

# STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



---

VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN

### „AM ALTWEIHERWEG“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
Fl.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF),  
860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

---

ENTWURF VOM 26.11.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

---

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

# STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



---

VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN

### „AM ALTWEIHERWEG“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
Fl.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF),  
860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

---

## BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 26.11.2019  
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung .....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.3	Wahl des Verfahrens.....	3
2	Planungsrechtliche Situation .....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4
4	Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG .....	5
5	Begründung zu einzelnen Festsetzungen .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6	Ver- und Entsorgung .....	6
<b>B</b>	<b>BESTANDSÜBERSICHT</b>	<b>7</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung**

#### **1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren**

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

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

#### **1.2 Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Stadtrat möchte mit dem Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um den Bedarf an attraktiven Wohnungen in der Stadt zu decken. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird dabei innerörtliches Potenzial genutzt. Da zudem bereits eine verkehrliche Erschließung gegeben ist, besteht eine gute Ausgangslage für eine Beplanung der Fläche.

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Mehrparteienhäusern vorgesehen, die eine bestmögliche Grundstücksnutzung gewährleisten soll.

#### Beschluss:

Unter Ausübung seiner Planungshoheit beschließt der Stadtrat aus vorgenannten Gründen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Altweiherweg“.

#### **1.3 Wahl des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

#### Vorprüfung entsprechend §13a Abs.1 BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 3.593m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 im Wohngebiet (3.056m<sup>2</sup>) beträgt die „zulässige Grundfläche“ 1.834m<sup>2</sup>. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten „zulässigen Grundflächen“ im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe somit weniger als 20.000m<sup>2</sup>.
2. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, begründet, da es sich um ein Wohngebiet handelt.
3. Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13a Abs.3 BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffsregelung kommt entsprechend §13a Abs.2 Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 2 Planungsrechtliche Situation

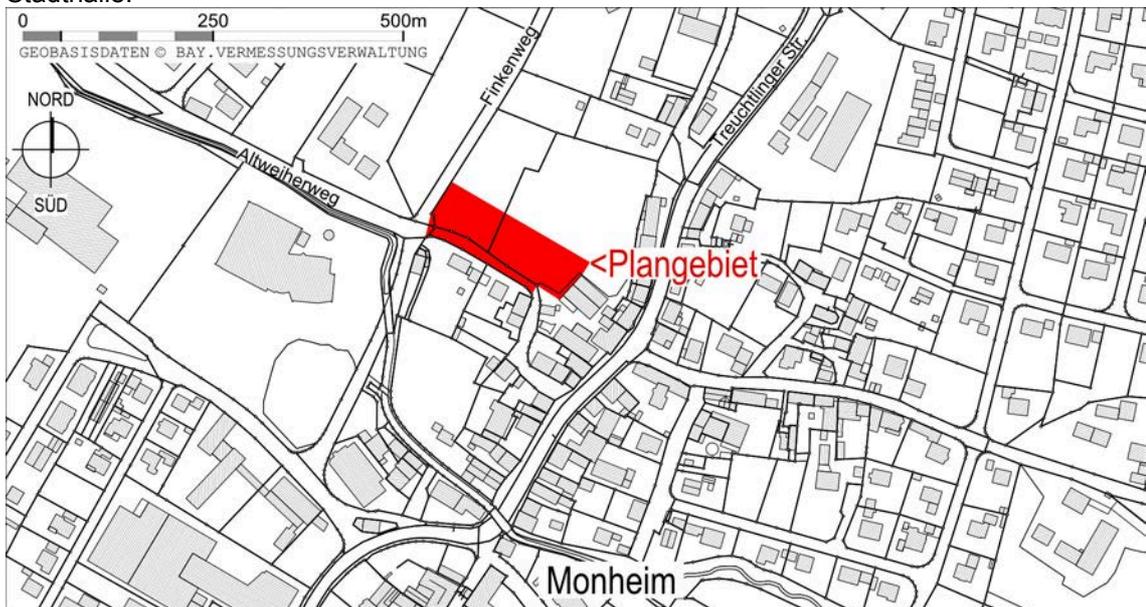
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monheim weist den Planbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung bereits als Wohnbaufläche aus. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist daher nicht erforderlich.



Maßstab 1:10.000

## 3 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ befindet sich in der Mitte Monheims unweit der Stadthalle.



Maßstab 1:10.000

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 1009 und 130 (jeweils TF, Acker)
- **im Osten:** durch Fl.-Nrn. 130 (TF, Nebengebäude)
- **im Süden:** durch die Fl.-Nrn. 400/25 (TF, „Altweiherweg“), 124, 122 (jeweils Wohnen)
- **im Westen:** durch die Fl.-Nrn. 860/6 (TF, „Altweiherweg“), 1031/21 (TF, Finkenweg) jeweils Gemarkung Monheim.

#### 4 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13a BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, sodass deren Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden.

Natura 2000-Gebiete:

Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.<sup>1</sup>

Schutzgebiete/ Biotope:

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Altmühltal“. Weitere Schutzgebiete nach BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope sind nicht verzeichnet.<sup>1</sup>

Artenschutzrechtliche Belange:

Die Fläche ist als Acker intensiv genutzt und weist eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut auf.

Aufgrund der Landwirtschaftsnutzung ist die Eignung als Lebensraum für **Fledermäuse**, insbesondere im Bereich der Ackerflächen, kaum gegeben. Es fehlen für die Orientierung von Fledermäusen linienartige Leitstrukturen wie Baumreihen oder Hecken, sowie für ein günstiges Nahrungspotential blütenreiche Vegetationsbestände, welche nur in den umliegenden Siedlungsbereichen vorkommen. Durch das Vorhaben werden keine für Fledermäuse als Quartier (Höhlen und Spalten) nutzbaren Gehölze beansprucht. Potentielle Quartiere liegen hauptsächlich im Siedlungsraum an und in Gebäuden (Spaltenquartiere).

Eine Bebauung lässt auf die hervorragend manövrierfähigen Tiere keine nachteiligen Auswirkungen erkennen. Einer künftigen Bebauung kann problemlos ausgewichen werden.

