

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

**GEMEINDE**

**AUHAUSEN**



KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SÜDLICH SANDIGER  
BERG“ OT LOCHENBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 13 (TF), 17 (TF),  
18 (TF), 26/2 (TF) UND 107 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG LOCHENBACH

VORENTWURF VOM 14.03.2019  
ENTWURF VOM 07.06.2019  
ZULETZT GEÄNDERT AM 06.09.2019

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

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

**GEMEINDE**



**AUHAUSEN**

KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SÜDLICH SANDIGER  
BERG“ OT LOCHENBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 13 (TF), 17 (TF),  
18 (TF), 26/2 (TF) UND 107 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG LOCHENBACH

---

**BEGRÜNDUNG**

VORENTWURF VOM 14.03.2019

ENTWURF VOM 07.06.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 06.09.2019

---

VERFASSER

**J O O S T**

**G O D T S**

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        | Erfordernis der Planaufstellung .....                                    | 3        |
| 2        | Vorprüfung entsprechend §1 Abs.5 Satz 3 und §1a Abs.2 Satz 4 BauGB.....  | 3        |
| 3        | Planungsrechtliche Situation .....                                       | 3        |
| 4        | Umweltprüfung .....  | 3        |
| 5        | Aufstellungsbeschluss .....  | 3        |
| <b>B</b> | <b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>                   | <b>4</b> |
| 1        | Lage.....  | 4        |
| 2        | Größe .....  | 4        |
| 3        | Beschaffenheit, Baugrund .....   | 4        |
| <b>C</b> | <b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>   | <b>5</b> |
| 1        | Art der baulichen Nutzung .....  | 5        |
| 2        | Maß der baulichen Nutzung .....  | 5        |
| 3        | Planstatistik .....  | 5        |
| <b>D</b> | <b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>  | <b>6</b> |
| <b>E</b> | <b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>                           | <b>6</b> |
| 1        | Einleitung.....  | 6        |
| 2        | Verfahren.....   | 6        |
| 3        | Bestand .....  | 6        |
| 4        | Auswirkungen.....  | 6        |
| 5        | Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.... | 6        |
| 6        | Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor .....  | 7        |
| 7        | Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....         | 7        |
| <b>F</b> | <b>ERSCHLIESSUNG</b>   | <b>8</b> |
| 1        | Fließender Verkehr.....  | 8        |
| 2        | Ruhender Verkehr .....   | 8        |
| 3        | Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser.....                             | 8        |
| <b>G</b> | <b>PLÄNE</b>   | <b>9</b> |
| 1        | Grünordnungsplan Bestandsaufnahme.....                                   | 9        |
| 2        | Grünordnungsplan Konflikte .....   | 10       |
| 3        | Grünordnungsplan Maßnahmen.....  | 11       |

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Auhausen möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Etablierung dorfgebietstypischer Gebäude und Nutzungen schaffen, um dem aktuellen Bedarf in Lochenbach zu entsprechen.

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

Die Gemeinde Auhausen befürwortet grundsätzlich eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung und hat hierfür folgendes getan:

- Beteiligung am kommunalen Flächenmanagement Landkreis Donau-Ries
- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Ort
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

Da jedoch innerorts keine geeigneten Flächen für den derzeitigen Bedarf zur Verfügung stehen, ist es unumgänglich, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umzuwandeln.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Auhausen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan<sup>1</sup>. Dieser sieht im Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ vor. Die vorgesehene Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.



Maßstab 1:5.000

### 4 Umweltprüfung

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

### 5 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlich Sandiger Berg“ wurde am **14.03.2019** gefasst.

<sup>1</sup> GEMEINDE AUHAUSEN (2014): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Verfasser: Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

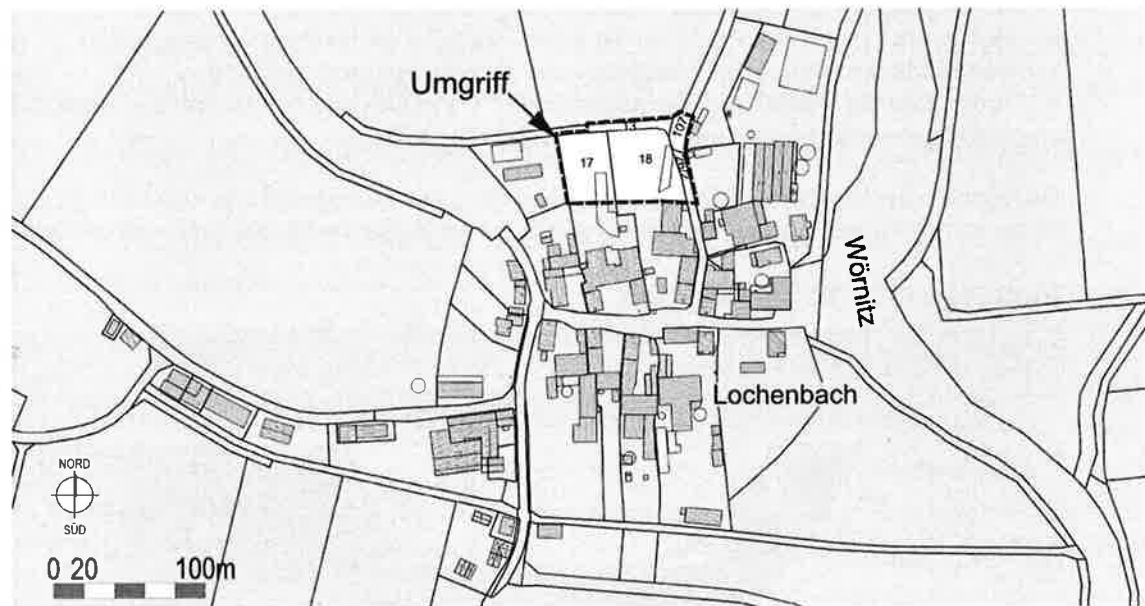
### 1 Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lochenbach.

Es wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** Fl.-Nrn. 13 (TF, Feldweg), 106 (Acker), 107 (Feldweg)
- **im Osten** Fl.-Nrn. 21, 20 (Dorfgebiet und genutzte Grünfläche)
- **im Süden** Fl.-Nrn. 26/2 (TF, Straße „Lochenbach“), 18, 17 (jeweils TF, Dorfgebiet)
- **im Westen** Fl.-Nr. 12 (Dorfgebiet)

jeweils Gemarkung Lochenbach.



