

# Gemeinde Allershausen

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans

„Glonnfeld II“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB



in der Fassung vom 26.01.2021  
geändert und gesetzt am 07.09.2021

umfassend die Flurnummern 1323/26, 1323/27, 1323/28, 1323/29 sowie als

Teilfläche die Flurnummer 1323/50 - jeweils Gemarkung Allershausen

---

## Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3. Planverfahren .....	4
4. Ziel und Anlass der Änderung.....	5
5. Geplante Art der baulichen Nutzung.....	6
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung.....	7
7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes .....	7
8. Topographische Verhältnisse .....	8
9. Erschließung.....	8
10. Versorgung und Entsorgung.....	8
10.1 Wasseranschluss.....	8
10.2 Kanalanschluss.....	8
10.3 Entwässerung .....	8
10.4 Elektroversorgung.....	9
10.5 Abfallbeseitigung.....	9
10.6 Altlasten .....	9
10.7 Schutzgut Boden - Bodenmanagementkonzept:.....	9
11. Immissionsschutz .....	10
12. Flächenbilanz.....	10
13. Grünordnung.....	10
13.1 Vorhandene Nutzung .....	10
13.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	10
13.3 Artenschutzrechtliche Belange.....	11
13.4 Grünordnerische Planung .....	11
13.5 Eingriffsregelung .....	11

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. Bebauungsplanänderung umfasst die Flächen der Flurnummern 1323/26, 1323/27, 1323/28, 1323/29 und eine Teilfläche der Flurnummer 1323/50, alle Gemarkung Allershausen und hat einschließlich der Erschließungsstraße eine Größe von etwa 2800 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen

In der Gemeinde Allershausen ist der Bebauungsplan „Glonnfeld II“ in der Fassung vom 11.10.2005 seit dem 12.12.2005 rechtsverbindlich. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes, die den gegenständlichen Geltungsbereich nicht berührt, besteht Rechtskraft seit dem 28.04.2016. Für einen Teilbereich nordöstlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird nun die 2. Änderung des Bebauungsplans „Glonnfeld II“ aufgestellt. Sie ersetzt alle innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne. Das Planungsgebiet wird westlich, nördlich und südlich von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im Osten angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche und eine große Hofstelle.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Gemeinderat von Allershausen hat in der Sitzung vom 03.12.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Glonnfeld II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Die enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Die Gemeinde Allershausen besitzt einen mit Bescheid vom 05.05.1998 genehmigten Flächennutzungsplan. Die aktuellen Planungen (Verschiebung und Größenanpassung der Baufenster für 2 Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus, Neuaufteilung der Parzellen und Neuordnung der Stellplätze, Änderung der Bauweise auf den Parzellen 1 bis 4 bezüglich der Bebauung mit Doppelhäusern anstelle von Einfamilienhäusern sowie die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 8 auf 10 WE machen die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Glonnfeld II“ der Gemeinde Allershausen im Bereich der Parzellen 1 bis 5 erforderlich. Der Bebauungsplan ist nach Abklärung mit dem Landratsamt in diesem Bereich förmlich zu ändern.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die für die Bebauung mit zwei Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus erforderlichen Grundstücke mit den Flurnummern 1323/26, 1323/27, 1323/28, 1323/29 und Teilbereiche, der für die Erschließung notwendigen Anbindung über die Flurnummer 1323/50, jeweils Gemarkung Allershausen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Der Bebauungsplan wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Glonnfeld II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Durch die 2. Änderung ergibt sich keine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

### **3. Planverfahren**

Da es sich bei der Planung um eine Anpassung an die topographischen Gegebenheiten und eine geringfügige Nachverdichtung im Innenbereich handelt, auf welche die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zutreffen und die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Weiterhin bestehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Des Weiteren sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. 4 c BauGB findet keine Anwendung. Ferner gilt, dass bei Bebauungsplänen gemäß 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist somit kein Ausgleich erforderlich.

#### **4. Ziel und Anlass der Änderung**

Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Innenentwicklung. Unter den Begriff der Innenentwicklung fallen diverse städtebauliche Handlungsansätze und Maßnahmen, welche auf den baulichen Bestand fokussiert sind.

Neben der Aktivierung von integrierten Flächenpotenzialen spielen vor allem kleinere Nachverdichtungspotenziale im Bestand eine entscheidende Rolle. Nachverdichtungspotenziale liegen vor allem in der Aktivierung von Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden oder aber minder genutzten Grundstücken.

Die Nachverdichtung von Innenbereichsflächen entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten haben. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage und Anbindung des Planungsgebietes sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Allershausen ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Nachverdichtung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Allershausen den Bebauungsplan „Glonnfeld II“ zu ändern.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches im Gemeindeteil Oberallershausen zu ermöglichen und die Flächen im Geltungsbereich der Änderung einer dem Umfeld angepassten Wohnbauentwicklung im Sinne der Innenentwicklung zuzuführen und somit auch den Bedarf an Wohnbauflächen in einem geringfügig erhöhten Maß als bisher zu decken. Die Planung erfolgt auf der Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Allershausen. An dem Standort ist die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und zwei Doppelhäusern geplant.

