

GEMEINDE TAGMERSHEIM

KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

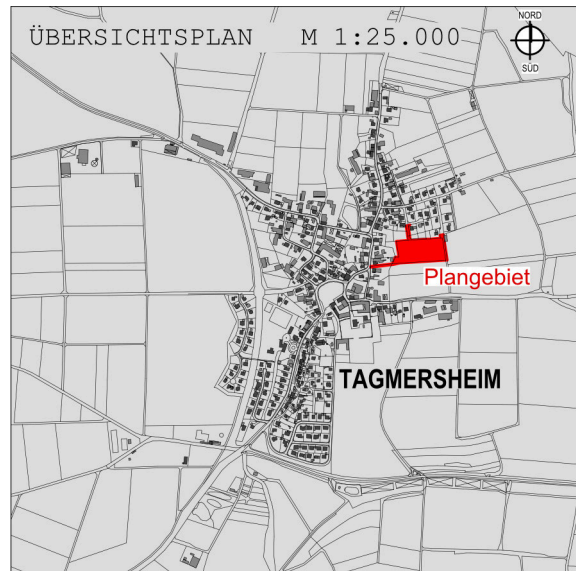
"ZUR OSTERWIESE SÜD"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 30/1 (TF), 50 (TF),
690 (TF), 712/5 (TF), 713 (TF), 714
UND 715 (TF) GEMARKUNG TAGMERSHEIM

ENTWURF VOM 24.10.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 12.06.2018



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

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

GEMEINDE TAGMERSHEIM

KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"ZUR OSTERWIESE SÜD"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 30/1 (TF), 50 (TF),
690 (TF), 712/5 (TF), 713 (TF), 714
UND 715 (TF) GEMARKUNG TAGMERSHEIM

BEGRÜNDUNG

ENTWURF VOM 24.10.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 12.06.2018

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 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Tagmersheim möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Tagmersheim zu decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zur Osterwiese Süd“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei insbesondere die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist.

2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom **2017** wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Zur Osterwiese Süd“ der Gemeinde Tagmersheim beauftragt.

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

Der Gesetzgeber hat sich mit der BauGB-Novelle im Jahre 2013 unter anderem das Ziel gesetzt hat, die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung wurde mit Wirkung vom 20. Sept. 2013 u.a. das BauGB geändert. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB bestimmt nun, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

So verfügt die Gemeinde über den Bebauungsplan „Am Plattenfeld“, in dem von ausgewiesenen 64 Bauplätzen erst 23 Stück bebaut sind. Damit verbleibt ein Potenzial von 41 Bauplätzen. Diese befinden sich jedoch auf einem Flurstück, welches nur zu nicht vertretbaren Bedingungen erwerbbar wäre.

In der Folge würden die Bauplätze so teuer sein, dass diese von den Bauwilligen nicht angenommen werden.

Die Gemeinde möchte jedoch dem §1 Abs. 5 BauGB entsprechen, wonach bauliche Entwicklungen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen sollen, dem die besagten Erwerbsbedingungen allerdings deutlich entgegen stehen.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, die bauliche Entwicklung auf den bereits bestehenden/ bebauten Teil-Bebauungsplan „Am Plattenfeld“ zu beschränken und den übrigen Bebauungsplan aufzuheben.

Damit wird potenzielles Bauland zurückgenommen, sodass die Verhältnismäßigkeit im Hauptort gewahrt bleibt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Plattenfeld“ erfolgt daher parallel in einem gesonderten Verfahren.

4 Vorprüfung entsprechend §13b BauGB i.V.m. §13a BauGB:

1. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 12.677m². Bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 8.473m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die in diesem Bebauungsplan festgesetzte „zulässige Grundfläche“ gem. §19 Abs.2 BauNVO von 3.389m² somit unter dem Grenzwert von 10.000m².
2. Das Plangebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
3. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §13b i.V.m. §13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend §13b i.V.m. §13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht zur Anwendung.

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

5 Prüfung der Belange des BNatSchG/BayNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des §13b 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.¹
- Schutzgebiete: Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Altmühltal“.¹
- amtlich Kartierte Biotope: Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹
- Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund der Stellungnahmen und Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Donau-Ries und des BUND Naturschutz hat die Gemeinde Tagmersheim für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in Auftrag gegeben.

Zwar haben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Bauleitplanung keine unmittelbare Bedeutung, da die Verbotstatbestände erst beim Vollzug des Bebauungsplans erfüllt sein können. Einem Bebauungsplan fehlt jedoch die Planerforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), wenn er aus zwingenden rechtlichen Gründen (§ 44 BNatSchG) vollzugsunfähig ist. Bei Aufstellung eines Bauleitplans ist daher zu prüfen, ob nach den vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Weiterhin sind artenschutzrechtliche Belange als Auswirkungen der Planung auf Tiere und Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB).

Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Erforderlich, aber auch ausreichend ist – auch nach den Vorgaben des europäischen Unionsrechts – eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung.

Der Gemeinde Tagmersheim steht als Trägerin der Planungshoheit eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Da es hier nur um eine vorsorgliche Ermittlung auf der Ebene der Planung geht, mittels derer die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans generalisierend abgeschätzt werden soll, genügt nach der Rechtsprechung regelmäßig eine Potenzialabschätzung und worst-case-Betrachtung. Eine umfassende Kartierung (die regelmäßig deutlich weniger Exemplare ermittelt, als einer worst-case-Betrachtung zu-grunde gelegt werden) ist nicht erforderlich. Das von der Gemeinde Tagmersheim beauftragte Planungsbüro Godts, Stadtplanung – Landschaftsplanung – Umweltplanung, hat auf der Grundlage eigener Bestandserhebungen vor Ort, der Biotopkartierungsdaten aus dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz, der Digitalen Flurkarte und öffentlich zugänglicher Arteninformationen des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) und insbesondere der „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ der Obersten Baubehörde im BayStMI vom 19.01.2015 einen Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt.

Der Fachbeitrag zur saP schließt Pflanzenarten gem. Anhang IV b) der FFH-Richtlinie ebenso aus, wie das Vorkommen von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie. Nach der Relevanzprüfung sind zwar die Feldlerche und Wiesenschafstelze potentiell als Europäische Vogelart betroffen. Der Fachbeitrag zur saP stellt jedoch eine betroffene Fläche von lediglich 600 m² fest, die aufgrund der Mindestgröße eines Feldlerchenreviers von 0,5 ha keine direkte Relevanz für die lokale Population und keine besondere Eignung als Revier aufweise. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird im Ergebnis nachvollziehbar ausgeschlossen.

Die Gemeinde Tagmersheim macht sich dieses nachvollziehbare Ergebnis des Fachbeitrags zur saP im Rahmen der Abwägung zu eigen.