Maßstab 1:5.000

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 4.269m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf einer landwirtschaftlich genutzten und z.T. mit Bäumen sowie Fahrsilos bestandenen Fläche. Das Gelände fällt mit ca. 8% bis ca. 12%<sup>2</sup> von Nordwesten nach Südosten.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Weitere Beschreibungen erfolgen im Umweltbericht.

<sup>2</sup> gemäß Interpolation der Höhenangaben des gemeindlichen Flächennutzungsplanes

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend des Bedarfs und im Hinblick auf die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes als „Dorfgebiet“ nach §5 BauNVO ausgewiesen. Nicht zulässig, weil sie dem Charakter dieser Ortslage nicht entsprechen, sind die Ausnahmen nach §5 Abs. 3 BauNVO.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einem zulässigen Wert des §17 abs.1 BauNVO. Dies soll die Flächenversiegelung möglichst gering halten.

*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 0,8 festgelegt und entspricht dabei einem dorfgbietstypischen Ausmaß im Rahmen des zulässigen Höchstwertes des §17 Abs.1 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 sind Satteldächer und asymmetrische Satteldächer im Verhältnis ein Drittel – zwei Drittel für landwirtschaftliche Gebäude festgesetzt, um dem Gesamtcharakter der angrenzenden Bebauung zu entsprechen.

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 bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### 3 Planstatistik

|                                       |                 |               |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Nettobauland + Verkehrsflächen</b> | <b>2.794 qm</b> | <b>65,5%</b>  |
| Dorfgebiet                            | 2.035 qm        | 72,8%         |
| öffentliche Verkehrsflächen           | 759 qm          | 27,2%         |
| <b>Grünflächen</b>                    | <b>1.475 qm</b> | <b>34,5%</b>  |
| private Grünflächen                   | 717 qm          | 48,6%         |
| Ausgleichsflächen                     | 758 qm          | 51,4%         |
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>   | <b>4.269 qm</b> | <b>100,0%</b> |

## **D IMMISSIONSSCHUTZ**

Bedingt durch die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Lage ist dies zumutbar.

Aufgrund unweit gelegener Fahrsilos die sich z.T. über das Plangebiet erstrecken wird zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte ein Rückbau selbiger erforderlich, sobald eine Wohnbebauung im Plangebiet realisiert wird.

## **E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1 Einleitung**

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

Das Plangebiet wird mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen<sup>3</sup> bewertet. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

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

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
- Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen
- Ermitteln des verbleibenden Ausgleichsbedarf
- Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

### **2 Verfahren**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.<sup>2</sup>

### **3 Bestand**

Das Plangebiet mit einer Größe von 4.269m<sup>2</sup> befindet sich auf einer intensiv gepflegten/genutzten Grünfläche, die z.T. mit Bäumen sowie Fahrsilos bestanden ist. Es handelt sich somit um stark anthropogen beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen. Es sind keine kartierten Biotope auf dem Grundstück oder in dessen Umfeld vorhanden.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung

### **4 Auswirkungen**

Die Eingriffsfläche beträgt 1.349m<sup>2</sup> (32% des Geltungsbereiches). Flächen ohne Eingriff werden nicht bilanziert.

Der Rückbau des nicht mehr genutzten westlichen Fahrsilos wird mit 40m<sup>2</sup> angerechnet.

### **5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen**

Siehe Umweltbericht.

Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

<sup>3</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. erweiterte Auflage.

## 6 **Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationsfaktor**

im Bereich „Dorfgebiet“:

Typ A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kat. I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive Pflege/Nutzung

Faktor = 0,3 – 0,6

Gewählt wird der Faktor 0,45 aufgrund der festgelegten Minderungsmaßnahmen.

Die **Eingriffsfläche** beträgt 1.309m<sup>2</sup> (Rückbau Fahrsilo berücksichtigt). Multipliziert mit **Kompensationsfaktor 0,45** ergibt dies **589m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**.

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

Die erforderliche **Ausgleichsfläche** wird planintern erbracht und ist in dem der Begründung beiliegenden „Grünordnungsplan Maßnahmen“ und im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)“ dargestellt.

Die Maßnahmen sind in der Satzung festgesetzt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.



## F ERSCHLIESSUNG

### 1 Fließender Verkehr

Das Gebiet erhält über die Straße „Lochenbach“, welche im Bereich der Fl.-Nr. 13 noch gewidmet wird, Anschluss an das bestehende Wegenetz.

### 2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Baugrundstücken untergebracht. Auf jedem Grundstück ist die Errichtung einer Doppelgarage möglich. Mehrbedarf ist aufgrund der Festsetzungen von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit eigens auf dem Grundstück nachzuweisen.

### 3 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die Bayerische Rieswasserversorgung.

Die Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen. Die Klärung der Abwässer erfolgt über die gemeindliche Kläranlage.<sup>4</sup>

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann auf den Grünflächen breitflächig versickern.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Stromversorgung ist durch die Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH gesichert.<sup>5</sup>

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

#### Allgemeine Hinweise

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

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

<sup>4</sup> Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Abwasserentsorgung im Landkreis Donau-Ries, <<http://www.wwa-don.bayern.de/abwasser/don/index.htm>>

<sup>5</sup> BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Berlin: Karte der Stromnetzbetreiber in Bayern, Stand: Januar 2016

**GEMEINDE**



**AUHAUSEN**

KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
"SÜDLICH SANDIGER  
BERG" OT LOCHENBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 13(TF), 17(TF),  
18(TF), 26/2(TF) UND 107(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG LOCHENBACH

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSAUFNAHME**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
STAND 06.09.2019

**DATENQUELLE:**

GEOBASISDATEN: LUFTBILD (07/2015)  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
Grundlage in Gauss-Krüger-System



Das Plangebiet mit einer Größe von 4.269m<sup>2</sup> wird  
auf einer intensiv genutzten Fläche geplant.