Für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet ebenfalls aufgrund seiner intensiven Nutzung und Ausprägung keinen geeigneten Lebensraum dar, sodass für diese Artengruppen keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Für Vögel ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage inmitten bestehender Bebauung nur von untergeordneter Bedeutung. Es dient allenfalls siedlungsbezogenen, störungsunempfindlichen Arten als Lebensraum. Angesichts fehlender Gehölzstrukturen (nur in umliegenden Grundstücken) für einen Nestbau und der intensiven Nutzung sind sowohl ein Lebensraum- als auch ein Nahrungspotenzial kaum gegeben. Geeignete Brutplätze und Flächen für die Nahrungssuche bestehen vielmehr in den umliegenden Gartenflächen. Diese sind von der Planung jedoch nicht weiter betroffen und bleiben bestehen. Da das Plangebiet keinen essenziell notwendigen Lebensraum darstellt, ist davon auszugehen, dass sich eine Bebauung nicht nachteilig auf die lokale Vogelwelt auswirkt.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die zu erwartende Bebauung insgesamt keine Verschlechterung der Lebensraumstrukturen ergibt, da keine essenziell notwendigen Bereiche betroffen sind. Zudem entsteht die Bebauung im Zusammenhang mit bereits bestehender Wohnbebauung und somit auf einer bereits merklich vorbelasteten Fläche.

Detaillierte Ausführungen bzw. Untersuchungen diesbezüglich sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie dem avifaunistischen Gutachten zu entnehmen.

<sup>1</sup> FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 25.10.2018

## 5 Begründung zu einzelnen Festsetzungen

Der Stadtrat möchte in diesem Bereich einer verdichteten Bauweise zustimmen. Er hält die Festsetzungen gegenüber der umliegenden Bebauung für vereinbar und für das Ortsbild verträglich.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen und soll der Innenentwicklung dienen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich unter anderem am Gebietscharakter der näheren Umgebung.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden. Diese Überschreitung der Obergrenze des Wertes gem. §17 BauNVO ist erforderlich bzw. unvermeidbar, da die Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden sollen. Dies ist jedoch städtebaulich vertretbar, da so eine Belastung der umliegenden Straßen vermieden werden kann.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 festgelegt und entspricht damit der Obergrenze des Wertes gem. §17 BauNVO. Diese Werte sollen die Flächenversiegelung gering halten und eine bestmögliche Grundstücksnutzung gewährleisten.

*Die Geschosßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)*

Es sollen freistehende Einzel-, Doppel- oder Mehrparteienhäuser entstehen.

Es ist ein Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach oder versetztes Pultdach festgesetzt, um eine verträgliche städtebauliche Einbindung in Bezug zur angrenzenden Bebauung zu gewährleisten und dennoch ausreichende gestalterische Möglichkeiten zu bieten. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen können eine andere Dachform haben.

Um eine möglichst verträgliche Gestaltung zu erhalten, wird diese über die zulässige Geschossigkeit sowie Wandhöhe / Firsthöhe in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen und -formen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden geregelt.

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen. Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe einerseits von der natürlichen Geländeoberfläche und andererseits von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

## 6 Ver- und Entsorgung

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



# STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



---

VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN

### „AM ALTWEIHERWEG“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
Fl.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF),  
860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

---

## AVIFAUNISTISCHES

## GUTACHTEN

STAND 18.02.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Monheim

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	3
2	Ergebnisse der Erfassung .....	4
3	Auswertung der Ergebnisse .....	4
3.1	Empfindlichkeit .....	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	5
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	6
<b>C</b>	<b>FAZIT</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>E</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1.000)</b>	<b>8</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Monheim möchte mit dem Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ Planungsrecht zur Errichtung von allgemeiner Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Monheim zu decken.

Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Vogel-Arten im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes aufhalten können.

Daher ist es erforderlich eine Bestandserfassung der vorkommenden Vogelarten durchzuführen, welche eine wichtige Grundlage für weitere Untersuchungen (z.B. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) bildet.

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

### 2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Altweiherweg“ und einen Umkreis von bis zu 200m im Bereich der angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Siedlungsbebauung im Norden der Stadt Monheim. Der Geltungsbereich befindet sich auf Ackerflächen, die im Untersuchungs-jahr durch Getreideanbau genutzt wurden sowie Intensivgrünlandbereiche, welche vollständig durch den Siedlungsraum umschlossen sind. Hecken und Einzelbäume befinden sich überall angrenzend zum UG im Siedlungsraum in den Hausgärten.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum kommen keine amtlich kartierten Biotop im UG oder angrenzend dazu vor. Das UG liegt vollständig im Naturpark „Altmühltal“ Nr. NP-00016.

Weitere Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) befinden sich nicht im UG oder angrenzend.<sup>1</sup>

## B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

### 1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

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

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

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an 4 Terminen
  - o 1. Termin: 22.03.2019
  - o 2. Termin: 17.04.2019
  - o 3. Termin: 23.05.2019
  - o 4. Termin: 26.06.2019
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 25.10.2019

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von planungsrelevanten Arten im UG nicht bestätigten konnte.

Es wurden vielmehr allgemein häufige Arten wie typische Siedlungsbrüter (Haussperlinge und Elster) angetroffen. Diese hielten sich entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen nur in der angrenzenden Bebauung auf.

Ebenso konnten einige Gehölzbrüter wie der Star und Kohlmeise in den Gärten im Siedlungsraum erfasst werden.

Es konnten für diese Artengruppen keine geeigneten Lebensraumstrukturen ermittelt werden, die durch die geplante Wohnbebauung beansprucht werden könnten.

Die Gilde der Greifvögel wurde zu den Ortsbegehungen im UG nicht ermittelt. Geeignete Niststrukturen bestehen auf den Ackerflächen bzw. im Intensivgrünland nicht. Eine mögliche Beeinträchtigung von Greifvögeln ist nicht durch das Vorhaben zu erwarten.

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 13 Vogelarten nachgewiesen, welche dem Lageplan „Erfasste Arten“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind. Sie hielten sich allesamt angrenzend zum Untersuchungsgebiet auf.

Dabei handelte es sich vor allem um allgemein häufige Arten bzw. typische Siedlungsarten wie z.B. die Kohlmeise oder den Haussperling.

**Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet**

Artname wissenschaftlich	Artname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	Sti	V	*	nein
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf	*	*	nein
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	M	3	3	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G	*	V	nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B	*	*	nein
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	Bm	*	*	nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K	*	*	nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr	*	*	nein
<i>Pica pica</i>	Elster	E	*	*	nein
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Gi	*	*	nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S	*	3	nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A	*	*	nein

### Erläuterungen

**RLB**= rote Liste Bayern

**RLD**= rote Liste Deutschland

**sg**= streng geschützt (ja/nein)

**\***= nicht gefährdet

**1**= vom Aussterben bedroht

**2**= stark gefährdet

**3**= gefährdet

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

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

**V**= Arten der Vorwarnliste

**D**= Daten defizitär

### 3.1 Empfindlichkeit

#### Siedlungsbezogene Arten – Star, Hausrotschwanz und Haussperling

Die allgemein häufigen Arten sind regelmäßige Brutvögel bzw. Nahrungsgäste, die sich oftmals in der Nähe des Menschen bzw. der vom Menschen geprägten Umwelt aufhalten (Gehölzbrüter bzw. Gebäudebrüter). Untersuchungen zur Störeffindlichkeit der Arten gegenüber baubedingten Störungen sind nicht bekannt.