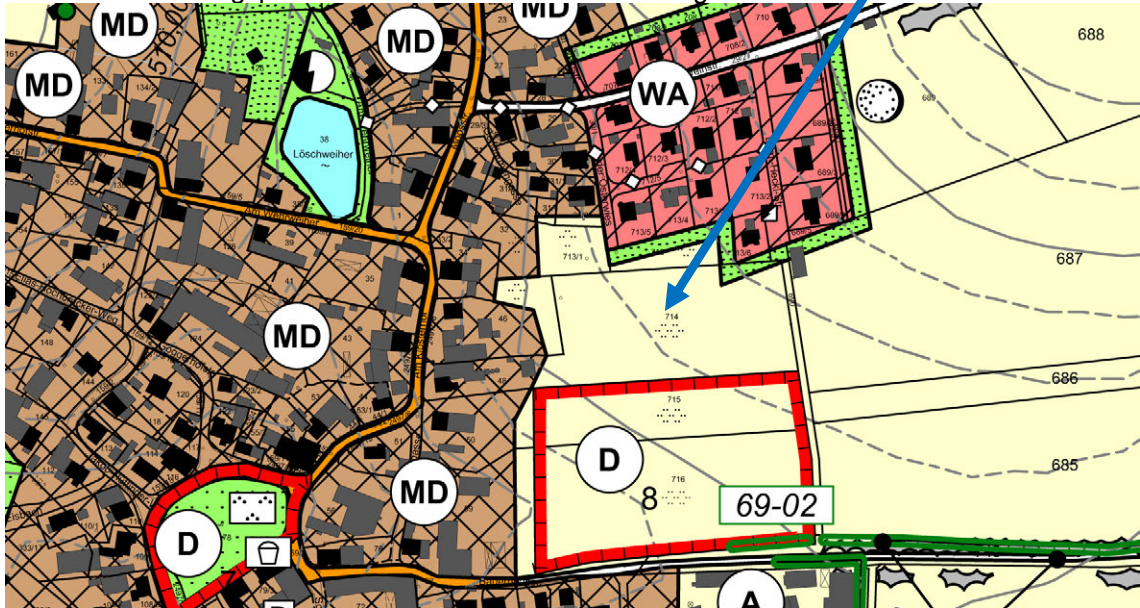
Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

- **Fazit:** Unter Bezugnahme auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.

¹ FIS-Natur Online(FIN-Web), Zugriff am 11.10.2017

6 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Tagmersheim besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).² Dieser verzeichnet für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ und „sonstige Grünflächen“ der angrenzenden Bebauung, sodass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.



² GEMEINDE TAGMERSHEIM, Flächennutzungsplan (2006), Verfasser: Ingenieurbüro Blaser, München

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

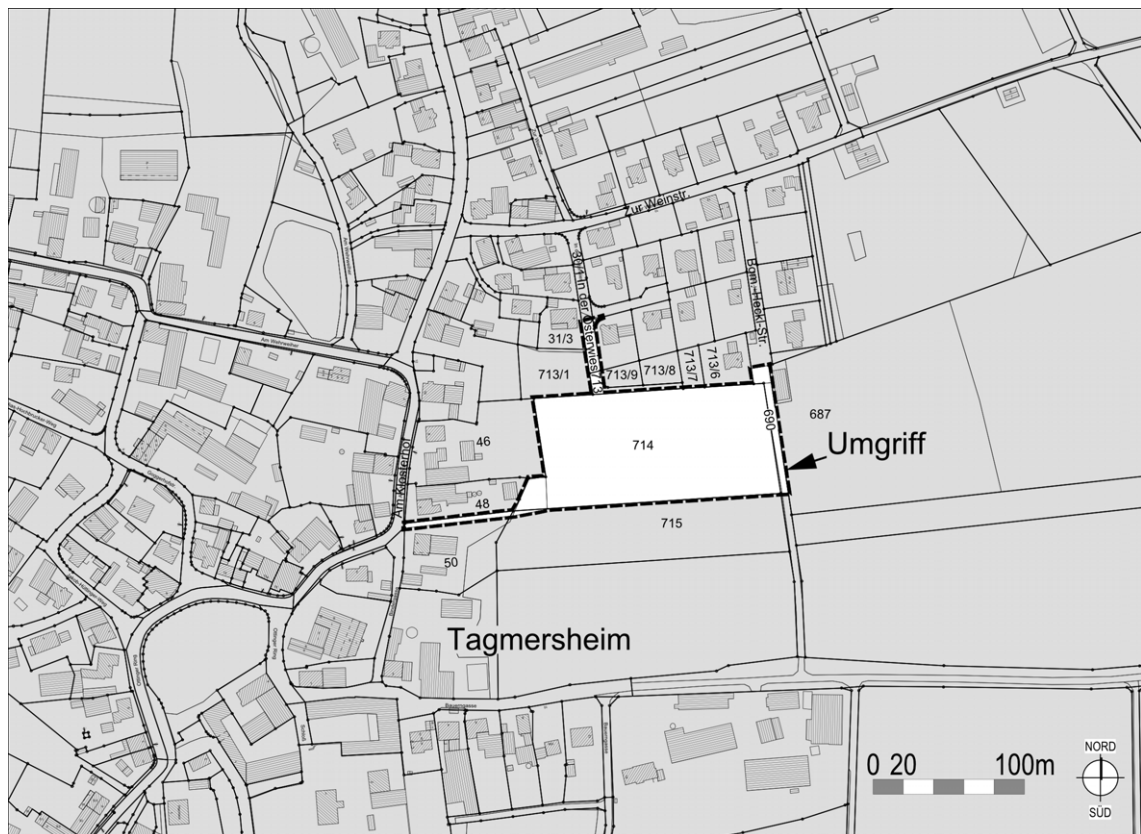
1 Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Planbereich befindet sich im Nordosten von Tagmersheim und grenzt an bestehende Bebauung. Bisher wurde das Gebiet als Acker genutzt und soll nun mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden.

Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden:** durch die Fl.-Nrn. 713/1 (Grünfläche), 31/3 (Dorfgebiet), 30/1, 712/5 (jeweils TF, Straße „In der Osterwiese“), 713/5 (Wohnen), 713/9, 713 (TF), 713/7 (jeweils Grünfläche), 713/6 (Wohnen), 690 (TF, „Bgm.-Heckl-Straße“)
- **im Osten:** durch die Fl.-Nr. 687 (Acker)
- **im Süden** durch die Fl.-Nrn. 690 (TF, Wirtschaftsweg), 715 (TF, Acker), 50 (TF, Dorfgebiet)
- **im Westen** durch die Fl.-Nrn. 2497/16 (TF, Fußweg „Am Klosterhof“), 48, 46 (jeweils Dorfgebiet)

jeweils Gemarkung Tagmersheim



Maßstab 1:5.000

2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 12.677m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Acker genutzt und fällt leicht mit ca.3% nach Südwesten. Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor. Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO³ ausgewiesen und soll dem Wohnen im ländlichen Raum dienen (entsprechend den angrenzenden und bereits erschlossenen Wohngebieten). Die Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 (ausgenommen nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen, weil die Flächen aufgrund der dringend benötigten Bauplätze vorrangig für Wohnbebauung dienen sollen. Nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur) sowie ausnahmsweise zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Versicherungsbüro) sind nur zulässig, wenn diese dem Wohnen untergeordnet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 der Obergrenze der BauNVO.