Ein weiterer Grund für die Bebauungsplanänderung ist der Wunsch eines ansässigen Grundstückseigentümers, seine Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung durch Anpassung der Festsetzungen im Bebauungsplan in Abstimmung mit den topographischen Gegebenheiten sinnvoller bebauen zu können. Im Zuge dessen sollen außerdem die Bauflächen so geändert werden, dass kleinere Wohneinheiten geschaffen werden können. Anstelle der bisher zulässigen 8 Wohneinheiten sollen nun 10 WE ermöglicht werden.

Aufgrund dessen ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes „Glonnfeld II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Glonnfeld II“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans „Glonnfeld II“ lassen die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben jedoch nicht zu, da das derzeit geltende Maß der Nutzung, die Bauweise und die damit verbundene Parzellierung sowie die Anordnung der Bauflächen den Bauvorhaben entgegenstehen. Aus der Nachverdichtung vorrangig im östlichen Bereich ergibt sich der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans „Glonnfeld II“.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben jedoch nicht zu, da die derzeit geltende Anzahl der Wohneinheiten (2 Wohneinheiten je Bauparzelle) den Bauvorhaben entgegenstehen. Ebenfalls vorgesehen sind eine geringfügige Vergrößerung der Baukörper und der festgesetzten Bauflächen, insbesondere auf Parzelle 5, sowie deren Neuordnung. Somit ergibt sich der Anlass zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Glonnfeld II“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Glonnfeld Feld II“ schafft nur geringfügig zusätzliches Baurecht, da die festgesetzte Grundfläche sich nur leicht erhöht und passt die städtebauliche Ordnung im Sinne einer gemäßigten Nachverdichtung in vertretbarem Maß den heutigen Bedürfnissen an. Die änderungsgegenständlichen Baugrundstücke befinden sich im Privateigentum. Der Eigentümer ist in das Verfahren eingebunden.

## **5. Geplante Art der baulichen Nutzung**

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, Garagen und Stellplätzen sowie von 2 Doppelhäusern mit je 1 Wohneinheit mit Doppelgarage pro Doppelhaushälfte. Das geplante Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Glonnfeld II“ ist der Planungsbereich bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## **6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Glonnfeld II“ leicht, richtet sich jedoch weitgehend nach den bisherigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplans „Glonnfeld II“. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umgrenzt einen separaten Teilbereich, sodass deren Bestimmungen nicht relevant für die gegenständliche Bebauungsplanänderung sind. In der 2. Änderung erfolgt im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung eine Erhöhung der Wohneinheiten von insgesamt ursprünglich 8 WE auf 10 WE. Durch die Neuaufteilung der Parzellen und der geänderten Bauweise (bisher 4 EFH zulässig, jetzt 2 DH bzw. 4 DHH und 1 MFH) ergibt sich eine leichte Mehrung der Grundflächenzahl.

Im Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung werden nun anstelle der vier Einzelhäuser zwei Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit pro DHH und einer Grundfläche von 84 m<sup>2</sup> sowie ein 6-Familienhaus mit einer Grundfläche von 192 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Wohneinheiten werden dadurch gemischerter und ein Angebot an kleineren Wohneinheiten im Bereich des Mehrfamilienhauses ergänzt. Allerdings wirkt sich das auf die Grundflächenzahlen aus, die zwischen 0,23 und 0,3 liegen (vorher: 0,19 bis 0,25), was jedoch einer sinnvollen und vertretbaren Nachverdichtung entspricht. Des Weiteren wird die Wandhöhe für den Bautyp 2 von 6,0 m auf 6,40 m erhöht um die Einhaltung der heutigen Wärmeschutzstandards und letztendlich einen besseren Dachausbau zu ermöglichen. Sie wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Aufgrund der topographischen Situation wird auch die Höhenlage der Gebäude angepasst, sodass bei den Parzellen 1 bis 4 die Oberkante Rohfußboden im EG nicht mehr als 30 cm über der Fahrbahnoberkante der fertigen Straße an der markierten Stelle (Gebäudetrennwand) liegen darf. Bei Parzelle 5 wird die Wandhöhe ab der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss über dem gewachsenen Gelände, gemessen beim höchsten Geländeanschnitt der Hausumfassung, angesetzt. Die Oberkante Rohfußboden im EG darf maximal 15 cm über der zuvor definierten Stelle liegen.

Für die Festsetzung der Dachform und Dachneigung gelten weiterhin die Bestimmungen der Urfassung des Bebauungsplanes „Glonnfeld II“.

## **7. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Allershausen und westlich von der Bundesautobahn A9 Nürnberg – München im Bereich von Oberallershausen. Im Norden, Westen und Süden des Planungsbereichs grenzen unmittelbar bereits bebaute Flächen an, die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Glonnfeld II“ liegen und auch als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind.

Im Osten schließt eine landwirtschaftliche Hoffläche an.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 0,28 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 12 aufgeführt.

## **8. Topographische Verhältnisse**

Das Gelände des künftigen Baugebietes steigt in südwestlicher Richtung um ca. 1,25 m und liegt auf einem Niveau zwischen ca. 445,25 m ü. NN und ca. 446,5 m ü. NN an. Die im Norden liegende Erschließungsstraße liegt tiefer als das gartenseitige Gelände der geplanten Bebauung.