Im Juni 2019 fanden bereits Bauarbeiten im UG statt, wodurch die lokale Avifauna bereits an ein bestimmtes Maß an Störung (Baulärm und ungewohnte optische Reize) gewöhnt ist. Weiterhin war eine hohe Population von Hauskatzen im UG wahrnehmbar, wodurch eine starke Prädationswirkung gegenüber Singvögeln angenommen werden muss. Das Vorhabengebiet verfügt außerdem durch die Nachverdichtung im Innenbereich bereits über bestehende mannigfaltige Vorbelastungen durch die intensive Ackernutzung im Geltungsbereich und den angrenzenden Siedlungsraum (Vertikalkulissen durch die Bebauung).

#### Einschätzung:

Es ist zu erwarten, dass durch die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen hinzukommen. Im Geltungsbereich gehen durch das Vorhaben keine Niststrukturen verloren, da für Gehölzbrüter keine Gehölze vorhanden sind und für Bodenbrüter kein Lebensraumpotential besteht.

Im Zuge des geplanten Wohngebietes im Innenbereich ist kein erheblicher Effekt auf die lokale Vogelpopulation im UG zu erwarten. Die ermittelten Artnachweise befanden sich bei der Kartierung außerhalb des UG im Siedlungsraum.

### 3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2019.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorangegangenen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig. Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.

Ebenso ergibt sich eine Beeinflussung der Erfassung durch äußere Umstände, wie z.B. tiefstehende Sonne (Sichtbehinderung). Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen.

**Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung**

	22.03.19	17.04.19	23.05.19	26.06.19
Zeit	07:45 bis 08:15	07:30 bis 08:00	07:00 bis 07:30	07:15 bis 07:45
Witterung	bewölkt	bewölkt	sonnig	sonnig
Temp.	6°C	8°C	12°C	20°C
Wind	wenig Wind	kein Wind	kein Wind	wenig Wind
Bemerkungen	intensive Landwirtschaft, hohe Katzendichte im Geltungsbereich			

### **3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als nicht erforderlich erachtet, da durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die angetroffenen Arten erlassen werden können. Insbesondere besitzt das UG aufgrund der erheblichen bestehenden Vertikalkulisse sowie aufgrund der Störung und Prädation durch freilaufende Haustiere kaum ein ermittelbares Lebensraumpotential.

---

## **C FAZIT**

Es wurden Artnachweise nur außerhalb des UG und somit nur im bestehenden Siedlungsraum ermittelt. Durch die Planung kommt es erwartungsgemäß nicht zu einer Beeinträchtigung von Niststrukturen oder geeigneten Lebensräumen, da keine bestehenden Reviere im UG ermittelt werden konnten.

Durch die erhebliche bestehende Wirkkulisse des angrenzenden Siedlungsraumes (Wirkung von Vertikalstrukturen) und Prädation durch Haustiere ergeben sich für die Avifauna durch das geplante Wohngebiet keine offensichtlichen Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz.

Generelle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, z.B. in Form der Eingrünung des Plangebietes, tragen ergänzend dazu bei, potenzielle Störungen/Eingriffe gering zu halten.

## **D LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2018): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 07/2018

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

BEZZEL, E., GEIERSBERGER, I., LOSSOW, G. V. und PFEIFER, R. (2005): Brutvögel in Bayern. Verbreitung 1996 bis 1999

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, Stand 02.12.2016

GARNIEL, A. und MIERWALD, U. (2010) im Auftrag des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

STIFTUNG VOGELMONITORING DEUTSCHLAND UND DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten

SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands

SÜDBECK et al. (2007, fehlerkorrigierter Text vom 06.11.2008): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN**

**"AM ALTWEIHERWEG"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FL.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF),  
860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

**LAGEPLAN**  
**ERFASSTE ARTEN**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
STAND 18.02.2020

**DATENQUELLE:**  
GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N



Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

- K** Kohlmeise
- A= Amsel      Hr= Hausrotschwanz
- Bm= Blaumeise      H= Haussperling
- B= Buchfink      K= Kohlmeise
- E= Elster      M= Mehlschwalbe
- Gi= Girilitz      S= Star
- G= Goldammer      Sti= Stiglitz
- Gf= Grünfink