Die Gemeinde Tagmersheim will mit dieser Festsetzung unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine verdichtete Bauweise ermöglichen.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 festgelegt und entspricht damit ebenfalls dem Wert der BauNVO.

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

Es sollen freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt. Ein versetztes Pultdach im Sinne dieser Formulierung ist ein Dach, das von zwei gegeneinander versetzten Dachflächen gebildet wird.

Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so der Nachfrage entsprechen und den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten.

Die Höhenlage muss den Geländebeziehungen 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.

³ BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993

3 Planstatistik

Nettobauland	8.473 qm	66,8%
Allgemeines Wohngebiet	8.473 qm	100,0%
Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung	2.100 qm	16,6%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.416 qm	67,4%
Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"	453 qm	21,6%
Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"	231 qm	11,0%
Grünflächen	2.104 qm	16,6%
Private Grünfläche	776 qm	36,9%
Öffentliche Grünfläche	417 qm	19,8%
Verkehrsrün	660 qm	31,4%
Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf	252 qm	12,0%
Gesamtfläche Geltungsbereich	12.677 qm	100,0%

D IMMISSIONSSCHUTZ

Die Gemeinde Tagmersheim hat aufgrund der Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (insb. des Bayerischen Bauernverbands und des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) eine ergänzende Untersuchung der Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe an den Immissionsorten im geplanten Wohngebiet erstellen lassen.

Das Gutachtenbüro iMA Richter & Röckle hat in seiner Geruchsprognose Bebauungsplan „Zur Osterwiese Süd“ (Stand: 01.03.2018) eine Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen der vorhandenen Schweinehaltung der Hofstelle 1 und zweier Rinderhaltungen der Hofstellen 2 und 3 ermittelt. Auf der Grundlage der genehmigten Tierzahlen wird eine belästigungsrelevante Immissionskenngroße IGb von überwiegend max. 10 festgestellt. Lediglich im Bereich des Regenrückhaltebeckens und auf dem Bauplatz 9 im Südwesten, im südlichen Außenbereich des Bauplatzes 4 und auf dem Bauplatz 2 erreicht die Immissionskenngroßen den Wert von 11-12.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) entfaltet als technisches Regelwerk für die Gemeinde Tagmersheim keine unmittelbare Bindungswirkung, ihre Immissionswerte sind jedoch nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung als Orientierungshilfe heranzuziehen (siehe etwa BVerwG, Beschl. v. 28.07.2010 – 4 B 29/10, Ls. 1 und Rn. 3). Nach Ziff. 3.1 GIRL sind Geruchsimmissionen in der Regel als erhebliche Belästigung zu werten, wenn ihre Gesamtbelastung IG die in Tabelle 1 zu Ziff. 3.1. GIRL angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Für ein Wohn- oder Mischgebiet wird diese Grenze grundsätzlich bei einem Immissionswert von 0,1 gezogen.

Die Auslegungshinweise zu Ziff. 3.1 führen jedoch aus, dass in begründeten Einzelfällen Zwischenwerte zwischen einer geschlossenen Wohnbebauung beim Übergang in den Außenbereich festgesetzt werden können. In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden (siehe auch OVG NRW, Urf. v. 26.04.2007 – 7 D 4/07.NE, Ls. und Rn. 35 und BVerwG, Beschl. v. 28.09.1993 – 4 B 151/93, Rn. 11 ff). Der Übergangsbereich, für den die Zwischenwertbildung vorgenommen wird, ist hierbei festzulegen.

Vorliegend grenzen die Bauplätze 2, 4, 6, 8 und 9 des geplanten Allgemeinen Wohngebiets unmittelbar an den Außenbereich an. Für diesen Bereich hält die Gemeinde Tagmersheim eine Zwischenwertbildung zwischen dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (0,10) und für ein Dorfgebiet (0,15) auf einen Zwischenwert von 0,13 für angemessen. Sie berücksichtigt hierbei insbesondere die erhebliche Vorbelastung der Umgebung mit Geruchsimmissionen. Diese erreichen an den vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Bindergasse, der Bauerngasse und des südlichen Teils der Straße „Am Klosterhof“ Immissionskenngroßen von 11 bis 19. Die Geruchsbelastung prägt diesen Teil der Gemeinde Tagmersheim seit langem. Im Übrigen müssen Grundstückseigentümer in Ortsrandlage mit dem Betrieb von im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Betrieben rechnen; ihre Schutzwürdigkeit ist mit einer Wohnnutzung inmitten eines Ortskerns nicht vergleichbar, sondern deutlich herabgesetzt (siehe etwa BayVG, Beschl. v. 03.05.2016, 15 CS 15.1576 Rn. 14; OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 04.08.2016, 1 MB 21/15 Rn. 22).

Die Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets nimmt auf die berechtigten Belange der landwirtschaftlichen Hofstellen 1 und 2 die gebotene Rücksicht. Aufgrund der Lage im Übergang zum Außenbereich werden für Teilbereiche des geplanten Allgemeinen Wohngebiets

(WA) Zwischenwerte gebildet. Ein öffentlich-rechtlicher Abwehranspruch gegen Geruchsimmission der vorgenannten Betriebe wird hierdurch ausgeschlossen. Insbesondere rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran, die schon durch deutlich näher liegende und höher vorbelastete Immissionsorte faktisch eingeschränkt wird. Insbesondere die Hofstelle 1 wird nach der Stellungnahme der Abteilung Immissionsschutz im LRA Donau-Ries vom 01.12.2017 bereits durch die westlich gelegene Wohnnutzung auf Fl.Nr. 69 maßgeblich eingeschränkt, da hier die zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechend der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bereits ausgeschöpft werden. Nach dieser Stellungnahme werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine zusätzlichen Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe aus der Ausweisung des Baugebiets entstehen.

Eine Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle 1 wäre aufgrund der bereits vorhandenen, limitierend wirkenden Immissionsorte aus Sicht der Gemeinde Tagmersheim nicht genehmigungsfähig und muss daher im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde stellt in Ihre Erwägungen auch die Tatsache ein, dass für die Hofstelle 1 in den Jahren 2010 und 2011 zwei Bauanträge zur Erweiterung des Betriebs gestellt worden sind. Beide Baugenehmigungen sind durch Zeitablauf erloschen. Konkrete Erweiterungsabsichten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die vorstehende Geruchsprognose des Büros iMA liegt eine worst-case Betrachtung der (bislang) genehmigten Tierzahlen zugrunde. Der Landwirt der Hofstelle 2 hat zwischenzeitlich mit Schreiben vom 15.02.2018 an das Landratsamt Donau-Ries erklärt, dass auf seiner landwirtschaftlichen Hofstelle „derzeit bis zu 30 Bullen in Bestand gehalten werden. Dies stellt zugleich die Obergrenze dar, die im Laufe der nächsten Jahre nach und nach reduziert wird, um die landwirtschaftliche Viehhaltung völlig aufzugeben“. Der Landwirt der Hofstelle 2 schließt zugleich aus, dass die Hofstelle in Zukunft an einen anderen Landwirt oder sonstigen Dritte zur Viehhaltung verpachtet wird. In diesem Schreiben liegt ein Verzicht auf die Baugenehmigung, soweit darin die Viehhaltung von mehr als 30 Bullen genehmigt war. Der Verzicht konnte gegenüber dem zuständigen Landratsamt als unterer Bauaufsichtsbehörde auch formlos erklärt werden. Die ursprüngliche Baugenehmigung erledigt sich aufgrund dieses Verzichts (Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG), soweit mehr als 30 Bullen genehmigt waren.