Bewertung: Kategorie I =  
Gebiete geringer Bedeutung

**VERFASSER**



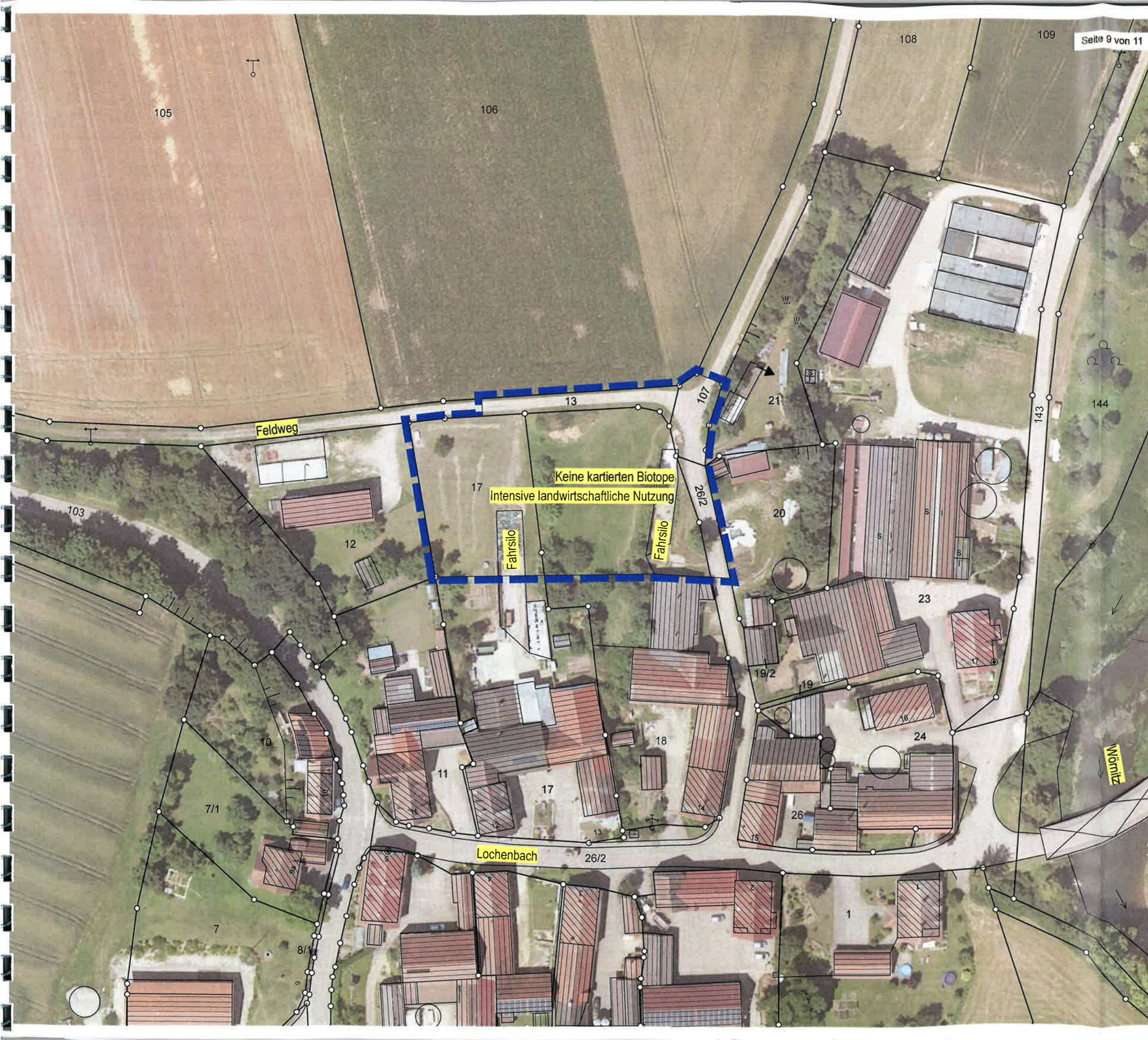
**PLANUNGSBÜRO GODTS**

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



# GEMEINDE AUHAUSEN



KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

VORHABEN:

## BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH SANDIGER BERG" OT LOCHENBACH

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 13 (TF), 17 (TF),  
18 (TF), 26/2 (TF) UND 107 (TF)  
JEWEILS GEMARKUNG LOCHENBACH

## GRÜNORDNUNGSPLAN KONFLIKTE

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
STAND 06.09.2019




### DATENQUELLE:

GEOBASISDATEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Grundlage in Gauss-Krüger-System



### Gesamt

Die Eingriffsfläche beträgt im Bereich:  
Nettobauland GRZ 0,6 = 1.349m<sup>2</sup>,  
Eingriffstyp A GRZ > 0,35  
32% des Geltungsbereiches

-  40m<sup>2</sup> Rückbau Fahrсило
-  TypA 1.349m<sup>2</sup> Nettobauland GRZ 0,6
-  2.880m<sup>2</sup> Ohne Eingriff

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  
 "SÜDLICH SANDIGER  
 BERG" OT LOCHENBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
 FLURNUMMERN 13 (TF), 17 (TF),  
 18 (TF), 26/2 (TF) UND 107 (TF)  
 JEWEILS GEMARKUNG LOCHENBACH

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
 MAßNAHMEN**

MAßSTAB IM ORIGINAL 1:1000  
 STAND 06.09.2019

**DATENQUELLE:**  
 GEOBASISDATEN:  
 AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)  
 © Bayerische Vermessungsverwaltung  
 <www.geodaten.bayern.de>  
 Grundlage in Gauss-Krüger-System



Die Eingriffsfläche beträgt:

Kategorie I / Typ A 1.349m<sup>2</sup>  
 abzüglich 40 Rückbau Fahrsilo =  
 1.309 x Kompensationsfaktor 0,45 =  
 589m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.

589m<sup>2</sup> qm werden durch interne  
 Maßnahmen ausgeglichen

VERFASSER PLANUNGSBÜRO GODTS  
**JOOST** Hauptbüro/Postanschrift:  
 Römerstraße 6,  
 73467 Kirchheim am Ries  
 Telefon 073 62/92 05-17  
 E-Mail info@godts.de  
**GODTS** Zweigstelle/Donau-Ries  
 Hauptstraße 70, 86641 Rain  
 Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

**GEMEINDE**

**AUHAUSEN**



KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN  
TEL.: 09832/7654 FAX.: /708664

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SÜDLICH SANDIGER  
BERG“ OT LOCHENBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 13(TF), 17(TF),  
18(TF), 26/2(TF) UND 107(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG LOCHENBACH

**UMWELTBERICHT**

VORENTWURF VOM 14.03.2018

ENTWURF VOM 07.06.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 06.09.2019