Untersuchungsraum

Begehungsroute

Plangebiet

VERFASSER

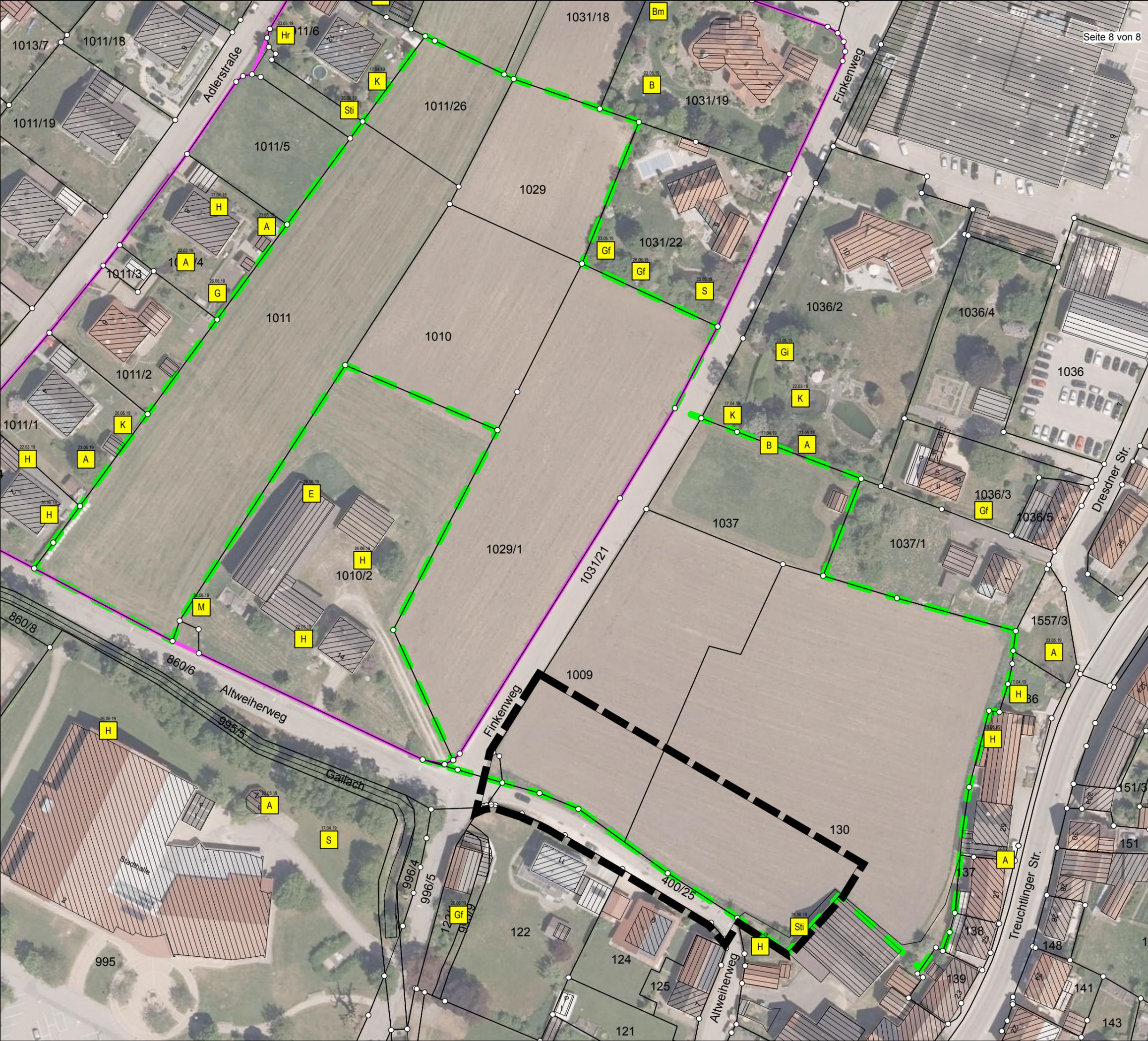


PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung





---

VORHABEN:

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„AM ALTWEIHERWEG“**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
Fl.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF),  
860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

---

## **FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG**

STAND 26.11.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	4
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	4
5	Geprüfte Alternativen .....	4
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>5</b>
1	Baubedingte Wirkungen .....	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen .....	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen .....	5
<b>C</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>5</b>
<b>D</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>6</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	6
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	6
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	6
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	8
2	Relevanzprüfung .....	9
2.1	Vögel (Aves).....	10
2.2	Ergebnis der Relevanzprüfung.....	11
<b>E</b>	<b>FAZIT</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>13</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1.000)</b>	<b>14</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Altweiherweg“ wird die Ausweisung eines Wohngebietes angestrebt, die es erforderlich macht landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet die Stadt jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Altweiherweg“ und einen Umkreis von bis zu 200m im Bereich der angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Siedlungsbebauung im Norden der Stadt Monheim. Der Geltungsbereich befindet sich auf Ackerflächen, die im Untersuchungszeitraum durch Getreideanbau genutzt wurden. Im UG befinden sich weiterhin Intensivgrünlandbereiche, welche zusammen mit dem Acker vollständig durch den Siedlungsraum umschlossen sind. Hecken und Einzelbäume befinden sich überall angrenzend zum UG im Siedlungsraum in den Hausgärten. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum kommen keine amtlich kartierten Biotopflächen im UG oder angrenzend dazu vor. Das UG liegt vollständig im Naturpark „Altmühltal“ Nr. NP-00016. Weitere Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) befinden sich nicht im UG oder angrenzend.<sup>1</sup>



Abbildung 2: Blick auf den östlichen Teil des Untersuchungsgebiets



Abbildung 1: Blick auf den westlichen Teil des Untersuchungsgebiets

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 25.10.2019

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Kartierung gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2019 (siehe avifaunistisches Gutachten)
- Ergebnisse der Übersichtskartierung der Fledermäuse unter Verwendung des Batlogger M am 23.05.2019
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2019
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand August 2019) für das TK-Blatt 7131 (Monheim)

### 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

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

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

Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend der zu erwartenden Auswirkungen abgegrenzt und umfasst den Geltungsbereich sowie die umliegenden Freiflächen.

### 5 Geprüfte Alternativen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Monheim sieht alternative Baugebiete im Süden und Südosten von Monheim vor. Aufgrund der Nachverdichtung im Innenbereich ist jedoch der Raumwiderstand (Erfordernisse z.B. an den Artenschutz, Biotopschutz bzw. gegenüber Schutzgebieten) im Vergleich zu den anderen Baugebieten am vorliegenden Standort deutlich geringer und somit die Standortverhältnisse im UG deutlich günstiger. Daher entschied man sich zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am vorliegenden Standort.

## **B WIRKUNG DES VORHABENS**

### **1 Baubedingte Wirkungen**

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

### **2 Anlagenbedingte Wirkungen**

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Aufgrund der Nachverdichtung im Innenbereich ist die Vergrößerung der bestehenden Vertikalkulisse (optische Reize) und Minderung der Habitateignung angrenzender Flächen (potenzielle Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenland-Vogelarten) als untergeordnet und wenig relevant zu bewerten

### **3 Betriebsbedingte Wirkungen**

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

Die notwendige Straßenbeleuchtung bringt ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → dies lockt im Vergleich weitaus weniger Insekten an).<sup>2</sup>

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

Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden als nicht erforderlich erachtet, da durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die angetroffenen Arten erlassen werden können. Insbesondere besitzt das UG aufgrund der erheblichen bestehenden Vertikalkulisse sowie aufgrund der Störung und Prädation durch freilaufende Haustiere kaum ein ermittelbares Lebensraumpotential.

<sup>2</sup> vgl. BUND Region Hannover: "Insektenfreundliche Außenbeleuchtung" – <[http://region-hannover.bund.net/themen\\_und\\_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche\\_aussenbeleuchtung/](http://region-hannover.bund.net/themen_und_projekte/artenschutz/insekten/insektenfreundliche_aussenbeleuchtung/)>

## D BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für das TK-Blatt 7131 (Monheim).

Das abrufbare Arteninventar kann dabei nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. In diesem Fall wurde aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und umliegenden Bebauung nach „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert. Die sich daraus ergebenden Arten werden nachfolgend näher betrachtet.

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

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

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

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen und auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.

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

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

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

Die online abrufbaren Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für das TK-Blatt 7131 (Monheim), in dem sich das Vorhaben befindet, einige Fledermausarten. Diese sind die Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr. Weiterhin sind die Reptilienarten Schlingnatter und Zauneidechse im TK-Blatt 7131 nachgewiesen.