Unter Berücksichtigung einer zulässigen Obergrenze von 30 Bullen wird nach einer Geruchsprognose des Büros iMA nur noch auf Bauplatz 2 die Immissionskenngroße eines Allgemeinen Wohngebiets mit 11-12 überschritten. Unter Erwägung der vorgenannten Gründe hält die Gemeinde Tagmersheim diese Geruchsbelastung im Rahmen der gebotenen Zwischenwertfestsetzung für zumutbar.

Im Ergebnis sieht die Gemeinde Tagmersheim die von den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgelösten (Geruchs-)Immissionen an den Immissionsorten im geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) bei Abwägung der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander als zumutbar an. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bleiben gewahrt. Die Gemeinde berücksichtigt hierbei insbesondere den örtlichen Bedarf für neue Bauplätze und die sehr eingeschränkte Verfügbarkeit anderer Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung.

E ERSCHLIESSUNG

1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet erhält über die Straße „In der Osterwies“ sowie die „Bgm.-Heckl-Straße“ Anschluss an das bestehende Wegenetz. Somit entsteht ein Ringschluss der dem Verkehrsfluss am besten Rechnung trägt. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße A.

2 Ruhender Verkehr

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

3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll in einem Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf aufgefangen werden.

Ferner soll die Festsetzung zur Ausgestaltung der Stellplätze und Nebenflächen (nicht versiegelte Bauweise) im Sinne des Art. 81 Abs.1 Nrn. 4 und 5 BayBO dazu beitragen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser möglichst breitflächig auf den Grundstücken versickern kann.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband rechts der Altmühl.

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

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

Allgemeine Hinweise

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

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

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

BEBAUUNGSPLAN
"ZUR OSTERWIESE SÜD"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 30/1(TF), 50(TF),
690(TF), 712/5(TF), 713(TF), 714
UND 715(TF) GEMARKUNG TAGMERSHEIM

GRÜNORDNUNGSPLAN
BESTANDSAUFNAHME

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1500
STAND 12.06.2018

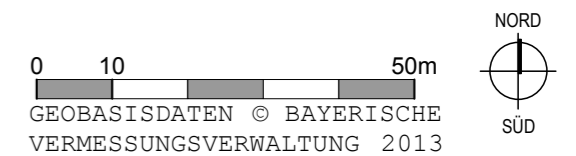
DATENQUELLE:

GEODATEN: LUFTBILD (07/2015)
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (11/2016)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>

BESTANDSVERMESSUNG (10/2017)
Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR

Das Plangebiet (12.677m²) wird auf
einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =
Gebiete geringer Bedeutung



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



LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

GEMEINDE TAGMERSHEIM

KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"ZUR OSTERWIESE SÜD"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 30/1 (TF), 50 (TF),
690 (TF), 712/5 (TF), 713 (TF), 714
UND 715 (TF) GEMARKUNG TAGMERSHEIM

FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

STAND 12.06.2018

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	EINLEITUNG	3
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Gebietsbeschreibung	3
3	Datengrundlagen	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen.....	4
5	Geprüfte Alternativen	4
B	WIRKUNG DES VORHABENS	5
1	Baubedingte Wirkungen	5
2	Anlagenbedingte Wirkungen	5
3	Betriebsbedingte Wirkungen	5
C	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT	5
1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Eingriffen.....	5
D	BETROFFENHEIT DER ARTEN	6
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 Anhang I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie.....	7
2	Lageplan: Wirkdistanzen	8
3	Relevanzprüfung	9
3.1	Vögel (Aves).....	9
4	Prüfung der Betroffenheit	10
E	FAZIT	11
F	LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN	12

A EINLEITUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Osterwiese Süd“ gem. §13b BauGB wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt die es erforderlich macht, landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen, 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 Gemeinde jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

Aufgrund des Beginns der Planung und der Einleitung des Verfahrens im fortgeschrittenen Kalenderjahr sind mit Ausnahme mehrerer Vorortbegehungen zur Bestandserfassung des Plangebietes und eigener Ortskenntnisse keine repräsentativen Kartierungen möglich, um das tatsächlich vorkommende Artenspektrum zu ermitteln. Es wird daher in der nachfolgenden Abhandlung eine sogenannte „worst-case-Betrachtung“ durchgeführt.

2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Tagmersheim. Nördlich und westlich und grenzt Wohnbebauung an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen mit regelmäßig frequentierten Wirtschaftswegen. Auch das Plangebiet selbst ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und dementsprechend arten- und strukturarm.

Es finden sich keine Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotop im Untersuchungsraum.¹

3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- eigene Bestandserhebung vor Ort (Biotop- und Nutzungstypen, darauf aufbauend Abschätzung des Artenspektrums)
- Biotopkartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb), Stand: 2017
- Digitale Flurkarte (© BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG) der Gemeinde Tagmersheim
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (Stand August 2017) für das TK-Blatt 7131 (Monheim)

¹ FIS-Natur Online (FIN-Web): Zugriff am 07.09.2017

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
- 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 als worst-case-Szenario (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 des Vorhabens abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

5 Geprüfte Alternativen

Anstelle der Ausweisung neuer Bauplätze könnte vorhandenes Potenzial in der Gemeinde genutzt werden, so z.B. im Bebauungsplan „Am Plattenfeld“, in dem von ausgewiesenen 64 Bauplätzen erst 23 Stück bebaut sind. Damit verbleibt ein Potenzial von 41 Bauplätzen. Diese befinden sich jedoch auf einem Flurstück, welches nur zu nicht vertretbaren Bedingungen erwerbbar wäre.

Daher entschied man sich, zur Ausweisung der benötigten Bauplätze am nun 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
- Entstehung einer Vertikalkulisse (optische Reize) und Minderung der Habitateignung angrenzender Flächen (Vergrämungs-/Meidungseffekte bei Offenland-Vogelarten)

3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die Wohngebietsnutzung lässt keine betriebsbedingten Wirkungen erkennen.

C MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung Eingriffen

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen vorgesehen.

D BETROFFENHEIT DER ARTEN

1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

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.

Gemäß Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt (im Folgenden LfU) sind im TK-Blatt 7131 (Monheim) diverse Fledermausarten, die Zauneidechse sowie die Schlingnatter verzeichnet.

Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes ist es unwahrscheinlich, dass dieses von Fledermäusen als Jagdhabitat aufgesucht wird, da aufgrund der intensiven Nutzung und der vorherrschenden Strukturarmut kein ausreichendes Nahrungsangebot vorherrscht. Es ist davon auszugehen, dass vielmehr die angrenzenden Siedlungsstrukturen hierfür aufgesucht werden da diese besser strukturiert sind.

