

# GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1  
86692 Münster  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II“

---

A) PLANZEICHNUNG  
(PLANBEREICHE 1 UND 2)

B) TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

E) AVIFAUNISTISCHES  
GUTACHTEN

F) FACHBEITRAG ZUR  
SPEZIELLEN ARTEN-  
SCHUTZRECHTLICHEN  
PRÜFUNG

Vorentwurf vom 14.12.2023  
Entwurf vom 22.02.2024

---

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  
M. Sc. Matthias Merkel

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE** Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
(2.1 PlanZV)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
(2.5 PlanZV)

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

**a** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**a** abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO, 3.3 PlanZV)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**  
(6.1 PlanZV)

**Straßenbegrenzungslinie, öffentlich**  
(6.2 PlanZV)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(6.3 PlanZV)

**V** Zweckbestimmung: "Fußweg", öffentlich  
**P** Zweckbestimmung: "Verkehrsgrün/Mulden", öffentlich  
Zweckbestimmung: "Parken", öffentlich

▲ Grundstückszufahrten  
(Lage unverbindlich/exemplarisch)

## SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**Grünfläche, öffentlich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

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

## FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

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

# SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Vermaßungslinie in Meter

Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Dachneigung siehe Textteil
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise

SD = Satteldach  
WD = Walmdach  
ZD = Zeltdach  
PD = Pultdach  
FD = Flachdach

a = abweichende Bauweise

**GE** DN siehe Textteil  
GRZ 0,8 GFZ 0,8  
SD/WD/ZD PD/FD a

**GE 1a** 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> **GE 1b** 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup> **GE 2** 64/49 dB(A)/m<sup>2</sup>

Umgrenzung der Emissionsflächen "GE 1a", "GE 1b" und "GE 2" mit dazugehöriger Lärmkontingentierung und Angabe tagsüber/nachts

**Zusatzkontingent**  
233° Richtungssektor mit zugehörigem Scheitelpunkt  
Erläuterung siehe textliche Festsetzungen

## HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

460 Bestehende Flurstücke mit Nummer

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

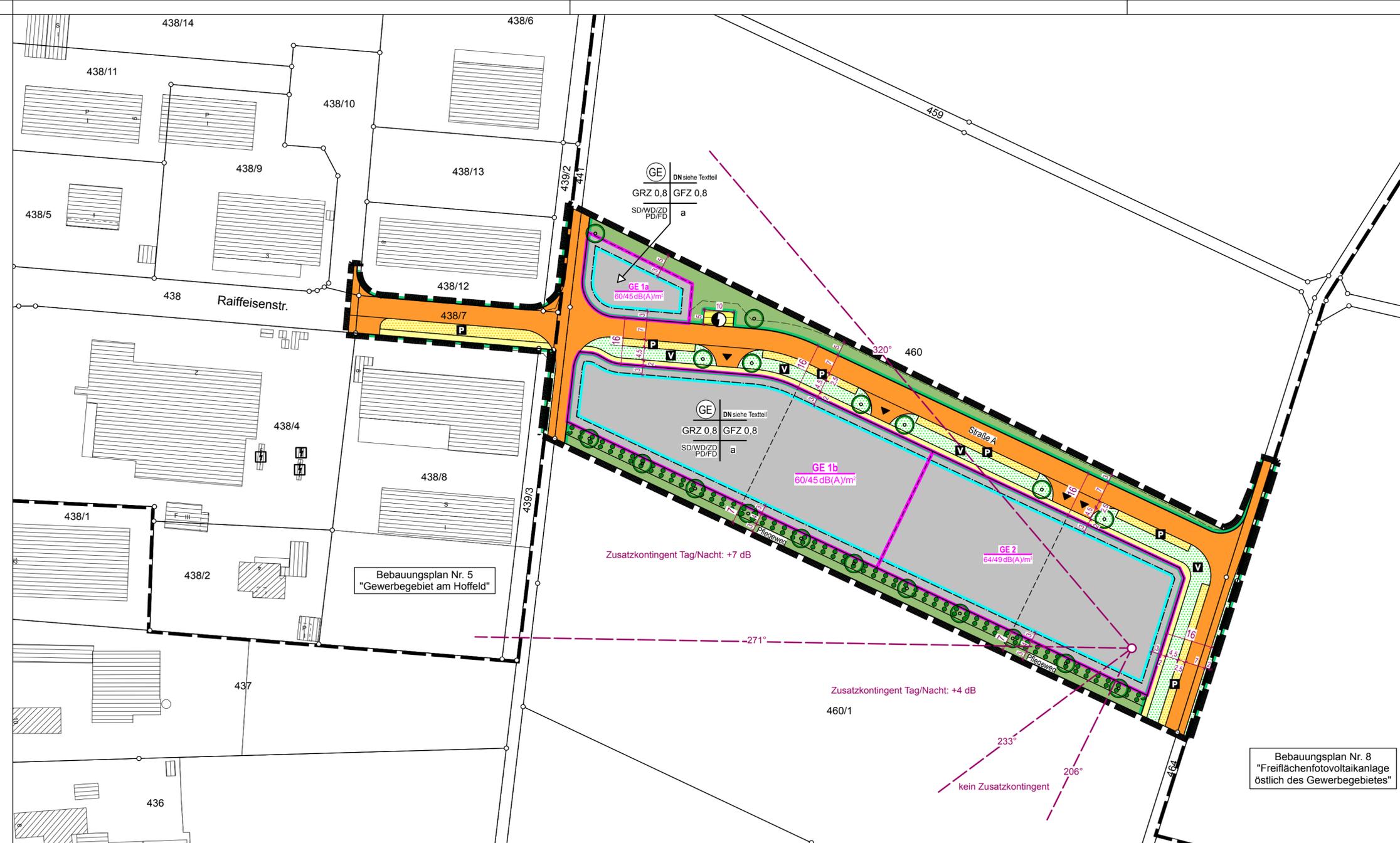
Grenze des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

## BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Hoffeld“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigelegten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Münster sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münster, den . . . . .  
Jürgen Raab, 1. Bürgermeister (Siegel)



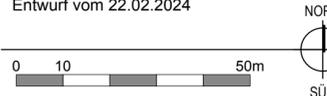
Bebauungsplan Nr. 8  
"Freiflächenfotovoltaikanlage  
östlich des Gewerbegebietes"

GEMEINDE MÜNSTER  
Rathausplatz 1  
86692 Münster  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II"

### A) PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000  
Vorentwurf vom 14.12.2023  
Entwurf vom 22.02.2024



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)

© Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg  
- Erschließungsplanung (11/2023)

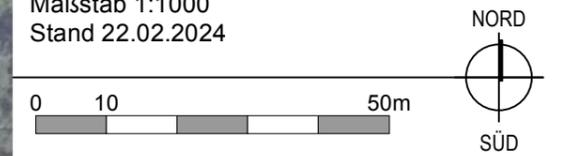
VERFASSER  
**JOOST**  
PLANUNGSBÜRO GODTS  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



BEBAUUNGSPLAN NR. 12  
"GEWERBEGEBIET  
AM HOFFELD II"

PLANBEREICH 2  
AUSGLEICH

Maßstab 1:1000  
Stand 22.02.2024



LEGENDE

- Geltungsbereich des Planbereiches 2, Fl.-Nr. 2255 (TF) Gmk. Münster
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Vermaßungslinie in m
- Beschreibung der Maßnahmen: siehe textliche Festsetzungen
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer
- Geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG i.V.m Art 23 BayNatSchG

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

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

# GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1  
86692 Münster  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II“

---

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf vom 14.12.2023  
Entwurf vom 22.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
1	Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
2	Rechtsgrundlagen .....	4
3	In-Kraft-Treten .....	4
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB)</b>	<b>5</b>
1	Geltungsbereich .....	5
2	Art der baulichen Nutzung .....	5
2.1	§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE) .....	5
3	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl .....	5
3.2	Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen .....	5
3.3	Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen .....	6
4	Bauweise .....	6
5	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6	Versorgungsleitungen .....	6
7	Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen .....	6
7.1	Allgemein .....	6
7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
7.3	Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme .....	6
7.4	Artenliste .....	7
8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	7
8.1	Fl.-Nr. 2255 (TF) Gemarkung Münster .....	7
9	Wasserwirtschaftliche Belange .....	8
10	Immissionsschutz .....	8
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)</b>	<b>10</b>
1	Abstandsflächen .....	10
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen .....	10
2.1	Gestaltung der Dächer .....	10
2.2	Gestaltung der Gebäude .....	10
2.3	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	10
3	Erneuerbare Energien .....	10
4	Werbeanlagen und Beleuchtung .....	11
5	Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze .....	11
6	Einfriedungen .....	11
<b>D</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>12</b>
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche .....	12
2	Bodenschutz .....	12
3	Denkmalschutz .....	13
4	Brandschutz .....	13
5	Wasserwirtschaftliche Belange .....	13
5.1	Drainagen .....	13
5.2	Grundwasser / Schichtenwasser .....	13
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	14
5.4	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen .....	14
5.5	Einsatz von erdekoppelten Wärmepumpen-Systemen .....	14
6	Immissionen .....	15
7	Versorgungsleitungen .....	15
7.1	Leitungen innerhalb von Grünflächen .....	15
8	Grünordnung .....	15

<b>E</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>16</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	16
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	16
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	16
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	16
5	Satzungsbeschluss .....	16
6	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	17
7	In-Kraft-Treten.....	17

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Münster erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586)) den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hoffeld II“ als Satzung.