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

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

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>A</b> | <b>EINLEITUNG</b>   | <b>4</b> |
| 1        | Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgabe aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..... | 4        |
| 1.1      | Raumordnung und Landesplanung .....   | 4        |
| 1.2      | Flächennutzungsplan .....   | 4        |
| 1.3      | Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).....   | 4        |
| 2        | Potenziell natürliche Vegetation .....  | 4        |
| 2.1      | Potenzielle natürliche Vegetation (nach © Seibert 1968).....                                      | 4        |
| 2.2      | Potenzielle natürliche Vegetation (nach © BfN & LfU 2010) .....                                   | 5        |
| 3        | Schutzgebiete und -ausweisungen.....  | 5        |
| 4        | Naturräumliche Gegebenheiten.....   | 5        |
| <b>B</b> | <b>BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>                            | <b>6</b> |
| 1        | Schutzgut Mensch .....  | 6        |
| 1.1      | Beschreibung.....   | 6        |
| 1.2      | Auswirkungen .....  | 6        |
| 1.3      | Ergebnis .....  | 6        |
| 2        | Schutzgut Tiere und Pflanzen .....  | 6        |
| 2.1      | Beschreibung.....   | 6        |
| 2.2      | Auswirkungen .....  | 6        |
| 2.3      | Ergebnis .....  | 6        |
| 3        | Schutzgut Boden .....   | 7        |
| 3.1      | Beschreibung.....   | 7        |
| 3.2      | Auswirkungen .....  | 7        |
| 3.3      | Ergebnis .....  | 7        |
| 4        | Schutzgut Wasser .....  | 7        |
| 4.1      | Beschreibung.....   | 7        |
| 4.2      | Auswirkungen .....  | 7        |
| 4.3      | Ergebnis .....  | 7        |
| 5        | Schutzgut Klima und Luft.....   | 8        |
| 5.1      | Beschreibung.....   | 8        |
| 5.2      | Auswirkungen .....  | 8        |
| 5.3      | Ergebnis .....  | 8        |
| 6        | Schutzgut Landschaft .....  | 8        |
| 6.1      | Beschreibung.....   | 8        |
| 6.2      | Auswirkungen .....  | 8        |
| 6.3      | Ergebnis .....  | 8        |
| 7        | Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....  | 8        |
| 7.1      | Beschreibung.....   | 8        |
| 7.2      | Auswirkungen .....  | 8        |
| 7.3      | Ergebnis .....  | 8        |
| 8        | Wechselwirkungen .....  | 9        |
| 8.1      | Beschreibung.....   | 9        |
| 8.2      | Auswirkungen .....  | 9        |
| 8.3      | Ergebnis .....  | 9        |
| <b>C</b> | <b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>        | <b>9</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>D</b> | <b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH (EINSCHLIESSLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)</b> | <b>9</b>  |
| 1        | Vermeidung und Minderung .....  | 9         |
| 2        | Ausgleich .....   | 9         |
| 3        | Alternative Planungsmöglichkeiten.....  | 9         |
| <b>E</b> | <b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>  | <b>10</b> |
| 1        | Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens.....  | 10        |
| 2        | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept) .....   | 10        |
| <b>F</b> | <b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>  | <b>10</b> |

## A EINLEITUNG

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

### 1 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgabe aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### 1.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) weist die Folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

##### 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

##### 3.3 (Z) Vermeidung von Zersiedelung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) weist keine konkreten Ziele und Vorgaben für das Plangebiet auf.

Es befindet sich im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.<sup>1</sup>

#### 1.2 Flächennutzungsplan<sup>2</sup>

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auhausen (FNP) als „gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Konkrete Naturschutzfachliche oder umweltbezogene Zielsetzungen bestehen nicht.

#### 1.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>3</sup>

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Optimierung, Vernetzung und ggf. Ausdehnung naturnaher Waldbestände, jedoch nicht auf Kosten von ebenfalls naturschutzfachlich bedeutsamen Lebensräumen

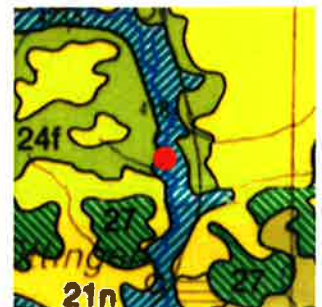
### 2 Potenziell natürliche Vegetation

#### 2.1 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © Seibert 1968)<sup>4</sup>

Das Plangebiet ist nach Seibert dem Vegetationsgebiet 38 „Erlen-Eschen-Auwald (*Pruno-Fraxinetum*) mit Fichten-Erlen-Auwald (*Circaeo-Alnetum glutinosae*)“ zuzuordnen.

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

*Fraxinus excelsior*, *Ainus glutinosa*, *Prunus padus*, *Ulmus laevis*, *U. minor*, *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Ainus incana*, *Betula pendula*, *Salix alba*, *S. triandra*, im *Circaeo-Alnetum* auch *Picea abies*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Corylus avellana*, *Viburnum opulus*, *Crataegus laevigata*, *C. monogyna*, *Frangula alnus*, *Sambucus nigra*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Daphne mezereum*, *Ribes nigrum*, *R. rubrum*, *Rhamnus cathartica*, *Humulus lupulus*



<sup>1</sup> REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan der Region Augsburg

<sup>2</sup> GEMEINDE AUHAUSEN (2006): Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Verfasser: Büro für Stadtplanung GbR Maximilian und Claudia Meinel, Augsburg

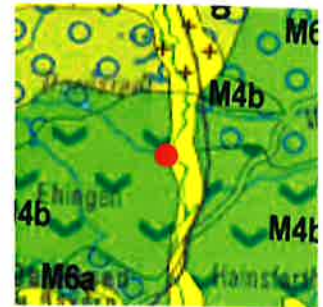
<sup>3</sup> ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN: Landkreisband Donau-Ries. Stand: 1995

<sup>4</sup> SEIBERT, PAUL (1968): Schriftenreihe für Vegetationskunde. Heft 3. Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern. Bad Godesberg.



## 2.2 Potenzielle natürliche Vegetation (nach © BfN & LfU 2010)<sup>5</sup>

Das Plangebiet ist nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) und Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) dem Vegetationsgebiet M4b „Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Hauptverbreitung in den Kalkgebieten; vom unterfränkischen Muschelkalk über die Frankenalb bis ins Alpenvorland

Kennzeichnung: Buchenwaldkomplex auf Standorten mit unterschiedlichem Basen- und Kalkeinfluss

Zusammensetzung: Artenreicher Mischkomplex aus vorherrschendem Waldmeister-Buchenwald und Waldgersten-Buchenwald (mit zahlreichen, unterschiedlich ausgeprägten Übergängen)

Standorte: Mäßig reiche bis sehr reiche (Kalk-)Braunerden der Kalkgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss

## 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, Wasserschutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind im Planungsraum nicht bekannt.<sup>6,7</sup>

## 4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt nach Meynen & Schmithüsen in der naturräumlichen Einheit 110 „Vorland der südlichen Frankenalb“.