Auch für die Zauneidechse und die Schlingnatter ist keine ausreichende Lebensraumausstattung gegeben, sodass ein Vorkommen auszuschließen ist.

1.3 Vogelarten des Anhang 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 LfU verzeichnen zahlreiche saP-relevante Vogelarten für das TK-Blatt 7131, in dem sich das Vorhaben befindet. Diese wurden bereits nach dem Lebensraumtyp „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ gefiltert.

Die sich daraus ergebenden Arten werden in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das Plangebiet theoretisch für Bodenbrüter eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (Gehölze, Wohngebäude), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, stellen das Plangebiet und seine nähere Umgebung jedoch **keinen geeigneten Lebensraum** dar, da von Bodenbrütern/Offenlandarten ein Meidungs-Radius bzw. eine von den zumeist durchgängigen Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt 100m angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten.

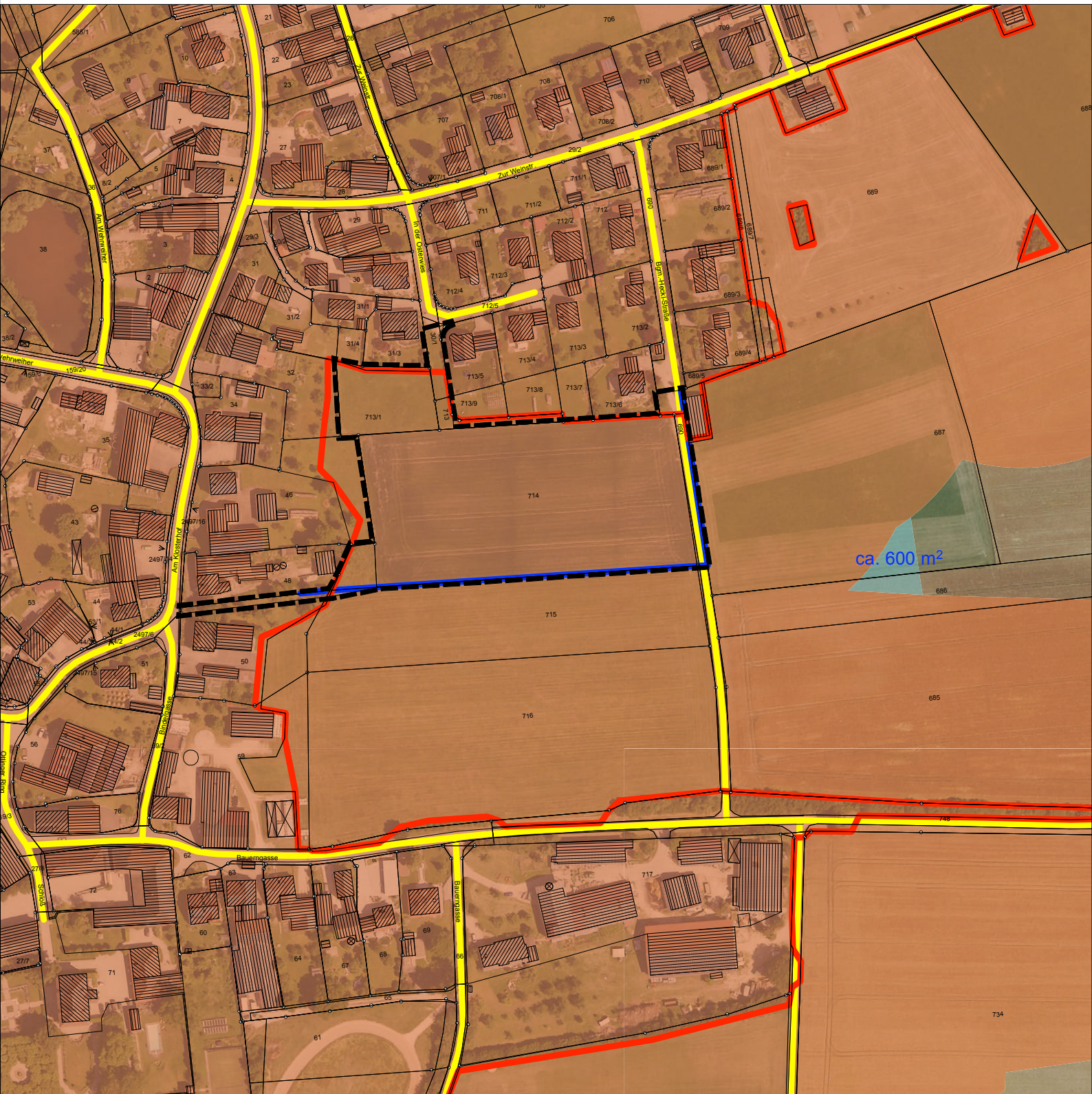
Lediglich durch den sich verschiebenden Siedlungsrand sind geringfügig Bereiche betroffen, die bisher einen geeigneten Lebensraum für besagte Bodenbrüter darstellten.

Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen beeinträchtigten Bereiche im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

2 Lageplan: Wirkdistanzen

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 11/2016 (M 1:2500) SÜD

0 25 125m



 Plangebiet

 bestehende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

 hinzukommende Vertikalkulisse
mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 100m

 sonstiger Wirkfaktor
Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10m

Stand 12.06.2018

3 Relevanzprüfung

3.1 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	X	0	0	X	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	X	0	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	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>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	X	0	0	X	<i>Coloeus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube	V		
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	0	0			<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
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	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	X	0	X	<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze			
X	0	0			<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	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		
X	0	0			<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X

Erläuterungen zu den Spalten 1-5 (artspezifische Angaben):**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:**X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern**0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern**L:** Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):**X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt**0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt**E:** Wirkungsempfindlichkeit der Art (anhand der artspezifischen Ansprüche):**X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können**0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)**NW=** Nachweis der Art im Wirkraum (auf Grundlage von Kartierungen)**X=** ja**0=** nein**PO=** Potenzielles Vorkommen der Art im Wirkraum (auf Grundlage von **V** und **L**)**X=** ja**0=** nein**Erläuterungen zu den Spalten 8-10(Gefährdung/Schutz):****RLB=** rote Liste Bayern**RLD=** rote Liste Deutschland**sg=** streng geschützt (X= ja)**1=** vom Aussterben bedroht**2=** stark gefährdet**3=** gefährdet**G=** Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt**R=** extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion**V=** Arten der Vorwarnliste**D=** Daten defizitär**Ergebnis:**

Entsprechend der Relevanzprüfung ist eine Betroffenheit der Feldlerche (*Alauda arvensis*) und der Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) anzunehmen.

Es wird aufgrund nahezu identischer Lebensraumansprüche (Brut- oder Nahrungshabitatausstattung) eine zusammenfassende Betroffenheitsabschätzung für Bodenbrüter durchgeführt.