### 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hoffeld II“ in der Fassung vom **22.02.2024, zuletzt geändert am** . . . . . besteht aus

- A) Planzeichnung
  - Planbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan
  - Planbereich 2, Ausgleich
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht
- E) Avifaunistisches Gutachten
- F) Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

sowie

- igi CONSULT GmbH: schalltechnische Untersuchung vom 14.12.2023 mit Berichts-Nr. C230009

### 2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

### 3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

#### **1 Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich umfasst

- im Planbereich 1 die Flurnummern 438 (TF), 438/7, 438/10 (TF), 438/12 (TF), 439/2 (TF), 441 (TF), 460 (TF), 464 (TF) Gemarkung Münster
- im Planbereich 2 die Flurnummer 2255 (TF) Gemarkung Münster (TF = Teilfläche).

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

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

##### **2.1 § 8 BauNVO - Gewerbegebiete (GE)**

Der in der Planzeichnung mit „GE“ gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt. Wohnungen dürfen in Betriebsgebäude integriert werden.
- Weitere Ausnahmen nach § 8 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 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die maximale 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.

##### **3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen**

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.3) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Die maximal zulässige Wandhöhe für Betriebsgebäude darf höchstens 13,0 m betragen.

Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Wandhöhe 13,0 m traufseitig und 15,0 m am First. Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 2,0 m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Die maximal zulässige Wandhöhe für Betrieben zugeordnete Wohngebäude darf höchstens 6,6 m betragen.

### **3.3 Unterer Bezugspunkt / Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§18 BauNVO)

Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und muss am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude mindestens 25 cm jedoch nicht mehr als 1,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.

## **4 Bauweise**

(§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

## **5 Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen**

(§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von Garagen und Carports, Stellplatzüberdachungen, Sammel- und Aufenthaltsplätzen und dgl. ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6 Versorgungsleitungen**

Neu hinzukommende Versorgungsleitungen im Baugebiet sind unterirdisch zu verlegen.

## **7 Grünordnung im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen**

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

### **7.1 Allgemein**

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden. Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die zu pflanzenden Bäume/Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern und Ausfälle innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Überwachsen auszumähen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- bei Erfordernis wirksam vor Verbiss zu schützen
- dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock setzens“ sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Formschnitte an Hecken im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Grünflächen sind unzulässig.

### **7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bereich der planzeichnerisch abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Heckenpflanzung anzulegen. Diese ist 2-reihig auszuführen.

Es sind mindestens fünf Arten aus der Artenliste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu pflanzen. Die Pflanzen sind dabei in einem Abstand von 1,50 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen zu setzen.

### **7.3 Pflanzgebot für Laubbaumhochstämmen**

Gemäß Planzeichnung sind Laubbäume zu pflanzen. Diese sind z.T. in die anzulegende Heckenpflanzung zu integrieren.

Es sind die Arten der Artenliste in genannter Qualität und gemäß Planzeichnung zu setzen.

## 7.4 Artenliste

Bäume 2. Ordnung, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 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>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

sowie Obstbäume regionaltypischer, bewährter Sorten

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

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

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

sowie heimisches Strauchbeerenobst

weitere Arten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

## 8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

### 8.1 Fl.-Nr. 2255 (TF) Gemarkung Münster

Die Flurnummer 2255 (TF) Gemarkung Münster, welche sich im gemeindlichen Ökokonto befindet, wird als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Im Planbereich 2 „Ausgleich“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplans. Sie wurden bereits im Zuge der Einzahlung in das Ökokonto einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Ausgangszustand			Prognosezustand <sup>1)</sup>			Aufwertung Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung gesamt <sup>2)</sup>
Kurzbezeichnung	Code	Wert	Kurzbezeichnung	Code	Wert*			
Intensivgrünland	G11	3	Artenreiches Extensivgrünland	G214	11	8	2.946	23.568
<b>Summe</b>								<b>23.568</b>

