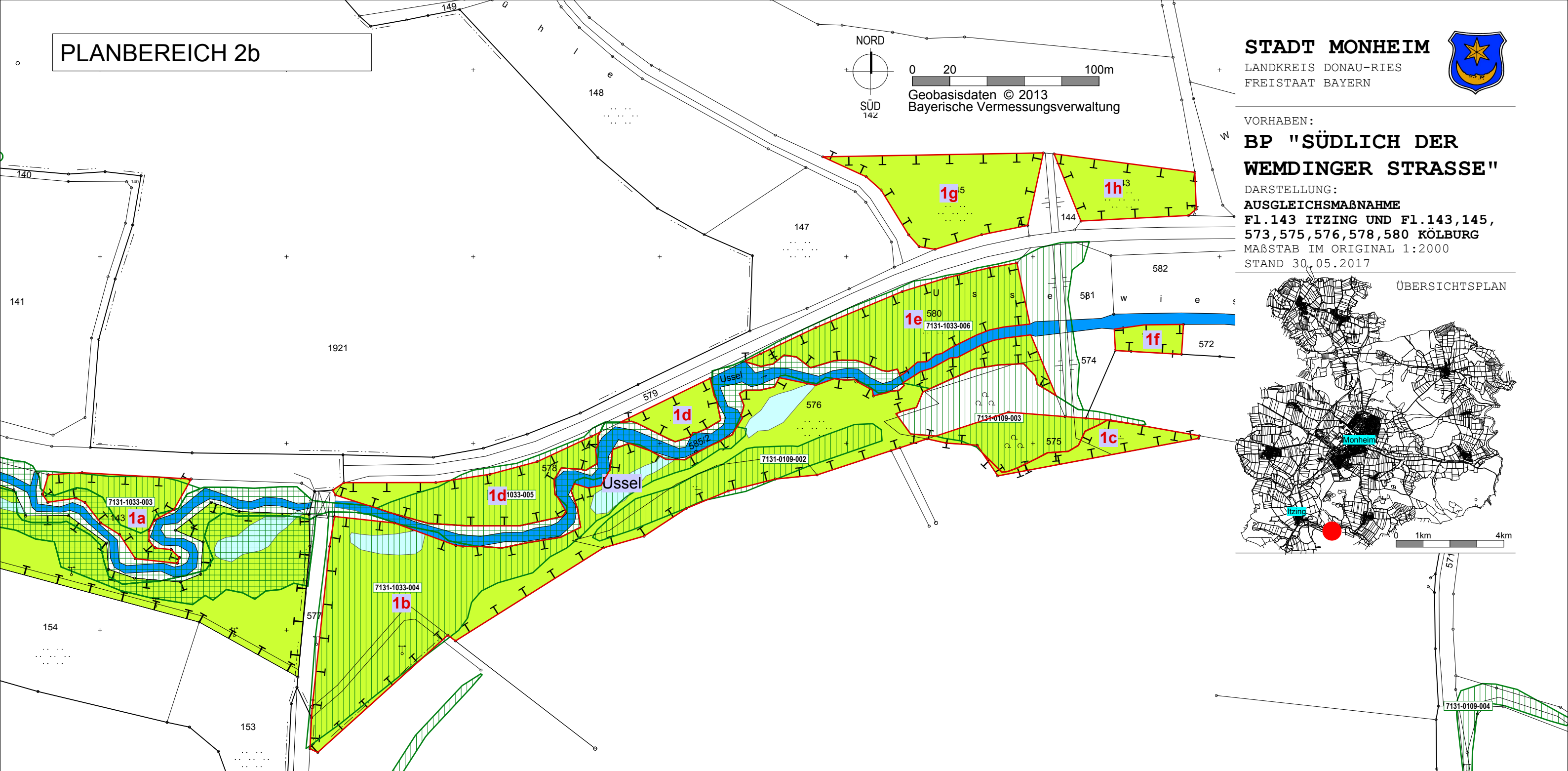
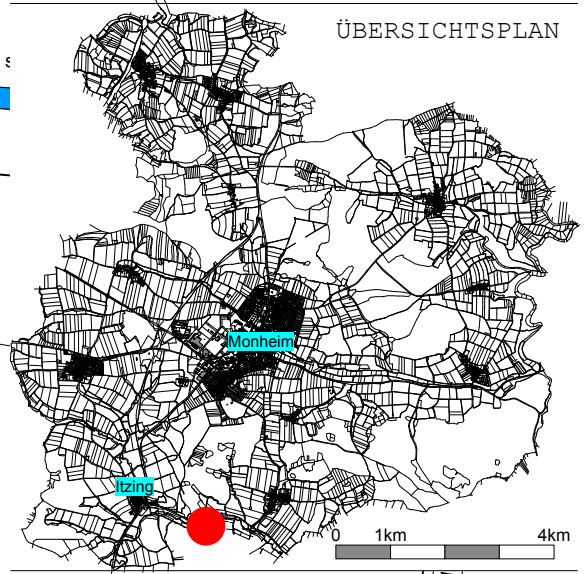
PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