Zwar müssten aufgrund der durchgeführten Lebensraum-Abschichtung der Internet-Arbeitshilfe des LfU theoretisch alle aufgelisteten Arten in die Betrachtung mit einbezogen werden, da dies Arten des „Extensivgrünlandes und anderer Agrarlebensräume“ sind, jedoch sind bei all jenen Arten, bei denen Spalte „L“ trotz erfolgter Abschichtung mit „0“ bewertet wurde, die spezifischen Lebensraumansprüche nicht mit den vorhandenen Bedingungen vereinbar.

4 Prüfung der Betroffenheit

Es wird davon ausgegangen, dass wegen des sich verschiebenden Siedlungsrandes und des durchschnittlichen Meidungsradius bodenbrütender Arten von ca. 100m zu geschlossenen Vertikalkulissen geringfügig als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Flächen entfallen bzw. beeinträchtigt werden, da in typische Lebensraumstrukturen eingegriffen wird.

Die gemäß Lageplan „Wirkdistanzen“ ermittelte, betroffene Fläche ist mit ca. 600m² jedoch derart gering, dass sie insb. im Hinblick auf die Feldlerche keine direkte Relevanz für die lokale Population entfaltet und wegen der geringen Größe keine besondere Eignung als Revier aufweist (Mindestgröße Feldlerchenrevier 0,5ha). Dies gilt sinngemäß auch für weitere Bodenbrüter.

Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNtaSchG kann für Bodenbrüter somit insgesamt ausgeschlossen werden.

E FAZIT

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Tagmersheim, angrenzend an bestehende Bebauung.

Es unterliegt der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist eine dementsprechende Arten- und Strukturarmut auf. Es ist daher vorrangig für Bodenbrüter von Bedeutung.

Aufgrund der Struktur und Lage des Plangebietes muss davon ausgegangen werden, dass streng geschützte Vogelarten betroffen sein können. Hingegen kann aufgrund der bisherigen Nutzung ein Vorhandensein und eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Die Betroffenheitsabschätzung ergab, dass theoretisch potenzielle Lebensraumflächen der Feldlerche durch die Planung beeinträchtigt werden. Aufgrund der sehr geringen, ermittelten Flächengröße von ca. 600m² wird jedoch keine Auslösung von Verbotstatbeständen gesehen, da dieser Fläche keine signifikante Revierfunktion zugesprochen wird und weder die lokale Population noch einzelne Individuen dadurch als beeinträchtigt angesehen werden.

Es wird somit davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände vorliegen.

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 08/2017

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Rote Liste gefährdeter 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 DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG). In der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). In der Fassung vom 29.07.2009, zul. geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)

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

LANDKREIS DONAU-RIES
FREISTAAT BAYERN

GEMEINDE TAGMERSHEIM

KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"ZUR OSTERWIESE SÜD"

EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-
FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE
FLURNUMMERN 30/1 (TF), 50 (TF),
690 (TF), 712/5 (TF), 713 (TF), 714
UND 715 (TF) GEMARKUNG TAGMERSHEIM

SATZUNG

ENTWURF VOM 24.10.2017

ZULETZT GEÄNDERT AM 12.06.2018

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 Gemeinde Tagmersheim erlässt aufgrund der §§9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan „Zur Osterwiese Süd“ als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **24.10.2017**, **zuletzt geändert am 12.06.2018** die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung den Bebauungsplan „Zur Osterwiese Süd“ 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 § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)

1 Räumlicher 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 „Zur Osterwiese Süd“ 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. nicht störende Handwerksbetriebe soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

Nicht zulässig sind:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe soweit diese dem Wohnen untergeordnet sind,

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 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6. Die festgesetzten Werte der Grund- und Geschossflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Geschosse.

3.2 Zahl der Geschosse

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die Zahl der Geschosse wird auf zwei beschränkt. Bei den Häusern mit einer Dachneigung von 34 bis 48 Grad muss ein Geschoss im Dachgeschoss liegen (II=I+D).

3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

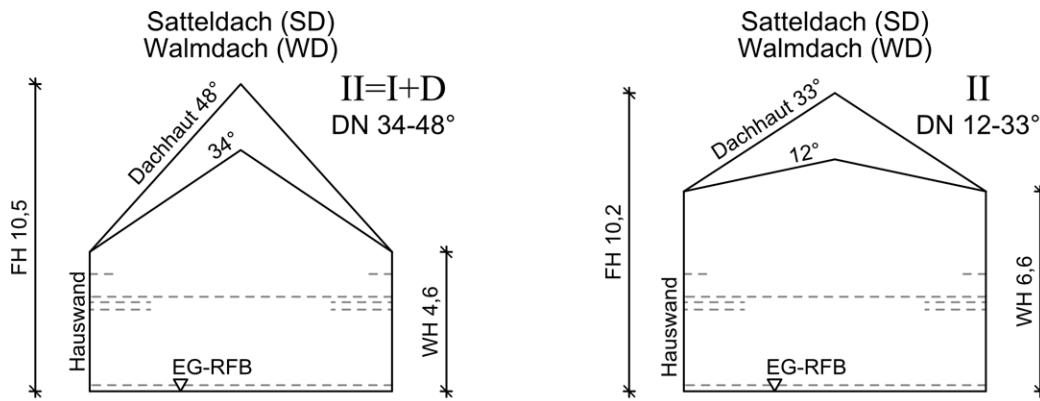
Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen unterem Bezugspunkt (siehe Punkt 3.4) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand/zur Attika (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Wohngebäuden

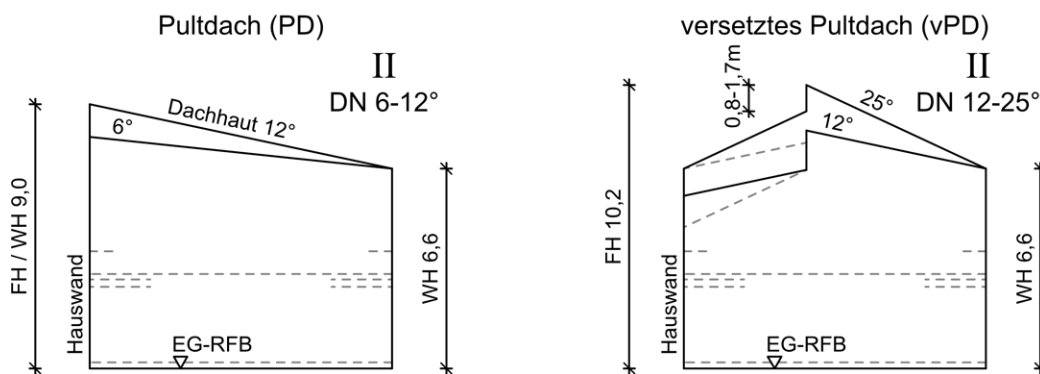
- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- mit zwei Geschossen (II)
 - höchstens 6,6m betragen
 - mit Pultdach höchstens 6,6m traufseitig und 9m am First betragen.

bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):

- höchstens 3m im Mittel betragen.

Systemschnitt / zulässige Wandhöhen, Firsthöhen und Dachformen bei Wohngebäuden

sowie Kombinationen der Dachformen



FH = Firsthöhe, WH = Wandhöhe, DN = Dachneigung,
EG-RFB = Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

Bei Grundstücken, die höher als oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 35cm über dem natürlichen Gelände liegen.