<sup>1)</sup> nach 25 Jahren Entwicklungszeit

\* abzgl. 1 WP bei G214 aufgrund des sog. Timelags

<sup>2)</sup> =Kompensationsfläche in m<sup>2</sup> x Aufwertung

### Flächenvorbereitung

- sofortiger und dauerhafter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung jeglicher Art
- Bodenvorbereitung durch fräsen oder grubbern. Das im Boden vorhandene Samendepot ist aufkeimen zu lassen (ca. 5 bis 7 Tage). Der Vorgang der Bodenbearbeitung ist zu wiederholen und ein möglichst feinkrümeliges Saatbett ist herzustellen.
- Anschließend Einsaat der Fläche im Herbst (Anfang September bis Ende Oktober) oder Frühjahr (Ende März bis Mitte Mai) bei anhaltend feuchter Witterung mit einer geeigneten Saatgutmischung (Kräuteranteil mind. 30%) aus autochthonem/ einheimischen Saatgut für frische Wiesenstandorte der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) und Anwalzen des Saatgutes
- Hitze und Trockenphasen von mehr als einer Woche sind unbedingt zu vermeiden, andernfalls ist aktiv zu bewässern

**Pflege**

- im ersten Jahr nach Ansaat ist ein Schröpfschnitt Ende April bis Mitte Mai durchzuführen (15 cm bis 20 cm über dem Boden), um eingesäten Arten die Etablierung zu erleichtern
- weitergehende Pflege ab dem Folgejahr über eine 2-schürige Mahd (erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt ab September) mit Mahdgutabtransport
- das Wenden des Mahdgutes ist zulässig
- ist festzustellen, dass raschwüchsige, hohe Gräser oder andere dominante Arten (z.B. Neophyten) den gewünschten Pflanzenbestand in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach der Ansaat dominieren, so ist der Fräs- und Ansaatvorgang im Spätsommer/Herbst (bei rechtzeitiger Feststellung/Erkennung auch schon im Frühjahr) nach Möglichkeit zu wiederholen
- zusätzliche Maßnahmen zur Bekämpfung unerwünschter oder invasiver Arten sind zuvor einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- bei der Pflege sind stets mind. 5% bis 20% der Fläche als Altgrasstreifen<sup>1</sup> zu belassen, um die Strukturvielfalt in der Fläche zu erhöhen und einen Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere zu erhalten
- der Altgrasstreifen ist mit dem 1. Schnitt des Folgejahres zu mähen und sollte in der Lage spätestens jedes zweite Jahr variieren, um eine Verbuschung zu vermeiden

Die Fläche darf nicht eingefriedet und nicht zu Lagerzwecken genutzt werden.

**9 Wasserwirtschaftliche Belange**

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Verschmutztes bzw. behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist zu vermeiden. Falls dies nicht möglich ist, sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, zu überdachen. Alternativ ist verschmutztes Niederschlagswasser zu behandeln und anschließend zur Versickerung zu bringen.<sup>2</sup>

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

**10 Immissionsschutz**

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

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1a und GE 1b	60	45
GE 2	64	49

Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Tagzeit ( $L_{EK,zus,T}$ )	Nachtzeit ( $L_{EK,zus,N}$ )
233° bis 271°	+4	+4
271° bis 320°	+7	+7

<sup>1</sup> Jährlich wechselnde Teilbereiche einer Grünlandfläche, die ein Jahr lang nicht gemäht werden und auch über den Winter stehenbleiben

<sup>2</sup> In Anlehnung an die schriftl. Mitteilung des Ingenieurbüros für Bauwesen Josef Tremel, Augsburg vom 13.12.2023

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung (Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 und A.1.3 der TA Lärm) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung der teilweise hinzukommenden Zusatzkontingente  $L_{EK,zus.}$  Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne öffentliche Verkehrsflächen und ohne öffentliche Grünflächen maßgebend.

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Gewerbegebietsflächen ausnahmsweise dann errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlichen zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplangebietes, sowie auf den Schalleintrag der außerhalb des Bebauungsplangebietes einwirkenden gewerblichen Flächen abzustellen. Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung eines Gewerbebetriebs sind im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

Die Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume (Büroräume) gegenüber Außenlärm durch Gewerbe sind einzuhalten.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

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

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

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

#### **2.1 Gestaltung der Dächer**

Dachform Betriebsgebäude:

Für Betriebsgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° – 6° und Satteldächer, asymmetrische Satteldächer (Verhältnis ein Drittel – zwei Drittel) sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 24° zulässig.

Dachform Wohngebäude:

Für Betrieben zugeordnete Wohngebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48° zulässig.

Für Dacheindeckungen sind reflektierende Materialien unzulässig.  
Extensive Gründächer sind zulässig.