VORHABEN:
BP "SÜDLICH DER WEMDINGER STRASSE"
DARSTELLUNG:
AUSGLEICHSMAßNAHME
F1.143 ITZING UND F1.143, 145, 573, 575, 576, 578, 580 KÖLBURG
MAßSTAB IM ORIGINAL 1:2000
STAND 30.05.2017



14.592qm 1
Flächen gemäß
Anerkennungsfaktor

"Abzubuchende" A/E Flächen für:
BP "Südlich der Wemdinger Straße"
2. Bauabschnitt

Flurnummer	Gemarkung	Fläche	Faktor der Anerkennung
143	Itzing	1.899qm	0,35
143	Kölbürg	1.992qm	0,70
145	Kölbürg	3.724qm	0,70
573	Kölbürg	521qm	0,45
575	Kölbürg	976qm	0,45
576	Kölbürg	4.687qm	0,45
		12.033qm	0,35
578	Kölbürg	1.354qm	0,45
		2.502qm	0,35
580	Kölbürg	4.133qm	0,35

- Legende:**
- "Eingezahlte" A/E-Flächen (Ausgleichs- und Ersatzflächen) Eigentümer Stadt Monheim
 - Mulden und Gewässerlauf
 - amtlich biotopkartiert gesetzlich geschützt nach §30 BNatSchG und Art.23 BayNatSchG, jegliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist untersagt
 - amtlich biotopkartiert jedoch nicht gesetzlich unter Schutz gestellt

Bestand:
Landwirtschaftlich genutzte Wiesengrundstücke, Feuchtgrünland

Entwicklungsziele:
Retentionsraumverbesserung bzw. -erweiterung, arten- und struktureiches Feuchtgrünland

Maßnahmen:
Einschürige Mahd (frühestens Mitte Juli), Mahdgut abtransportieren
Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten, Anlegung von Mulden (10-20 cm tief, Umsetzung im Rahmen der Einstellung ins Ökokonto)

VERFASSER
JOOST
GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl WH maximale Wandhöhe (bei Flachdach Gebäudehöhe)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

a Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. für Pumpstation, Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN

Gr Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gr Private Grünfläche "Eingrünung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

P Pflanzgebot für Laubbäume/Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
 Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"
 Straßengrenzlinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Reptilien-Schutzzaun
 Reptilien-Durchlass/Querung
 Reptilien-Ausweichhabitate

Vermaßungslinie in Meter

Sichtfreiheit
 Annäherungssicht (AS) = 10m und Schenkellängen (L) = 135m bzw. 200m

Nutzungsschablonen für:
 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl
 maximale Wandhöhe
 Dachform
 SD = Satteldach
 PD = Pfalldach
 FD = Flachdach

Beispielsschablonen:
 GI a 0,8 15m 63/52 dB (A)/m²
 GI a 0,8 15m 63/52 dB (A)/m²
 GI a 0,8 15m 63/52 dB (A)/m²

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung

Hier: zulässiges Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts

Hier ist die Nutzung innerhalb der 110-kV-Zone gemäßigtergeschützt

Bauliche Anlagen nur in Einvernehmen mit der LEW Verteilnetz GmbH zulässig

Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl
 maximale Wandhöhe
 Emissionskontingent mit Angabe tagsüber/nachts
 110-kV-Schutzzone siehe textliche Festsetzungen
 110-kV-Zone
 0,8 61/43 dB (A)/m²

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Angabe der Höhe in Meter über NN

Vorschlag Grundstücksteilung

bauliche Anlagen (unverbindlich)

amtlich kartiertes Biotop mit Nummer

Bauberschnitte

Böschungen

geplantes Regenrückhaltebecken (Lage ungefährt)

Vorschlag für den Graben

Gebietsbezeichnung dazugehörige Größe der Bauparzelle

Unterirdische Leitung mit beidseitigem Schutzstreifen

Zu verlegende Leitung

Bestehende Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Fahrbahnrand Staatsstraße gemäß Art. 23 BayStVG
 20m anbaufreie Zone gemäß Art. 24 BayStVG
 40m anbaubeschränkte Zone gemäß Art. 24 BayStVG

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

BEKANNTMACHUNGSVERMERK

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

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Satzung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