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

- Die Oberkante des EG-RFB darf maximal 15cm 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 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser 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 40m³ auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

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.

Im Bereich der Grünordnung dürfen keine Leitungen verlegt werden. Wenn das unumgänglich ist bzw. die einzuhaltenen Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

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

6.2 Artenliste

Mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

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

<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)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm (H), 3xv, StU 10-12cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (kleinkronige Sorten)

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-100 cm hoch:

Es sind mindestens fünf Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt in einem Abstand von 1,5m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5m zwischen den Reihen zu setzen.

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

6.3 Pflanzgebot auf den öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Bepflanzung ist mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern durchzuführen und gemäß Planfeststellung anzulegen. Die Arten sind aus der Artenliste unter Punkt 6.2 zu wählen. Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Grünflächen ist von der Gemeinde in der ersten Vegetationsruhe nach Beginn der Baugebietserschließung durchzuführen. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig entsprechend der Artenliste durch Nachpflanzung zu ersetzen. Die Eingrünung auf den privaten Grünflächen ist freiwachsend zu erhalten.

6.4 Private Grundstücke / Pflanzgebot zur Gliederung des Gebietes

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

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 aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude

Die zulässigen Dachformen und -neigungen für Wohngebäude sind im Systemschnitt unter Punkt B 3.3 ersichtlich. Für Garagen größer als 75m³ sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 75m³, Garagen und Anbauten sind bei einer Dachneigung < 15° auch als Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und in materialbedingtem Farbton zulässig.

Kniestöcke sind nur für Gebäude mit II=I+D-Geschoss zugelassen und ergeben sich aus der zulässigen Wandhöhe.

Dachaufbauten in der Form von SchlepPGAuben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° und einem Randabstand vom Ortgang von 1,25m zugelassen. Dabei muss ein Abstand von mind. 0,8m zwischen dem First des Dachaufbaus und dem First des Hauptgebäudes eingehalten werden.

Als Höhenversatz des Dachversatzes sind bei versetzten Pultdächern maximal 1,7m, gemessen von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bis Unterkante Sparren des höher gelegenen Pultes, zulässig.

Der max. Dachüberstand beträgt an der Traufe 60cm zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 40cm.

Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 75m³

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75m³ sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

Bei Grenzgaragen sind keine Dachterrassen und Kniestöcke zulässig.

2.3 Solaranlagen

Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden. Bei Flachdächern (z.B. bei Garagen und Nebengebäuden) kann eine Solaranlage angebracht werden, wenn der Abstand von der Gebäudeaußenwand nach innen 2m beträgt, die Aufständerrung die Höhe von 80cm über Dachhaut (z.B. Kiesschüttung) nicht überschreitet und der Winkel max. 30° entspricht.

2.4 Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Baustoffe und Anstriche in hellen Farben an Gebäudeaußenflächen zugelassen. Dunkle und grelle Farbtöne sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Tagmersheim zulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

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

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.

Für Nebenflächen wie Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen o.ä., außer Terrassen, wird eine Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Bauweise festgesetzt, z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Splittfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

3 Stellplätze

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

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Wird nur eine einzige Wohneinheit realisiert, so ist die Stellplatzzahl auf den nächsten vollen Stellplatz aufzurunden. 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 Splittfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.

4 Einfriedungen (hier: Zäune und Mauer)

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

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind mit maximal 1,5m über der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig.

Einfriedungen sind in den Grünflächen „Ortsrandeingrünung“ nur zulässig wenn sie mindestens 2m von der landschaftszugewandten Grundstücksgrenzenseite entfernt sind. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15cm zur Geländeoberfläche aufweisen (Durchlass für Kleinsäuger).

Sockel sind bis 20cm Gesamthöhe jedoch nicht zur freien Landschaft hin (landschaftszugewandte Seite) zugelassen.

Stützmauern sind zu öffentlichen Flächen hin als Einfriedung generell unzulässig. Wenn Mauern errichtet werden sind diese zu mindestens 50% durch andere Einfriedungen (bspw. Bepflanzungen, Holzzaun, Metallzaun oder Kunststoffzaun etc.) zu unterbrechen und nur entlang öffentlicher Flächen zulässig. Zur öffentlichen Fläche ist ein Abstand von mindestens 25cm einzuhalten.

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

- Sicherung und Lagerung von 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 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 Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler 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 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4 Brandschutz

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

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.

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

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort möglich.

6 Immissionen

Landwirtschaft

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

Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen

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

Verwendung emissionsarmer Baumaschinen

Während der Bauarbeiten auf den Einsatz emissionsarmer Baumaschinen und –fahrzeuge zu achten, um die Belastung durch Stäube und Abgase gering zu halten. Ebenfalls sollte das Bodenmaterial vor der Befahrung mit Maschinen angefeuchtet werden.

7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

8 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt oder können beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) bezogen werden.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Tagmersheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **01.08.2017 und 24.10.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.10.2017 im Amtsblatt Nr. 43** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.10.2017** wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **06.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

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

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **28.10.2017 im Amtsblatt Nr. 43** 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 Erneute Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.10.2017, zuletzt geändert am 06.03.2018** wurde mit Satzung und Begründung gem. §4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom **26.03.2018 bis einschließlich 07.05.2018** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **17.03.2018** 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. §4a Abs.3 BauGB durchgeführt.

4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **24.10.2017, zuletzt geändert am 12.06.2018** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB bzw. §4 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **12.06.2018** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Tagmersheim, den **13.06.2018**

.....
Georg Schnell, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **12.06.2018** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Tagmersheim, den **13.06.2018**

.....
Georg Schnell, 1. Bürgermeister (Siegel)

6 Genehmigung

Das Landratsamt Donau-Ries hat den Bebauungsplan mit Bescheid Nr. vom gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt

Donauwörth, den

.....
Rößle, Landrat

(Siegel)

7 In-Kraft-Treten

Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne „Zur Osterwiese“ und „Grünfläche südlich des Baugebietes zur Osterwiese“ im überplanten Bereich ihre Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung, Planzeichnung und Begründung sowie dem Geruchsgutachten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tagmersheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Tagmersheim, den

.....
Georg Schnell, 1. Bürgermeister

(Siegel)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

II=I+D Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, wobei das 2. Geschoss im Dachgeschoss liegen muss
 II Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
 (0,6) Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRÜNFLÄCHEN

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

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
 Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
 Öffentliche Verkehrsfläche "Wirtschaftsweg"
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Stellung des Hauptgebäudes, Hauptfirstrichtung -zwingend- Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Vermaßungslinie in m
 1,5 6 1,5
 9

WA II=I+D=34-48°
 II = 0-33°
 0,4 (0,6)
 SD
 WD
 PD/vPD

Nutzungsschablone für:
 Art der baulichen Nutzung | Geschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad
 Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
 Dachform | Bauweise
 SD = Satteldach
 WD = Walmdach
 PD = Pultdach
 vPD = versetztes Pultdach