Ein Vordach mit einem maximalen Dachüberstand von 5m ist für Zufahrtsbereiche erlaubt.  
Maximaler Dachüberstand an der Traufe: 2 m zuzüglich Dachrinne.  
Maximaler Dachüberstand am Ortgang: 40 cm

#### **2.2 Gestaltung der Gebäude**

Glänzende, reflektierende Materialien sind für Gebäudeaußenflächen unzulässig. Eine Holzverschalung ist zulässig.

#### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

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

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude, Lagerflächen, Rampen, Entwässerungseinrichtungen, etc. unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen mit Höhen in m ü. NHN darzustellen.

### **3 Erneuerbare Energien**

(Art. 44a BayBO)

Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden, deren Antrag auf Baugenehmigung oder deren vollständige Bauvorlagen ab dem 1. März 2023 für Gebäude ab einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup>, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, eingeht, haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Diese Pflichten gelten auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die ab dem 1. Januar 2025 begonnen wird.  
Eine angemessene Auslegung liegt vor, wenn die Modulfläche mindestens einem Drittel der geeigneten Dachfläche entspricht.

Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dach- bzw. Wandfläche angebracht werden.

#### **4 Werbeanlagen und Beleuchtung**

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

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden.

Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Von der Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf den öffentlichen Raum ausgehen.

#### **5 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze**

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

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

#### **6 Einfriedungen**

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

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht-, Stahlgitter- oder Holzzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 2,5m Höhe (inkl. Sockel bis 20cm Gesamthöhe) zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hin-deuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### 2 Bodenschutz

Mit den §§ 6-8 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 sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

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

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 f. BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 6 f. BBodSchV einzuhalten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Anfallendes Bodenmaterial soll weitestgehend am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm-/Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

### 3 Denkmalschutz

Der Bereich des Vorhabens liegt auf der lössbedeckten Terrasse oberhalb der Friedberger Ach. Eine hohe Dichte an bereits erkannten Bodendenkmälern im nördlich anschließenden Terrassenbereich bei Oberpeiching, Unterpeiching und Rain unterstreicht, dass es sich hier um ein siedlungstopographisch besonders günstiges Areal handelt, in welchem mit einer hohen Dichte vorgeschichtlicher Siedlungsaktivität zu rechnen ist. Wegen der Lage des Vorhabengebietes in dieser siedlungstopographischen Gunstzone sind im Bereich des geplanten Gewerbegebietes auf FlstNr. 460/2 Gmkg. Münster bislang unerkannte Bodendenkmäler zu vermuten. (gem. Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 15.01.2024)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 4 Brandschutz

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

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

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

### 5 Wasserwirtschaftliche Belange

#### 5.1 Drainagen

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

#### 5.2 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).

**Es wird den Bauherren empfohlen die Baugrundverhältnisse vor der Planung der baulichen Maßnahmen näher zu erkunden.**

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/ Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr bei entsprechender Bauweise mit Einbindung in das Grundwasser einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### 5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Hierzu eignen sich vor allem:

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche

#### Rückstausicherung:

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

### 5.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von 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 vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### 5.5 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern, ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

## **6 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

## **7 Versorgungsleitungen**

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

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

### **7.1 Leitungen innerhalb von Grünflächen**

Innerhalb der Grünflächen dürfen Leitungen nur verlegt werden, wenn die Mindestschutzabstände zwischen Leitung und Bepflanzung eingehalten werden oder bei einer Unterschreitung der Mindestschutzabstände entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

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.

## **8 Grünordnung**

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

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Münster hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.12.2023** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.01.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeinde Münster hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **14.12.2023** gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **02.01.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Münster hat am **22.02.2024** den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.02.2024** Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### **4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.02.2024** sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.04.2024 bis einschließlich 17.05.2024** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **04.04.2024** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **5 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat Münster hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **22.02.2024** , **zuletzt geändert am** ..... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Münster, den .....

.....  
Jürgen Raab 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 6 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 ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Münster, den .....

.....  
Jürgen Raab 1. Bürgermeister

(Siegel)

## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Am Hoffeld“ im überplanten Bereich seine Rechtskraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten Dokumente sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Münster sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münster, den .....