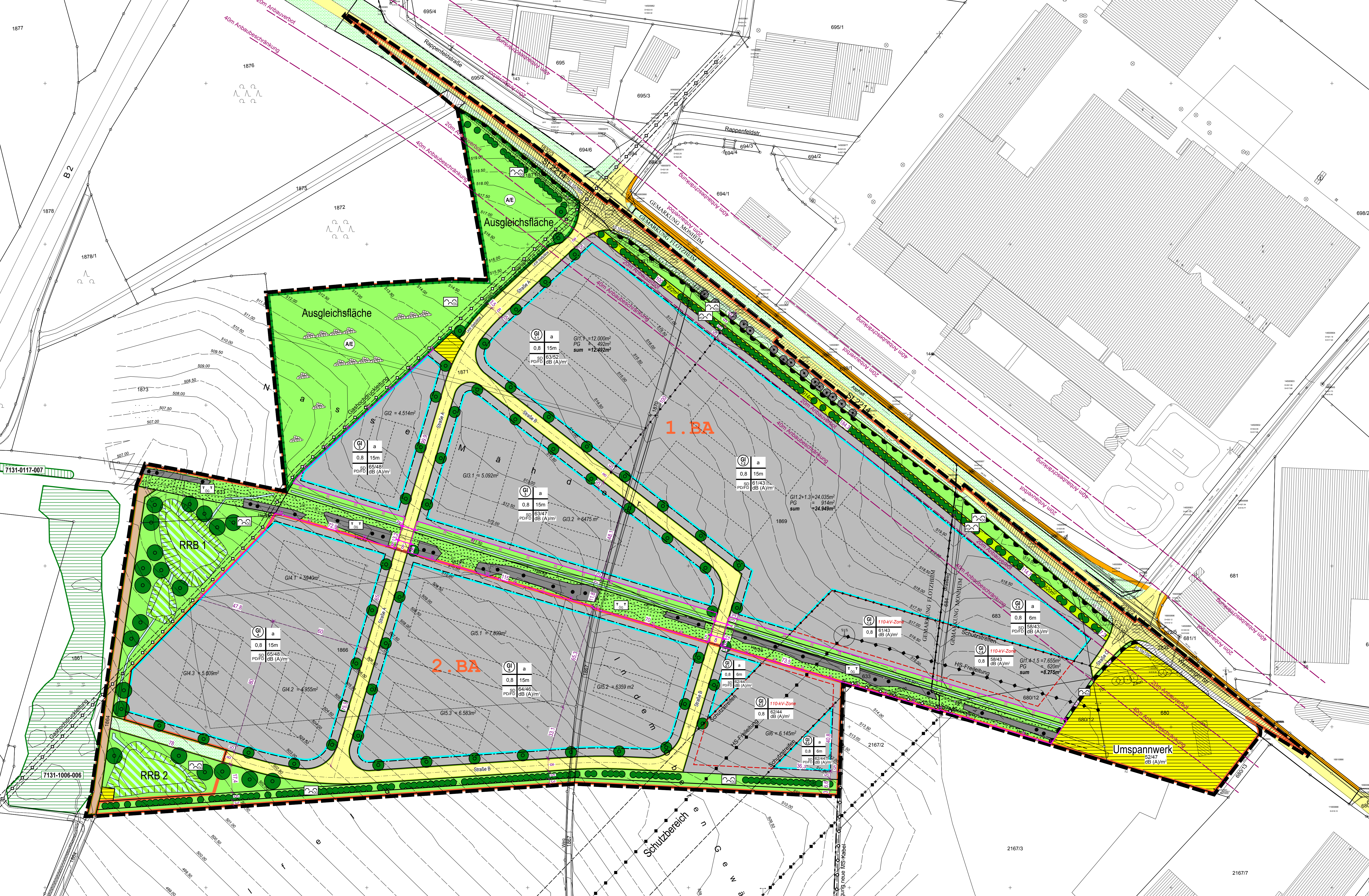
Monheim, den

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)

HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

LUFTBILD (07/2012)
 APTL, DIGITALE FLURKARTE (11/2016)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 BESTANDSVERMESSUNG (10/2015)
 Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR
 ELEKTRO-FREILEITUNGEN (09/2015)
 LEW Verteilnetz GmbH, Donaauwrth
 ERDGASHOCHDRÜCKLEITUNG (11/2015)
 Schwaben Netz GmbH
 LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET (10/2012)
 BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (03/2013)
 © Bayerisches Landesamt für Umwelt
 <www.lfu.bayern.de>

PLANBEREICH 1



STADT MONHEIM
 LANDKREIS DONAU-RIES
 FREI STAAT BAYERN

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN
"SÜDLICH DER
WEMDINGER STRASSE"
 DER GELTUNGSBEREICH UMFAßT DIE FLURNUMMERN 633 (TF), 1832/3 (TF), 1854 (TF), 1866, 1867 (TF), 1868 (TF), 1869, 1870, 1871, 1871/1 UND 1871/2 JEWELS GEMARKUNG FLOTZHEIM SOWIE 680, 680/12, 683, 684 UND 2232 JEWELS GEMARKUNG MONHEIM

BEBAUUNGSPLAN
 MAßSTAB: 1:1000
 VORENTWURF VOM 14.02.2017
 ENTWURF VOM 30.05.2017

NORD
 0 10 50 100m
 SÜD



VERFAßSER: PLANUNGSBÜRO GODTS
 Hauptbüro/Postanschrift:
JOOST Römerstraße 6,
 73467 Kirchheim am Ries,
 Telefon: 0 71 42 92 65-17
 E-Mail: info@godts.de
 Zweigstelle/Donau-Ries
 Hauptstraße 70, 86641 Rain
 Stadtplanung · Landschaftsplanung · Umweltplanung