Sie ist gekennzeichnet durch ein buntes Mosaik an Ausgangsgesteinen, bedingt durch die Entstehung des Rieskraters. Dementsprechend liegt eine Vielfalt an Bodentypen und Bodenarten vor. Es dominieren strukturreiche Ackerlandschaften mit dunklen Fichten-Kiefern-Wäldern im Hintergrund sowie Teichketten und extensive Wiesen.<sup>3</sup>

<sup>5</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Stand: Juli 2012

<sup>6</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff 01.03.2019

<sup>7</sup> BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff 01.03.2019

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

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

### **1 Schutzgut Mensch**

#### **1.1 Beschreibung**

Das Plangebiet liegt im Norden von Lochenbach und wurde bisher intensiv genutzt. Im Süden grenzt die Bebauung des Ortes an. Nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im weiteren Umfeld Waldbereiche. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner Lochenbachs auf. Das nähere Umfeld des Planvorhabens ist kein bedeutsamer Erholungs- oder Freizeitraum, sondern stark durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

#### **1.2 Auswirkungen**

Die Ausweisung einer weiteren Dorfgebietsfläche mit den zulässigen, dorfgebietstypischen Nutzungen wird die bestehende Nutzung/Bebauung sinnvoll ergänzen und lässt kein erhöhtes Konfliktpotenzial erkennen.

Einzig bei Realisierung von Wohngebäuden muss sichergestellt sein, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen, z.B. mittels Fahrsilberückbau.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

#### **2.1 Beschreibung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.269m<sup>2</sup> und befindet sich in einem deutlich anthropogen überprägten Bereich. Trotz einer gewissen Strukturierung des Plangebietes durch bestehende Bäume wird davon ausgegangen, dass aufgrund der intensiven und landwirtschaftlichen Nutzung lediglich allgemein häufige, siedlungsbezogene Arten im Plangebiet vorkommen (bspw. typische Gartenvögel, wie Kohlmeise, Haussperling etc.), denen keine besondere Wirkempfindlichkeit oder Planungsrelevanz beizumessen ist. Es ist zudem anzunehmen, dass aufgrund der Strukturierung des Gebietes Fledermäuse in diesem Bereich jagen.

Die umliegenden Flächen sind bebaut oder werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebiete gemäß BayNatSchG oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

#### **2.2 Auswirkungen**

Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes und der bestehenden Vorbelastung in Form der intensiven Nutzung und umliegender Bebauung ist keine wesentlich nachteilige Veränderung für das Schutzgut zu erwarten.

Die zusätzliche dorfgebietstypische Nutzung wirkt sich nicht über das bestehende Maß hinaus auf Fauna und Flora aus. Sowohl Vögel als auch Fledermäuse können sich nach wie vor ungehindert im und um das Plangebiet bewegen. Die zu erwartende Bebauung entfaltet hier aufgrund der geringen Ausdehnung keine Barrierewirkung oder Störungs-, Tötungs- und Schädigungstatbestände.

Durch die ergänzenden Gehölzpflanzungen in den Randbereichen ist zudem mit einer weiteren Strukturanreicherung zu rechnen.

#### **2.3 Ergebnis**

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

### 3 Schutzgut Boden

#### 3.1 Beschreibung

Die Plangebietsfläche wird als Grünfläche landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Lager- und Fahrfläche) und ist z.T. durch Fahrsilos überbaut. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile durch intensive Bearbeitung/Nutzung gestört sind. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion des Bodens ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

#### 3.2 Auswirkungen

Gemäß „Grünordnungsplan Konflikte“ können zusätzlich zu den Bereits bestehenden Beeinträchtigungen von Grund und Boden auf weiteren 1.349 als Dorfgebietsfläche ausgewiesenen Quadratmetern Eingriffe in das Schutzgut erfolgen.

Durch die Versiegelung/Überbauung von Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers aus.<sup>8</sup>

Aufgrund der begrenzten Plangebietsgröße spielt der entstehende Eingriff jedoch insgesamt nur eine untergeordnete Rolle für das Schutzgut und wird im Rahmen des zu erbringenden Ausgleichs mit abgedeckt.

Im Bereich der Grünflächen ist aufgrund des zu erwartenden Bewuchses davon auszugehen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen.

Zudem erfolgt ein Teilrückbau des westlichen Fahrsilos, sodass eine Fläche von 40m<sup>2</sup> wieder entsiegelt und in Grünland überführt wird.

#### 3.3 Ergebnis

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

### 4 Schutzgut Wasser

#### 4.1 Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser lassen sich generell drei Funktionsraumtypen unterscheiden

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

Im Plangebiet bestehen weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete oder ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich jedoch in einem wassersensiblen Bereich.<sup>9</sup>

#### 4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte Oberflächenversiegelung wird die flächige Versickerung von Niederschlagswasser reduziert. Aufgrund der Versiegelung von Flächen kann bei Regenereignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Unbelastetes Regenwasser kann auf den Grünflächen breitflächig versickern. Es ist empfehlenswert, die nicht bebauten Bereiche innerhalb der dargestellten Dorfgebietsfläche daher in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### 4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind in Anbetracht der begrenzten Flächeninanspruchnahme Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>8</sup>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

<sup>9</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: IÜG, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Zugriff am 03.05.2018

## **5 Schutzgut Klima und Luft**

### **5.1 Beschreibung**

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr gelten sie als „Frischluffproduzenten“. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet.<sup>10</sup>

Die Fläche ist aufgrund ihrer Beschaffenheit als klimatisch ausgeglichen einzustufen, nimmt aber aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung und der begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahr. Die angrenzende Ortschaft ist aus klimatischen Gesichtspunkten als Wärmeinsel einzustufen.

Aufgrund des Nord-Süd-Gefälles und nördlich gelegenen Waldflächen ist davon auszugehen, dass im Wald „produzierte“ Frischluft in den Stammbereich absinkt und talwärts strömt.

### **5.2 Auswirkungen**

Das Schutzgut wird durch die Überbauung aufgrund der geringen Flächengröße und der geringen Bebauungsdichte nicht nachteilig beeinflusst. Es sind somit keine Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten.

### **5.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **6 Schutzgut Landschaft**

### **6.1 Beschreibung**

Das Landschaftsbild ist bereits durch Bebauung und die angrenzende Ortschaft vorgeprägt. Im weiteren Umkreis dominieren vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldbereiche.

### **6.2 Auswirkungen**

Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Lochenbach in diesem Bereich bereits durch die bestehende Bebauung geprägt ist. Die künftig entstehende Bebauung orientiert sich dabei in ihrer Gestaltung am Bestand und fügt sich so verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die grünordnerischen Maßnahmen sorgen für eine Einbindung des Plangebietes.