.....  
Jürgen Raab 1. Bürgermeister

(Siegel)

# GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1  
86692 Münster  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II“

---

### C) BEGRÜNDUNG

Vorentwurf vom 14.12.2023  
Entwurf vom 22.02.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.2	Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP).....	5
2.3	Strukturdaten.....	6
2.4	Innerörtliche Flächenpotenziale .....	10
2.5	Ermittlung des Bedarfs .....	10
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	11
4	Umweltprüfung.....	11
<b>B</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES</b>	<b>12</b>
1	Lage.....	12
2	Größe.....	12
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	12
<b>C</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>13</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	13
2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4	Planstatistik.....	13
<b>D</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>14</b>
<b>E</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE</b>	<b>15</b>
<b>F</b>	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>16</b>
1	Einleitung .....	16
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	16
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen .....	17
4	Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen .....	17
<b>G</b>	<b>ERSCHLISSUNG</b>	<b>17</b>
1	Fließender Verkehr .....	17
2	Ruhender Verkehr.....	17
3	Ver- und Entsorgung.....	17
<b>H</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>18</b>
1	Grünordnungsplan Bestandsaufnahme .....	18
2	Grünordnungsplan Konflikte .....	19
3	Grünordnungsplan Maßnahmen .....	20

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung

#### 1.1 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren

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

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

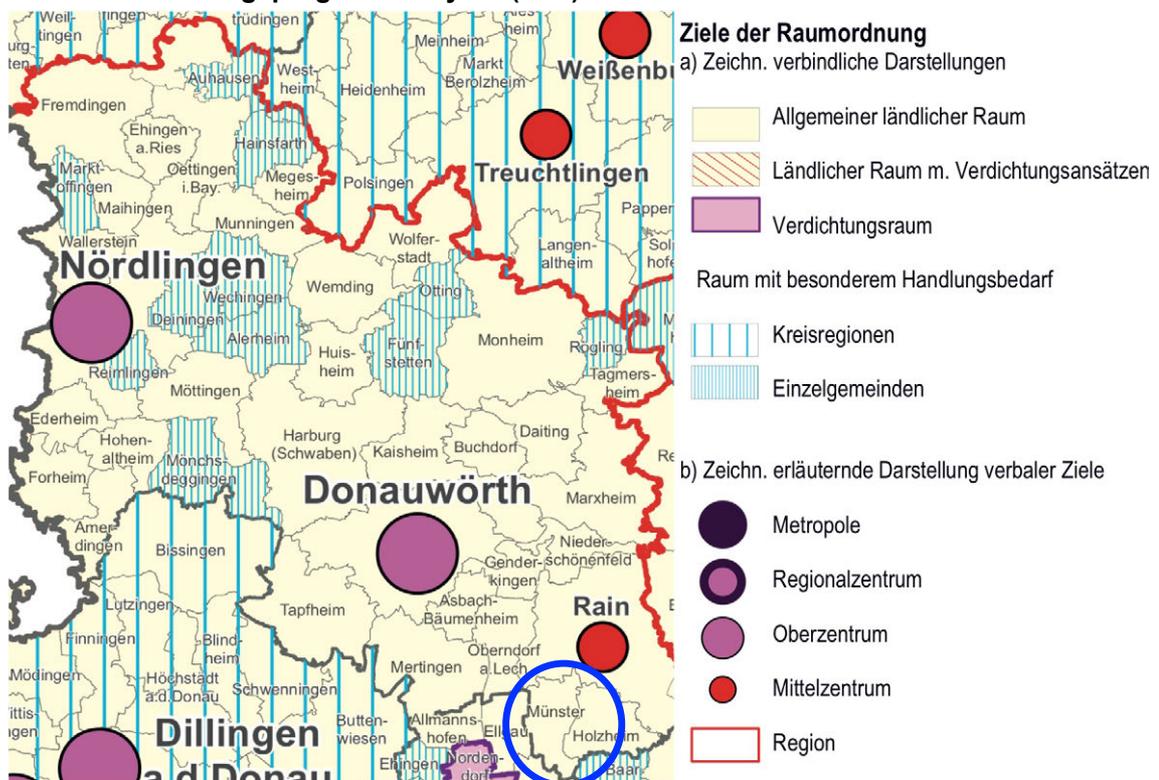
#### 1.2 Anlass/Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Der Gemeinde liegen konkrete Anfragen von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

### 2 Übergeordnete Planungsziele

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt die Gemeinde Münster im allgemeinen ländlichen Raum. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