Zur Ermittlung des Raumnutzungspotentials wurde stichprobenartig die **Fledermausfauna** im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und hinzukommender Wirkradius des Baugebietes) mithilfe eines Batlogger M der Firma Elecon durch eine Transektkartierung am 23.05.2019 untersucht.

Im Rahmen der Überblickskartierung der Fledermausfauna am 23.05.2019 konnten Zwergfledermäuse südlich des UG im Bereich der Stadthalle bzw. an dessen angrenzenden parkartigen Vegetation und an dem Teich ermittelt werden. Diesen Bereich nutzten auch *Nyctalloide* (Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus oder Zweifarbfledermaus) als Jagdhabitat. Das UG wurde generell nicht zur Jagd von Fledermäusen genutzt. Die angrenzenden Straßen „Altweiherweg“ und „Schießstattweg“ wurden hauptsächlich durch Transferflüge genutzt.

Aufgrund der Landwirtschaftsnutzung (Acker und Intensivgrünland) im UG ist die Eignung als Lebensraum für **Fledermäuse**, insbesondere im Bereich der Ackerflächen, kaum gegeben. Es fehlen für die Orientierung von Fledermäusen linienartige Leitstrukturen wie Baumreihen oder Hecken, sowie für ein günstiges Nahrungspotential blütenreiche Vegetationsbestände, welche nur in den umliegenden Siedlungsbereichen vorkommen.

Durch das Vorhaben werden keine für Fledermäuse als Quartier (Höhlen und Spalten) nutzbaren Gehölze beansprucht. Potentielle Quartiere liegen angrenzend des UG hauptsächlich im Siedlungsraum an und in Gebäuden (Spaltenquartiere).

Deutlich günstigere Bedingungen in Bezug auf die Nahrungsverfügbarkeit liegen für Fledermäuse südlich außerhalb des UG an dem Wasserkörper an der Schulstraße.

Die zu erwartende Bebauung (siehe auch „betriebsbedingte Wirkungen“) sowie der damit einhergehende Baustellenbetrieb lassen aufgrund der hervorragenden Manövrierfähigkeit von Fledermäusen keine nachteilige Beeinträchtigung oder Anhaltspunkte einer Schädigung oder Tötung von Individuen erkennen.

Eine Betroffenheit von **Fledermausarten** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das UG weist aufgrund der strukturarmen Landwirtschaftsflächen zudem keine geeignete Lebensraumausstattung für die **Zauneidechse** oder die **Schlingnatter** auf, da diese nicht den benötigten Bedingungen der Reptilienarten (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze etc.) entspricht. Es mangelt zudem an Eiablageplätzen für die Zauneidechse, ausreichend Versteckmöglichkeiten sowie Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und Überwinterung.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde das UG am 23.05.2019 auf für Reptilien und Amphibien potentiell verfügbare Versteckstrukturen überprüft, jedoch waren diese unbesetzt bzw. als Versteck ungeeignet.

Insbesondere fehlt für die Schlingnatter für die erfolgreiche Reproduktion eine geeignet große Population an Reptilien (Waldeidechse, Zauneidechsen bzw. Blindschleiche), da insbesondere die Jungtiere auf Reptilien geeigneter Größe als Nahrung angewiesen sind.<sup>3</sup> Aufgrund des kleinen Aktionsradius beider Arten (Zauneidechse: i.d.R. nicht mehr als 50m, Schlingnatter: i.d.R. ca. 200m) und fehlender Biotopvernetzung (Kohärenz) ist auch nicht davon auszugehen, dass sich einzelne Tiere in den unzureichend ausgeprägten Geltungsbereich „verirren“.

Eine Betroffenheit der **Zauneidechse** und der **Schlingnatter** kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Eine nähere Betroffenheitsabschätzung für die Tierarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie wird daher als nicht erforderlich erachtet.

---

<sup>3</sup> KÄSEWIETER, D. (2002): Ökologische Untersuchungen an der Schlingnatter-(*Coronella austriaca*, LAURENTI 1768) Bayreuth

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7131, in dem sich das Vorhaben befindet. Die Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und dahingehend abgehandelt, ob und für welche vorkommenden, saP-relevanten Arten eine Betroffenheitsabschätzung erforderlich wird.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Untersuchungsgebiet gegebenenfalls auf den Landwirtschaftsflächen für Bodenbrüter/Offenlandarten eine Bedeutung. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich wirken die bestehenden Vertikalkulissen des angrenzenden Siedlungsbereiches jedoch so massiv, dass ein Lebensraumpotential für Offenlandarten kaum vorhanden ist.

Für Offenlandarten gilt ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen (Bebauung des Siedlungsraums) ausgehende Wirkdistanz von durchschnittlich bis zu 100m. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen und Wirtschaftswege bzw. Straßen beeinträchtigten Bereiche im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

## 2 Relevanzprüfung

Entsprechend der zuvor erfolgten, überschlägigen Abschätzung einer möglichen Betroffenheit ergibt sich die Notwendigkeit einer Relevanzprüfung für die im TK-Blatt vorkommenden Vogel-Arten, welche nachfolgend abgehandelt wird.

### Hinweis:

Die aufgelisteten Arten resultieren aus der eingangs bereits erwähnten Filter-Funktion der Internet-Arbeitshilfe des LfU. Diese bietet die Möglichkeit ausschließlich Arten eines bestimmten Lebensraumspektrums aufzulisten.

So können die planungsrelevanten Arten im Vorfeld der Relevanzprüfung bereits konkret auf die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gegebenheiten begrenzt werden (in konkreten Fall „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ sowie „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“).

Alle aufgelisteten Arten wären somit theoretisch in einer Betroffenheitsabschätzung näher zu betrachten, da dies Arten des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume“ und der „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ sind.

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

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

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**RLD=** rote Liste Deutschland

**sg=** streng geschützt (X= ja)

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

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

**V=** Arten der Vorwarnliste

**D=** Daten defizitär

**1=** vom Aussterben bedroht

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

## 2.1 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	0	0			<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	X	0	0	X	<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig			
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0	0	X	<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	0	0			<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	0	0			<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	

## 2.2 Ergebnis der Relevanzprüfung

Entsprechend der Relevanzprüfung in Verbindung mit den Kartierungsergebnissen sowie in Bezug auf die Vorbelastung des betrachteten Gebietes (siehe Lageplan „Wirkdistanzen“) ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Verbotstatbestände für die aufgelisteten saP-relevante Arten ausgelöst werden.

Die Lebensraumausstattung im UG bietet kaum Potential für Offenlandarten wie die Feldlerche. Es bestehen bereits diverse Vorbelastungen durch Vertikalkulissen (bestehende Bebauung und Straßen) und Prädation durch freilaufende Haustiere wie Katzen.