### **6.3 Ergebnis**

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

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

### **7.1 Beschreibung**

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale.<sup>11</sup>

### **7.2 Auswirkungen**

Sollten während des Baubetriebs wider Erwarten Bodendenkmale oder Hinweise darauf angetroffen werden gelten die Bestimmungen des Art. 8 BayDSchG.

### **7.3 Ergebnis**

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet und befolgt werden, sind für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

<sup>10</sup> GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

<sup>11</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 01.03.2019

## 8 Wechselwirkungen

### 8.1 Beschreibung

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

### 8.2 Auswirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets angrenzend an bestehende Bebauung und der geringen Flächenausdehnung der Bebauung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Auch die Wechselwirkungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Als wesentliche Wechselwirkung ergibt sich der Eingriff in den Boden durch die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung, der sich auch im Schutzgut Wasser durch kurzzeitig erhöhten Oberflächenabfluss auswirkt.

### 8.3 Ergebnis

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

## C PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

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

### 1 Vermeidung und Minderung

- Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf ein unabdingbar notwendiges Maß
- Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen schaffen eine Einbindung in die Landschaft sowie neue Habitatstrukturen für gehölzbewohnende, siedlungsbezogene Arten
- Erhalt bestehender Gehölze
- Teilrückbau eines Fahrsilos
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern.

### 2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt planintern in zwei Teilbereichen.

Hier werden gemäß Planzeichnung Bäume und Sträucher standortgerechter, heimischer Arten gepflanzt um eine Strukturanreicherung in diesem Bereich zu erzielen. Die Zwischenbereiche werden extensiv gepflegt und sollen so in einen artenreichen Zustand überführt werden. Die Maßnahme ist in der Satzung festgelegt.

### 3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Standortauswahl/-alternativenprüfung erfolgte unter Berücksichtigung folgender Kriterien: Ortsbild, Landschaftsbild, Zersiedelung, klimatische Funktion.

Mit dem vorliegenden Entwurf wird die vorhandene Struktur im Norden des Ortes aufgenommen und weiterentwickelt. Variantenüberlegungen bestanden daher nur in der Ausweisung/Aufteilung der Bauflächen.

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

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

Die Umweltverträglichkeit der Planung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird dadurch Rechnung getragen, dass für die Planung entsprechende Maßnahmen festgesetzt wurden, die eine Beeinträchtigung der Schutzgüter mindern und verbleibende Eingriffe ausgleichen. So sind die Schutzgüter der Umwelt vom Vorhaben nicht oder nur in geringem Maß betroffen.

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

### **2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept)**

Die vorgesehene Dorfgebietsnutzung lässt keine Immissionen, störende Betriebsabläufe oder andere erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung erwarten. Nach mehreren Jahren muss geprüft werden, ob die Ausgleichsfläche korrekt umgesetzt wurde. Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **F ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Das Baugebiet „Südlich Sandiger Berg“ liegt am nördlichen Ortsrand von Lochenbach, angrenzend an bestehende Bebauung. Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als „gemischte Bauflächen“ verzeichnet.

Es wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche von 4.269m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Durch die Planung entsteht zusätzlich zu den bereits beeinträchtigten Flächen ein neuer Eingriff auf 1.309m<sup>2</sup> (32% des Geltungsbereichs, Rückbau Fahrsilo berücksichtigt). Hier gehen weitere Böden dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung verloren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Südlich Sandiger Berg“ sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Die Umweltverträglichkeit der Planung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

Der Eingriff wird planintern in zwei Teilbereichen ausgeglichen, indem die vormals intensiv genutzte Fläche mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird. Die Zwischenbereiche werden extensiv über eine Mahd gepflegt.

FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

**GEMEINDE**



**AUHAUSEN**

KLOSTERSTRASSE 12, 86736 AUHAUSEN

TEL.: 09832/7654

FAX.: /708664

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SÜDLICH SANDIGER  
BERG“ OT LOCHENBACH**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE

FLURNUMMERN 13 (TF), 17 (TF),

18 (TF), 26/2 (TF) UND 107 (TF)

JEWEIFS GEMARKUNG LOCHENBACH

**SATZUNG**

VORENTWURF VOM 14.03.2019

ENTWURF VOM 07.06.2019

ZULETZT GEÄNDERT AM 06.09.2019

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchhelm 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 (§9 BauGB)</b>                               | <b>4</b>  |
| 1        | Geltungsbereich .....  | 4         |
| 2        | Art der baulichen Nutzung .....  | 4         |
| 2.1      | §5 BauNVO – Dorfgebiete (MD).....  | 4         |
| 3        | Maß der baulichen Nutzung .....  | 5         |
| 3.1      | Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....                                      | 5         |
| 3.2      | Zahl der Vollgeschosse .....   | 5         |
| 3.3      | Höhe der baulichen Anlagen .....   | 5         |
| 3.4      | Unterer Bezugspunkt / Höhe der baulichen Anlagen .....                           | 5         |
| 4        | Bauweise, Baugrenzen.....  | 5         |
| 5        | Verkehrsflächen.....   | 5         |
| 6        | Grünordnung .....  | 6         |
| 6.1      | Baumerhalt .....   | 6         |
| 7        | Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....   | 6         |
| 7.1      | Allgemein.....   | 6         |
| 7.2      | Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche .....   | 6         |
| 7.3      | Umsetzung und dingliche Sicherung .....  | 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      | Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung.....                                  | 8         |
| 2.2      | Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude..... | 8         |
| 2.3      | Solaranlagen .....   | 8         |
| 2.4      | Gestaltung der Gebäude .....   | 8         |
| 2.5      | Gestaltung der unbebauten Flächen .....  | 8         |
| 2.6      | Außenbeleuchtung .....   | 8         |
| 3        | Stellplatzrichtzahlen.....   | 9         |
| 4        | Einfriedungen .....  | 9         |
| <b>D</b> | <b>HINWEISE</b>  | <b>10</b> |
| 1        | Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche.....                            | 10        |
| 2        | Bodenschutz .....  | 10        |
| 3        | Denkmalschutz .....  | 10        |
| 4        | Brandschutz.....   | 11        |
| 5        | Wasserwirtschaftliche Belange.....   | 11        |
| 6        | Immissionen .....  | 12        |
| 7        | Gesetzlich geregelte Verpflichtungen .....                                       | 12        |
| <b>E</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>  | <b>13</b> |
| 1        | Aufstellungsbeschluss .....  | 13        |
| 2        | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....                                     | 13        |
| 3        | Vorgezogene Behördenbeteiligung .....  | 13        |
| 4        | Billigungs- und Auslegungsbeschluss .....  | 13        |
| 5        | Öffentliche Auslegung (Offenlegung) .....  | 13        |
| 6        | Satzungsbeschluss.....   | 13        |
| 7        | Aufgestellt / Ausgefertigt.....  | 14        |
| 8        | In-Kraft-Treten .....  | 14        |



## **A PRÄAMBEL**

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

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **07.06.2019, zuletzt geändert am 06.09.2019** die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### **Rechtsgrundlagen**

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 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 § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- 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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

#### **1 Geltungsbereich**

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

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Der „Grünordnungsplan Maßnahmen“ ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

##### **2.1 §5 BauNVO – Dorfgebiete (MD)**

#### §5 Abs. 1 BauNVO

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

#### §5 Abs.2 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
6. sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

#### §5 Abs.3 BauNVO

Ausnahmen gemäß §5 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.