#### **1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

**(Z)** In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

**(G)** Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

#### **1.4.1 Hohe Standortqualität**

**(G)** Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

#### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

**(G)** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

#### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

**(G)** Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

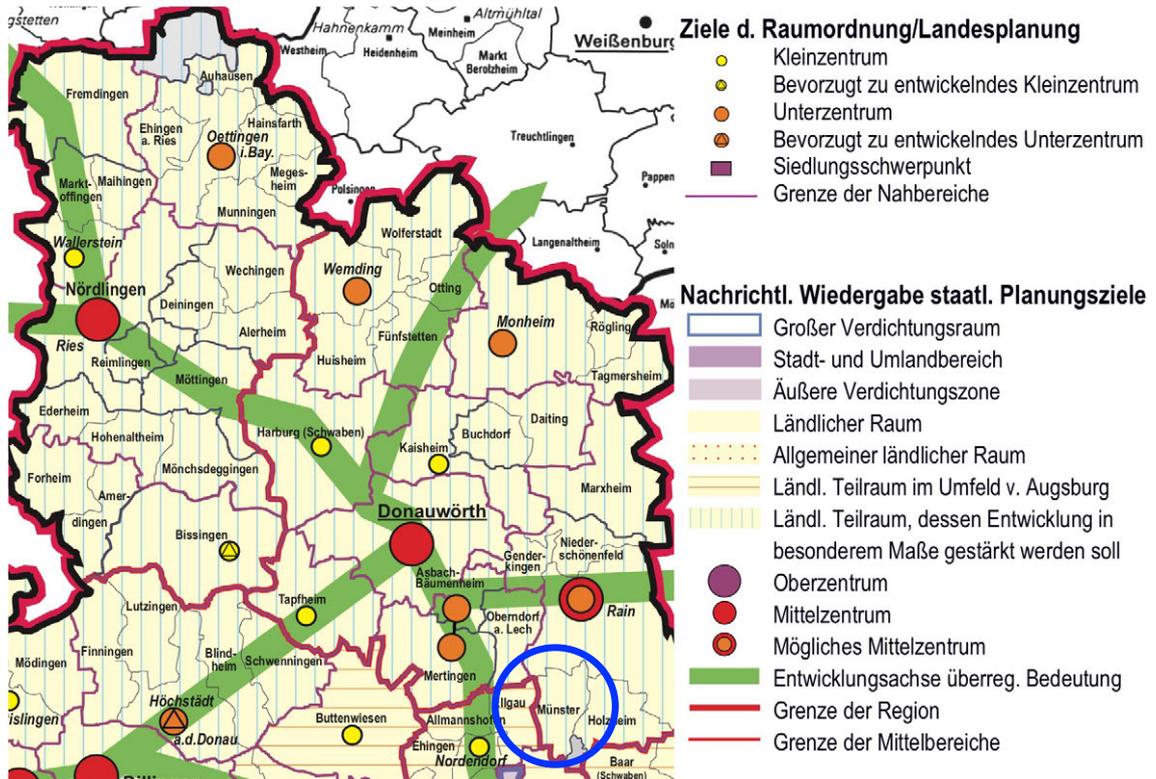
#### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

**(Z)** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Gemeinde als erforderlich an, ortansässigen Gewerbebetriebe Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Anreize zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Unternehmen zu setzen und damit Betriebe in ihrer Zukunftsfähigkeit zu unterstützen. Dies sichert bestehende Arbeitsplätze und schafft eine Grundlage zur Entstehung neuer Arbeitsplätze (LEP 1.1.1 G). Damit möchte Münster auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G) und die Standortqualität weiter ausbauen (LEP 1.4.1 G). Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Gemeinde zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist Punkt 2.4 zu entnehmen. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem baulichen Bestand (vorhandene Gewerbebetriebe) wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

## 2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt die Gemeinde Münster im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Teil A des Erläuterungstextes zum RP sind keine raumstrukturellen Zielsetzungen und Grundsätze zu entnehmen, die auf das Plangebiet anwendbar sind.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

### B II Wirtschaft

#### 1 Entwicklung der gesamten Region

**1.1 (Z)** Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. [...]

#### 2.2 Ländlicher Raum

**2.2.1 (Z)** Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

### BV Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur

**1.1 (G)** Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. [...]

**1.5 (Z)** Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Mit der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

## 2.3 Strukturdaten

Auf der Grundlage der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hat die Gemeinde Münster zunächst die Strukturdaten ermittelt.