Siedlungsbrüter wie Haussperlinge, Elster sowie Gehölzbrüter wie der Star und Kohlmeise wurden nur in den an das UG angrenzenden Strukturen (Bebauung und Gärten) im Siedlungsraum erfasst. Das Artenspektrum des Siedlungsraumes besitzt keine Planungsrelevanz, da die meisten erfassten Vögel häufige Siedlungsarten sind. Die nachgewiesenen planungsrelevanten Arten Mehlschwalbe und Goldammer besitzen aufgrund des geringen Lebensraumpotentials keine Niststätten im UG. Die Nutzung des UG als Nahrungshabitat ist generell gegeben.

Die Gilde der Greifvögel wurde zu den Ortsbegehungen im UG nicht ermittelt. Für den Turmfalke besteht jedoch aufgrund seiner Lebensraumsprüche als Kulturfolger etwas Potential als Nahrungshabitat im UG. Geeignete Niststrukturen bestehen jedoch auf den Ackerflächen bzw. im Intensivgrünland nicht. Eine mögliche Beeinträchtigung von Greifvögeln ist nicht durch das Vorhaben zu erwarten.

Bei Durchführung des Vorhabens (Schaffung von Wohnbebauung) ist mit Störungen durch Baulärm sowie mit ungewohnten optischen Reizen und somit von Meide- und Fluchtreaktionen der Avifauna zu rechnen. Die Arten sind aber in der Lage, kleinräumig auf andere verfügbare geeignete Habitate im Umfeld auszuweichen. Somit ist davon auszugehen, dass die vom geplanten Wohngebiet ausgehenden temporären Störungen im Wesentlichen gut vertragen werden. Die hinzukommende Wohngebietsnutzung lässt im Vergleich zur angrenzenden bestehenden Nutzung keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung auf die Arten und deren Lebensraumstrukturen erkennen.

Entsprechend der Relevanzprüfung ist **nicht zu erwarten**, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

## E FAZIT

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Am Altweiherweg“ und einen Umkreis von bis zu 200m im Bereich der angrenzenden Landwirtschaftsflächen und Siedlungsbebauung im Norden der Stadt Monheim. Der Geltungsbereich befindet sich auf Ackerflächen, die im Untersuchungszeitraum durch Getreideanbau genutzt wurden und vollständig durch den Siedlungsraum umschlossen sind. Hecken und Einzelbäume befinden sich angrenzend zum Geltungsbereich im Siedlungsraum in den Hausgärten.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum kommen keine amtlich kartierten Biotope im UG oder angrenzend dazu vor. Das UG liegt vollständig im Naturpark „Altmühltal“ Nr. NP-00016.

Es wurden Artennachweise nur außerhalb des UG und somit nur im bestehenden Siedlungsraum ermittelt. Durch die Planung kommt es erwartungsgemäß nicht zu einer Beeinträchtigung von Niststrukturen oder geeigneten Lebensräumen der Avifauna, da keine bestehenden Reviere im UG ermittelt werden konnten.

Durch die erhebliche bestehende Wirkkulisse des angrenzenden Siedlungsraumes (Wirkung von Vertikalstrukturen) und Prädation durch Haustiere ergeben sich für die Avifauna durch das geplante Wohngebiet keine offensichtlichen Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz. Gleiches gilt für die planungsrelevanten Artengruppen Reptilien, Fledermäuse oder Pflanzen.

Generelle Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, z.B. in Form der Eingrünung des Plangebietes, tragen ergänzend dazu bei, potenzielle Störungen/Eingriffe gering zu halten.

Die Relevanzprüfung in Verbindung mit den Ergebnissen der Kartierung ergab, dass durch das geplante Wohngebiet **keine** artenschutzrechtlichen **Verbotstatbestände** nach BNatSchG ausgelöst werden.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2017): Arteninformationen zu saP-relevanten Arten (Artensteckbriefe): URL: <<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/>>, Stand 07/2018

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009, Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

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



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**"AM ALTWEIHERWEG"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FL.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF),  
860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

**LAGEPLAN**

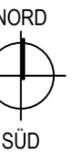
**WIRKDISTANZEN**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
STAND 18.02.2020

**DATENQUELLE:**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2018)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

0 10 50m



-  bestehende Vertikalkulisse  
mit Wirkdistanz von bis zu 100m
-  hinzukommende Vertikalkulisse
-  sonstiger Wirkfaktor  
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz  
von ca. 10m
-  Plangebiet