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücke mit Nummer
 Bestehende Haupt- & Nebengebäude
 Vorschlag Grundstückseinteilung
 Gebäudevorschlag
 Höhenlinien, Abstand 0,5 m
 Angabe der Höhe in Meter über NN
 Bauplatznummer
 Größe der Bauparzelle
 Größe der Bauparzelle, 2. Teil Privatgrün
 unterirdische Leitung
 geplantes Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

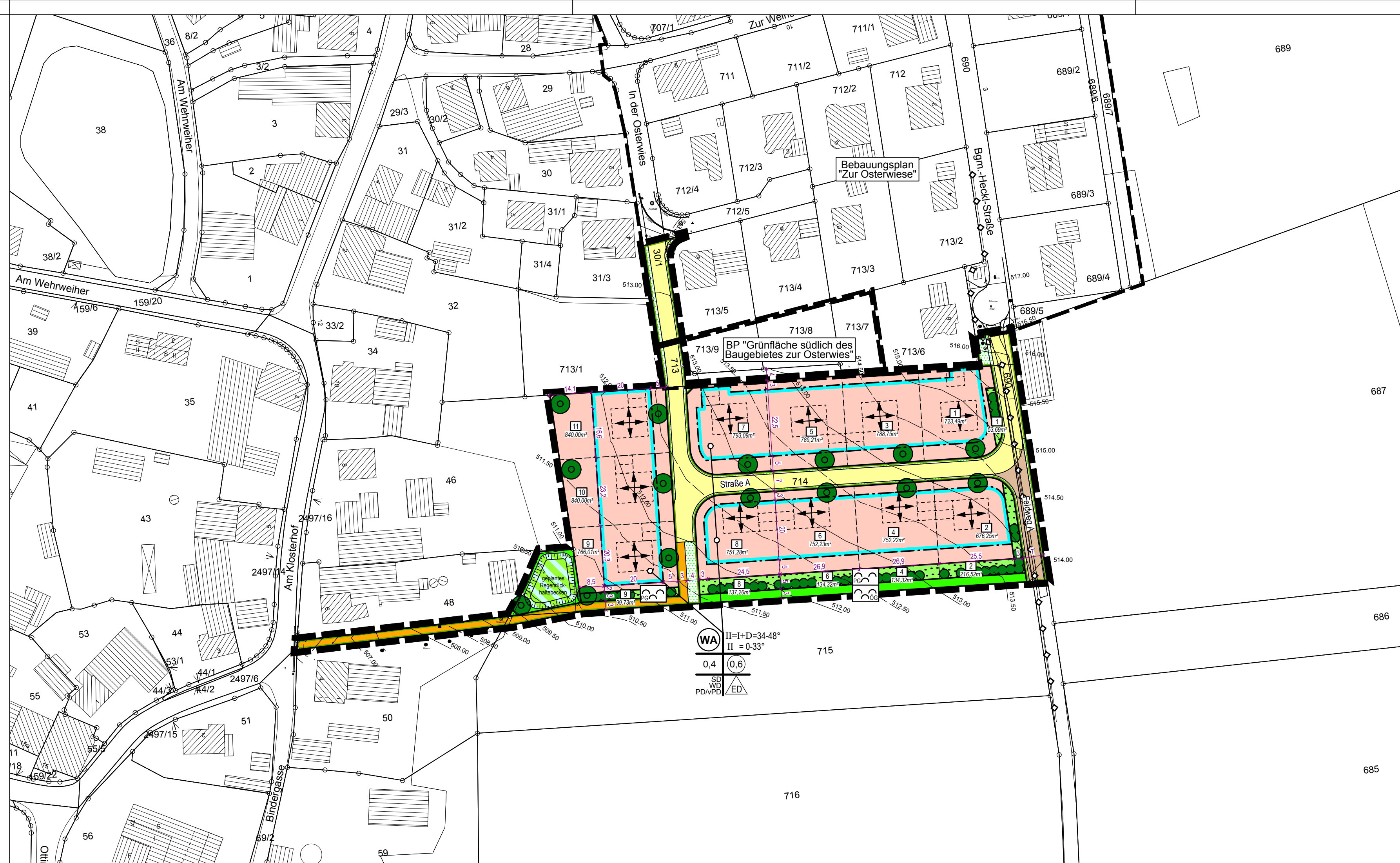
BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verlieren die Bebauungspläne "Zur Osterwiese" und "Grünfläche südlich des Baugebietes zur Osterwies" im überplanten Bereich ihre Rechtskraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung, Planzeichnung und Begründung sowie dem Geruchsgutachten wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Tagmersheim sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Monheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Tagmersheim, den

.....
 Georg Schnell, 1. Bürgermeister (Siegel)



FREISTAAT BAYERN
 LANDKREIS DONAU-RIES
GEMEINDE TAGMERSHEIM
 KIRCHPLATZ 1, 86704 TAGMERSHEIM

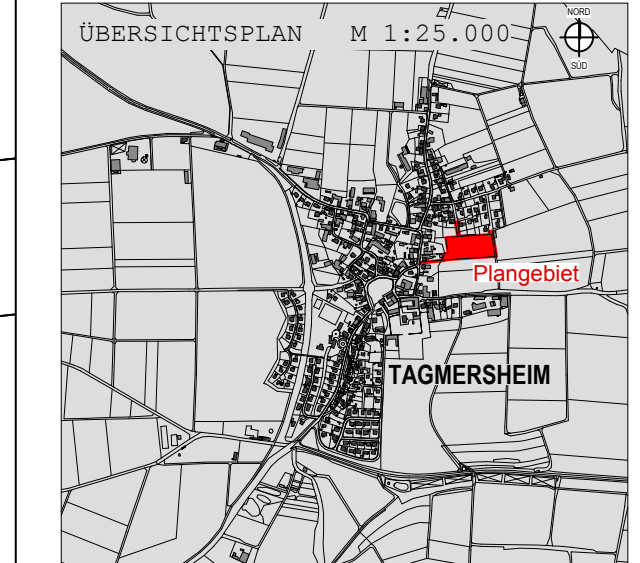
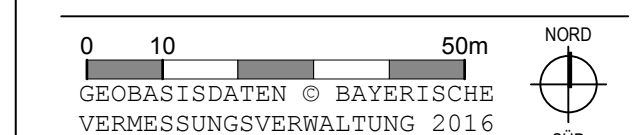
BEBAUUNGSPLAN
"ZUR OSTERWIESE SÜD"
 EINBEZIEHUNG VON AUSENBEREICHS-FLÄCHEN IM SINNE VON §13b BAUGB

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 30/1(TF), 50(TF), 690(TF), 712/5(TF), 713(TF), 714 UND 715(TF) GEMARKUNG TAGMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN
 MAßSTAB: 1:1000
 ENTWURF VOM 24.10.2017
 ZULETZT GEÄNDERT AM 12.06.2018

DATENQUELLE:
 GEODATEN:
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (11/2016)
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 <www.geodaten.bayern.de>

BESTANDSVERMESSUNG (10/2017)
 Ingenieurbüro Eckmeier und Geyer GbR



VERFASSER: **JOOST**
 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