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.

#### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

#### 3.3 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/ Attika (= oberer Bezugspunkt), darf:

bei Wohngebäuden

- mit zwei Geschossen (II=I+D) höchstens 4,6m betragen,
- bei Grenzgaragen und Nebengebäuden (im Sinne von Art.6 Abs.9 Satz1 BayBO):  
höchstens 3m im Mittel betragen.

bei Hallen und landwirtschaftlichen Gebäuden

höchstens 5m im Mittel betragen. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,5m

#### 3.4 Unterer Bezugspunkt / Höhe der baulichen Anlagen

(§18 BauNVO)

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

- am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,5m über dem natürlichen Gelände oder
- maximal 0,2m 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.

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

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 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.

## 6 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 6.1 Baumerhalt

Die bestehenden Bäume im Plangebiet (siehe Darstellung im Bebauungsplan) sind zwingend zu erhalten. Sie sind vor und während der Bauarbeiten wirksam vor Schäden zu schützen. Ist ein Verlust oder eine Schädigung nicht zu vermeiden, so ist ein entsprechender Ersatz durch Nachpflanzung standortgerechter, heimischer Arten entsprechend der nachfolgenden Artenliste zu leisten.

## 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In der Planzeichnung ist die interne Maßnahmenfläche (zwei Teilflächen) von **589m<sup>2</sup>** dargestellt. Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung zu entnehmen.

Entwicklungsziel: Strukturanreicherung durch Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze und Bäume sowie Aufwertung der Zwischenbereiche in Bezug auf den Artenreichtum

### 7.1 Allgemein

Die Bepflanzungen sind entsprechend der Planfestsetzung mit Bindungen zum Anpflanzen von einheimischen Laubbaumhochstämmen 2. Ordnung und Gehölzgruppen festgesetzt.

Die Bepflanzungen sind mit Pflanzen aus den Artenlisten anzulegen. Auf einheimisches Pflanzgut ist zu achten.

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen 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.

### 7.2 Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche ist gemäß Planzeichnung mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste und unter Beachtung der Hinweise unter Punkt 7.1 zu bepflanzen. Bestehende Bäume sind entsprechend Punkt 6.1 zu erhalten.

#### 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)

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

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <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     |

Sowie einheimisches Strauchbeerenobst

Die Pflege der Zwischenbereiche hat über eine 1- bis 2-schürige Mahd frühestens ab 15.06. zu erfolgen. Das Mahdgut ist mindestens eine Woche auf der Fläche zu belassen (Samennachreife ermöglichen) und anschließend abzutransportieren.

### 7.3 Umsetzung und dingliche Sicherung

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen.

Die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind zwingend erforderlich und gehen zu Lasten des Grundstückeigentümers.

## 8 Immissionsschutz

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist sicherzustellen, dass Fahrsilos mindestens 25m entfernt sind. Aufgrund einer derzeit vorliegenden Rinderhaltung in der Nähe des Plangebietes sind die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellten Abstände<sup>1</sup> einzuhalten.

Im Baugenehmigungsverfahren (auch bei Freistellungsverfahren) sind auf Verlangen des Landratsamtes Donau-Ries die erforderlichen Nachweise beizubringen, dass die immissionsschutzfachlichen Vorgaben und Schutzabstände eingehalten werden.

<sup>1</sup> gemäß Vorgabe Frau Spanier, Landratsamt Donau-Ries, Immissionsschutz vom 15.05.2019

## **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**

Für Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 34-48° zulässig.

Für landwirtschaftliche Gebäude (z.B. Lager- oder Maschinenhalle) sind Satteldächer oder asymmetrische Satteldächer im Verhältnis ein Drittel – zwei Drittel mit einer Dachneigung von 12-33° zulässig.

Dacheindeckungen für Wohngebäude sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Dacheindeckungen für untergeordnete Nebengebäude bis 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.

##### Nebengebäude, Garagen und Anbauten bis 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.

#### **2.3 Solaranlagen**

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

#### **2.4 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.

#### **2.5 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.

#### **2.6 Außenbeleuchtung**

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

Werbeanlagen und Anlagen mit bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

### 3 Stellplatzrichtzahlen

(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.

### 4 Einfriedungen

(Art 81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Hecken und Zäunen mit einer Gesamthöhe bis 1,20m zulässig.

Sie müssen einen Mindestabstand von 15cm zur Geländeoberfläche aufweisen (Durchlass für Kleintiere).

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

Mauern, Stützmauern und Gabionen als Einfriedung sind unzulässig.

Sofern Holzzäune vorgesehen sind, müssen diese – vom Nachbargrundstück aus gesehen – vor der Tragkonstruktion laufen und aus senkrechten Holzlatten hergestellt werden.

## 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 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.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

#### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen

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

Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls 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 Rückhaltmaßnahmen 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.

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“

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 50 kJ/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)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

### Landwirtschaft

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebe 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 28.03.2013) zu beachten.

## **7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Auhausen hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom **14.03.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Sandiger Berg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.03.2019 im Amtsblatt Nr. 25** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Gemeinde Auhausen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **14.03.2019** gem. §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **25.03.2019 bis einschließlich 26.04.2019** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **20.03.2019 im Amtsblatt Nr. 26** ortsüblich bekannt gemacht.

### **3 Vorgezogene Behördenbeteiligung**

Die Gemeinde Auhausen hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **25.03.2019 bis einschließlich 26.04.2019** durchgeführt.