## **9. Erschließung**

Die in Rede stehenden Grundstücke sind bereits über die Straße „Im Glonnfeld“ erschlossen. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Glonnfeld II“ kommt es daher zu keiner Überplanung zukünftig nicht erschlossener Bereiche, da die Erschließung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Glonnfeld II“ geregelt ist. An der Erschließungssituation werden keine Änderungen vorgenommen. Das Baugebiet bleibt auch weiterhin verkehrsberuhigt.

## **10. Versorgung und Entsorgung**

### **10.1 Wasseranschluss**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Allershausen sichergestellt. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

### **10.2 Kanalanschluss**

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Allershausen anzuschließen.

### **10.3 Entwässerung**

Insgesamt ist die Entwässerung der in Rede stehenden Grundstücke bereits gesichert. Mit der Planung ist keine wesentliche Erhöhung des anfallenden Niederschlags- bzw. Abwassers verbunden, weshalb keine Änderungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts vorzunehmen sind.

#### 10.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen.

#### 10.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

#### 10.6 Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

#### 10.7 Schutzgut Boden - Bodenmanagementkonzept:

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Aufgrund der zukünftigen, höhenwertigen Nutzung der Grundstücke, sind die Maßnahme- und Prüfwerte, besonders für den Kinderspielplatz und das Wohngebiet, des Wirkungspfades Boden – Mensch gemäß den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising – SG41 unverzüglich verständigt wird. Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

## **11. Immissionsschutz**

Das im Rahmen der Urfassung des Bebauungsplans „Glonnfeld II“ erstellte schalltechnische Gutachten des Büros Müller BBM vom 03.02.2005 Bericht Nr. M61 555/1 sowie die ergänzende Untersuchung vom 11.03.2005 Bericht M61 555/2 und die Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Glonnfeld II“ des Büros Müller BBM vom 30.01.2005 Bericht Nr. M61 581/1 behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Der Schweinemastbetrieb östlich des Geltungsbereichs wurde bereits aufgegeben.

## **12. Flächenbilanz**

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> - davon sind im Einzelnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.980 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Mischfläche)	773 m <sup>2</sup>
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	2.753 m <sup>2</sup>

## **13. Grünordnung**

### **13.1 Vorhandene Nutzung**

Die geplante Wohnbebauung entsteht auf einer derzeit brachliegenden Wiesenfläche. Es kommen dort Brennesselfluren, Johanniskraut und Schafgarbe vor. Im Norden und Westen befinden sich Straßen und vorhandene Wohnbebauung. Im Süden grenzt ebenso Wohnbebauung an. Lediglich im Osten befindet sich eine weitere Brachfläche und ein mit einer hohen Hecke eingewachsenes Grundstück. Hier wachsen überwiegend Fichten und einzelne Laubbäume.

### **13.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Bebauung geht eine Wiesen-Freifläche verloren. Es werden Flächen versiegelt, dies hat negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere für den Boden- und Wasserhaushalt. Es wird das Bodengefüge zerstört, der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und den vorhandenen Bodenlebewesen der Lebensraum entzogen. Die Oberflächenwasserversickerung wird hier teilweise unterbunden und somit die Grundwasserneubildungsrate verringert. Auf das Landschaftsbild hat die Bebauung keine Auswirkungen, da es bereits von Wohnhäusern umgeben ist.

### 13.3 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
- Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus sowie bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt über eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“.

Dem geht eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Das zu bebauende Grundstück stellt eine brachliegende Wiesenfläche dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringen Naturausstattung, sowie der dichten Umgebungsbebauung kaum Lebensräume gegeben. Lediglich für die Insektenwelt ist die Fläche als letzter Lebensraum in der Wohnsiedlung von Bedeutung.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich keine Biotope weder auf der Fläche noch in näherer Umgebung, Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet.

Die Prognosen der Schädigungsverbotes, des Störungsverbotes und des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind damit nicht erfüllt.

Da somit für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme sollen die Gärten so gestaltet werden, dass sie einen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten und für Insekten darstellt. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

### 13.4 Grünordnerische Planung

Je 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum aus der Pflanzliste sowie Strauchhecken mit heimischen Sträuchern zu pflanzen. Die Anpflanzung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

### 13.5 Eingriffsregelung

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung handelt und die Eingriffsregelung bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes abgewickelt wurde, ist hier die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht mehr notwendig. Somit ist auch die Berechnung und Ausweisung von Ausgleichsflächen nicht mehr erforderlich. Ebenso ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht veranlasst.

## Entwurf und Planfertigung:

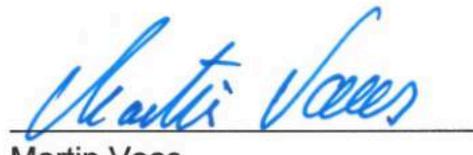


Der Architekt



Nandlstadt, den .....2021

Gemeinde Allershausen



Martin Vaas  
Erster Bürgermeister

Allershausen, den 14.09.2021