VERFASSER

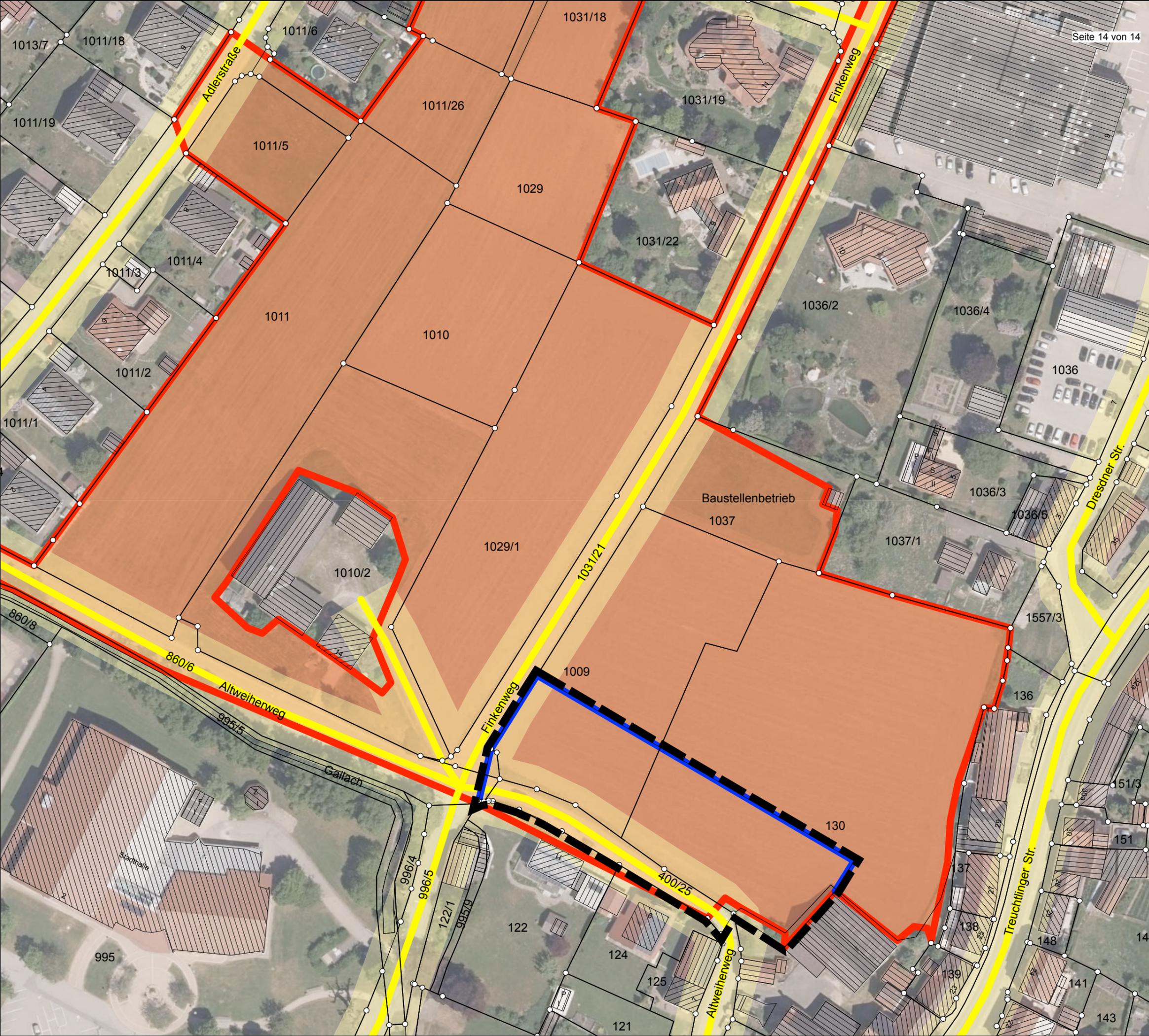


PLANUNGSBÜRO GODTS

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



# STADT MONHEIM

LANDKREIS DONAU-RIES  
FREISTAAT BAYERN



---

VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN

### „AM ALTWEIHERWEG“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
Fl.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF),  
860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

---

## SATZUNG

ENTWURF VOM 26.11.2019  
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1	Geltungsbereich .....	4
2	Art der baulichen Nutzung .....	4
2.1	§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete (WA) .....	4
3	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	4
3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
3.3	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.4	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	5
4	Bauweise, Baugrenzen .....	6
4.1	Bauweise .....	6
4.2	Baugrenze .....	6
5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
6	Grünordnung .....	6
6.1	Allgemein .....	6
6.2	Artenliste .....	6
6.3	Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes .....	7
7	Verkehrsflächen .....	7
8	Immissionsschutz .....	7
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>8</b>
1	Abstandsflächen .....	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	8
2.1	Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude .....	8
2.2	Solaranlagen .....	8
2.3	Gestaltung der Gebäude .....	8
2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	8
3	Beleuchtung .....	9
4	Stellplatzrichtzahlen .....	9
5	Einfriedungen .....	9
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	10
2	Bodenschutz .....	10
3	Denkmalschutz .....	10
4	Wasserwirtschaftliche Belange .....	11
5	Brandschutz .....	12
6	Immissionen .....	12
7	Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....	12
<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>13</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	13
2	Auslegung (Offenlegung) .....	13
3	Satzungsbeschluss .....	13
4	Aufgestellt / Ausgefertigt .....	13
5	In-Kraft-Treten .....	13

## A PRÄAMBEL

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund der §§2 Abs.1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **26.11.2019**, **zuletzt geändert am 18.02.2020** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Am Altweiherweg“ bildet

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 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 §1 Abs.38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Geltungsbereich**

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

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

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

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

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

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

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die im Systemschnitt dargestellten Maße.

##### **3.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei beschränkt.

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

Ein Untergeschoss ist nur zulässig, wenn die Gebäude in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, talseitig nicht zum oberirdischen Vollgeschoss im Sinne von Art.2 Abs.7 BayBO<sup>1</sup> wird, sondern als Kellergeschoss zu werten ist.

<sup>1</sup> Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

### 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

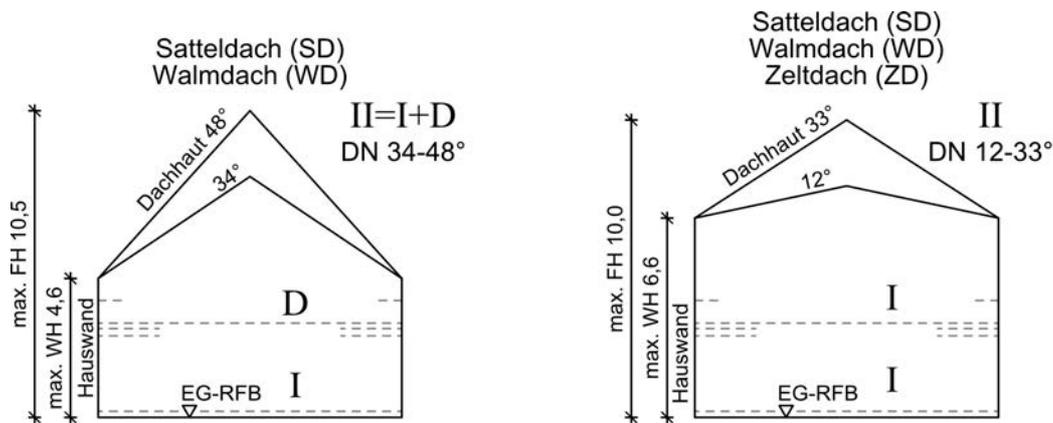
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei **Wohngebäuden**

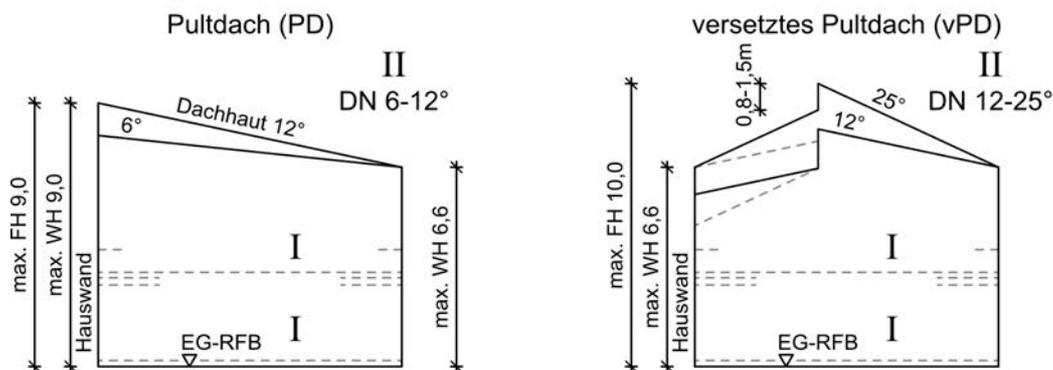
- mit zwei Vollgeschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen
- mit zwei Vollgeschossen (II) höchstens 6,6m
- bei zwei Vollgeschossen (II) mit Pultdach 6,6m traufseitig und 9m am First betragen,

bei **Grenzgaragen** (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO) **und Nebengebäuden**: höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Wohn- und sonstigen Hauptgebäuden



sowie Kombinationen der Dachformen



DN = Dachneigung, FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe,  
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, D = Dachgeschoss, I = Vollgeschoss

### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf wahlweise entweder

- am höchsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 30cm über dem bestehenden Gelände oder
- maximal 30cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte am Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Wenn der EG-RFB zugleich der EG-FFB (Erdgeschoss-Fertigfußboden) ist, gilt der Wert des EG-FFB als unterer Bezugspunkt.

## 4 Bauweise, Baugrenzen

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

### 4.1 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Mehrparteienhäuser zulässig.

### 4.2 Baugrenze

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur derzeit gültigen genehmigungsfreien Höchstgrenze auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

## 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro 160m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird maximal eine Wohneinheit festgesetzt.

## 6 Grünordnung

### 6.1 Allgemein

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

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.

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.

### 6.2 Artenliste

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 12-14cm

#### Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

Sowie regionaltypische Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorten)

#### Kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

### **6.3 Privaten Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes**

Zur Gliederung des Gebietes bzw. Straßenraumes sind pro Bauplatz zwingend mindestens ein mittel- oder zwei kleinkronige Bäume aus vorgenannter Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage von mindestens einem Baum ist exemplarisch in der Planzeichnung dargestellt. Dieser eine Baum ist pro Bauplatz zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger/ straßenzugewandter Baugrenze anzuordnen.

## **7 Verkehrsflächen**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Böschungen und Stützbauwerke der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu dulden.

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

## **8 Immissionsschutz<sup>2</sup>**

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

---

<sup>2</sup> gemäß Vorgabe des Landratsamtes Donau-Ries, Immissionsschutz 03/2019 zu stationär betriebenen haustechnischen Anlagen in Wohngebieten

## 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 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit Dachgeschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dacheindeckungen für Wohn- und sonstige Hauptgebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiterhin sind bei Dachneigungen bis 25° auch Dacheingrünungen mit entsprechend notwendigem Material als Unterbau zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis zu einem umbauten Raum von 75m<sup>3</sup>, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung <15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

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

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 34° zugelassen. Der Abstand des Firstes von Dachaufbauten und Zwerchbauten muss mindestens 80cm zum First des Hauptgebäudes betragen.

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

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis zu einem umbauten Raum von 75m<sup>3</sup>  
Für untergeordnete Nebengebäude, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Für Garagen sind Satteldächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Pultdächer sind jedoch für Nebengebäude, Garagen und Anbauten nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

#### 2.2 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

#### 2.3 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Grelle und glänzende Baustoffe und Anstriche sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

#### 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Auf- und Abtragungen) sind nur zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Hauseingang, Garagenzufahrt) und Herstellung von Terrassen zulässig.

### **3 Beleuchtung**

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

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

### **4 Stellplatzrichtzahlen**

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

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Vorplatz (Zufahrt) vor Garagen muss mindestens 5m tief sein, zählt nicht als Stellplatz und ist freizuhalten.

Für evtl. entstehende Nichtwohnnutzungen sind die erforderlichen Stellplätze gemäß §20 sowie der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV) in der jeweils aktuell gültigen Fassung im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

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

### **5 Einfriedungen**

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m (inkl. max. 20 cm hohem Sockel) über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m hohen Zäunen (inkl. max. 20 cm hohem Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

## 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. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 2 Bodenschutz

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

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenem 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 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 (BayDSchG)

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 (BayDSchG)

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.

**4 Wasserwirtschaftliche Belange**Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser/Schichtenwasser

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

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.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über eine neue Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

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

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind 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 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)  
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

### **5 Brandschutz**

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.  
Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

### **6 Immissionen**

#### Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

### **7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## E VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Monheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **26.11.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **07.12.2019 im Amtsblatt Nr. 49** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **26.11.2019** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **07.12.2019 im Amtsblatt Nr. 49** 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.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **26.11.2019, zuletzt geändert am 18.02.2020** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **18.02.2020** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Monheim, den **19.02.2020**

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 4 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 **18.02.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Monheim, den **19.02.2020**.

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **29.02.2020 im Amtsblatt Nr. 9** 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, avifaunistischem Gutachten, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Satzung und Planzeichnung 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 **02.03.2020**

.....  
Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

II=I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss  
II Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)  
0,6 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**MH** nur Mehrparteihäuser zulässig

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**Pflanzgebot für Laubbäume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Lage exemplarisch

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

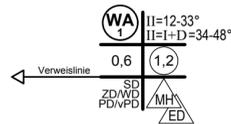
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

**V** Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsrünst als Bestandteil von Verkehrsanlagen  
**P** Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen Lage unverbindlich

# SONSTIGE PLANZEICHEN

**1,5-6-1,5** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB  
**9** Vermaßungslinie in m  
**9** Grenze des Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

Nutzungsschablone für:  
Art der baulichen Nutzung | Anzahl Geschosse und Dachneigung in Grad  
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl  
Dachform | Bauweise  
SD = Satteldach  
ZD = Zeltdach  
WD = Walmdach  
PD = Pultdach  
VPD = versetztes Pultdach



## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**436** Bestehende Flurstücke mit Nummer  
Vorschlag Grundstückseinteilung  
Gebäudevorschlag  
Bestehende Haupt- & Nebengebäude  
Bauplatznummer Größe der Bauparcelle (ungefähr)

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am **29.02.2020** im **Amtsblatt Nr. 9** 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, avifaunistischem Gutachten, Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Satzung und Planzeichnung 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 **02.03.2020**

Günther Pfefferer, 1. Bürgermeister (Siegel)



## VORHABEN: BEBAUUNGSPLAN "AM ALTWEIHERWEG"

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE Fl.-NRN. 130 (TF), 400/25 (TF), 860/6 (TF), 1009 (TF) UND 1031/21 (TF) JEWEILS GEMARKUNG MONHEIM

## BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000  
ENTWURF VOM 26.11.2019  
ZULETZT GEÄNDERT AM 18.02.2020

**DATENQUELLE:**  
GEOBASISDATEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (04/2019)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Lagebezugssystem: ETRS89/UTM32N