### **4 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Auhausen hat am **07.06.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.06.2019** gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

### **5 Öffentliche Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.06.2019** wurde mit Satzung, Begründung und Umweltbericht gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurden am **22.06.2019 im Amtsblatt Nr. 44** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

### **6 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Südlich Sandiger Berg“ i.d.F.v. **07.06.2019, zuletzt geändert am 06.09.2019** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am **06.09.2019** als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Auhausen, den **07.09.2019**

  
.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister



## 7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **06.09.2019** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Auhausen, den **07.09.2019**

  
.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister



## 8 In-Kraft-Treten


Der Satzungsbeschluss wurde am **19.09.2019** 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 Satzung, Begründung und Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Auhausen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den **20.09.2019**

  
.....  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet  
(§ 5 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

0,8 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

0,6 Grundflächenzahl

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

### GRÜNFLÄCHEN



private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A+E-Bereich)

### SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



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



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



Pflanzbindung für Laubbäume/Gehölze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## SONSTIGE PLANZEICHEN



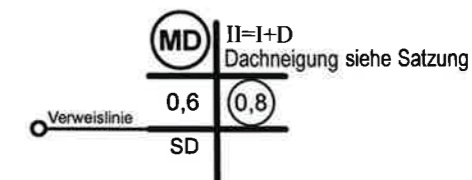
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs. 7 BauGB



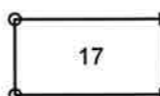
Vermaßungslinie in m

Nutzungsschablone für:

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung   | Vollgeschosse mit zulässiger Dachneigung in Grad |
| Grundflächenzahl            | Geschossflächenzahl                              |
| Dachform<br>SD = Satteldach |  |



### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bestehende Flurstücke mit Nummer



Bestehende Haupt- & Nebengebäude

50m Abstand vom Rinderhaltungsbetrieb mit 150GV zu möglichen Wohnhäusern im Dorfgebiet

### BEKANNTMACHUNGSVERMERK

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 19.09.2019 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 Satzung, Begründung und Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Auhausen sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oettingen i. Bay. zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auhausen, den 20.09.2019

  
Martin Weiß, 1. Bürgermeister



(Siegel)



VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
"SÜDLICH SANDIGER  
BERG" OT LOCHENBACH**

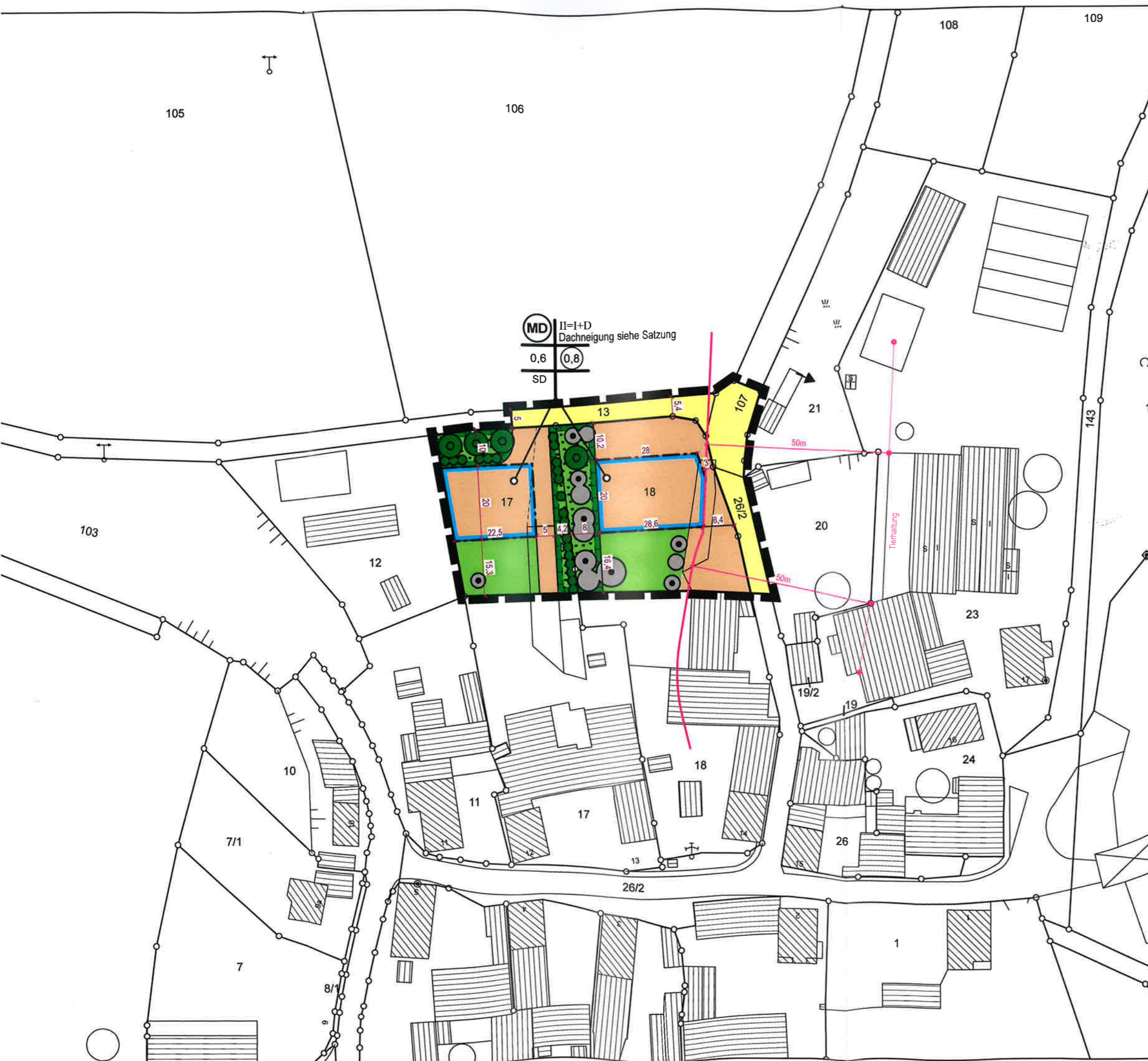
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 13(TF), 17(TF),  
18(TF), 26/2(TF) UND 107(TF)  
JEWEILS GEMARKUNG LOCHENBACH

**BEBAUUNGSPLAN**

MAßSTAB: 1:1000  
VORENTWURF VOM 14.03.2019  
ENTWURF VOM 07.06.2019  
ZULETZT GEÄNDERT AM 06.09.2019

**DATENQUELLE:**

GEOBASISDATEN:  
AMTL. DIGITALE FLURKARTE (12/2018)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
Grundlage in Gauss-Krüger-System



VERFASSER

**JOOST**

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

*Handwritten signature and date: 06.09.2019*