### 2.3.1 Landesplanerische Gebietskategorie und Einstufung im Zentrale Orte System

Die Gemeinde Münster liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan Augsburg liegt Münster im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

### 2.3.2 Einwohnerzahl der Gemeinde

In Münster wohnen und leben derzeit 1.204 Einwohner (Stand: 31.12.2022 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank)

### 2.3.3 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Münster bewegte in den vergangenen Jahren auf einem weitgehend einheitlichen Niveau, wie die aktuelle „Auswahl wichtiger statistischer Daten“ der Statistik kommunal 2022<sup>1</sup> zeigt:

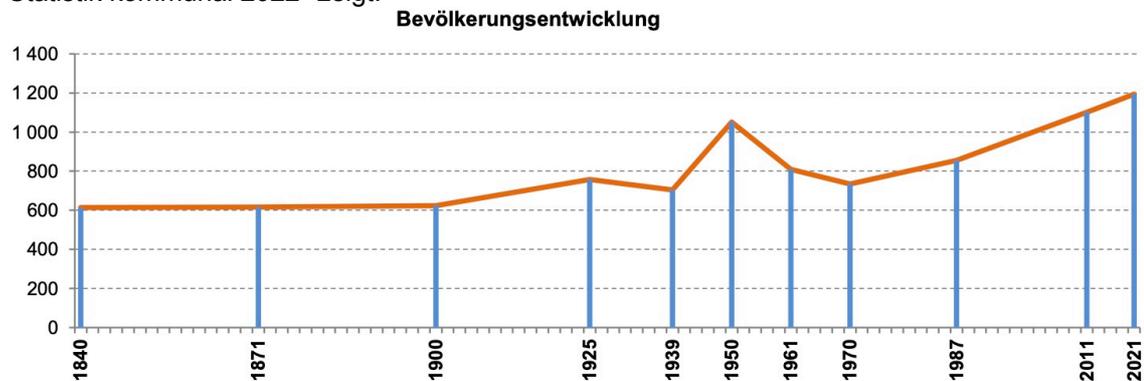


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Münster

Einwohnerzahl in Münster in den letzten 10 Jahren (gemäß GENESIS-Online Datenbank)

- 2013: 1.124 Einwohner
- 2014: 1.170 Einwohner
- 2015: 1.119 Einwohner
- 2016: 1.127 Einwohner
- 2017: 1.160 Einwohner
- 2018: 1.176 Einwohner
- 2019: 1.187 Einwohner
- 2020: 1.210 Einwohner
- 2021: 1.194 Einwohner
- 2022: 1.204 Einwohner

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt ein stetiges, moderates Wachstum. Aufgrund jüngster Baugebietsausweisungen ist jedoch künftig von einer weiteren Bevölkerungszunahme auszugehen.

Auch ist davon auszugehen, dass dieser Trend – nicht zuletzt auch aufgrund der nach wie vor guten wirtschaftlichen Situation im Landkreis Donau-Ries sowie in der Gemeinde und der damit verbundenen hohen Lebensqualität im Allgemeinen– anhalten wird.

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2022, Gemeinde Münster 09 779 187, hrsg. 03/2023

### 2.3.4 Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik

Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Demografie-Spiegels für Bayern, Gemeinde Münster<sup>2</sup> für den Landkreis zeigt, dass die Bevölkerung moderat um bis zu 2,5 % ansteigen wird.

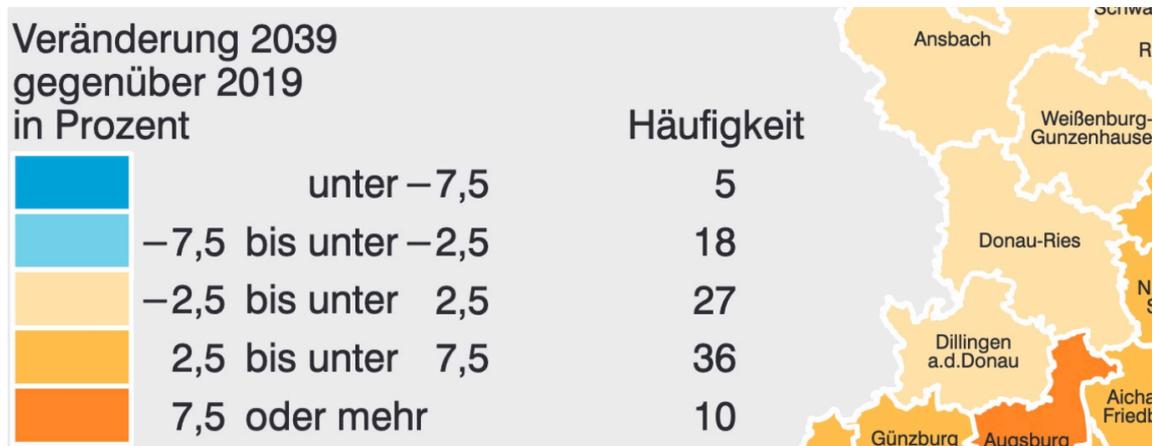


Abbildung 2: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

Für Münster konkret wird anhand der Karte ebenfalls stärkeres Entwicklungspotenzial von bis zu 7,5 % prognostiziert.

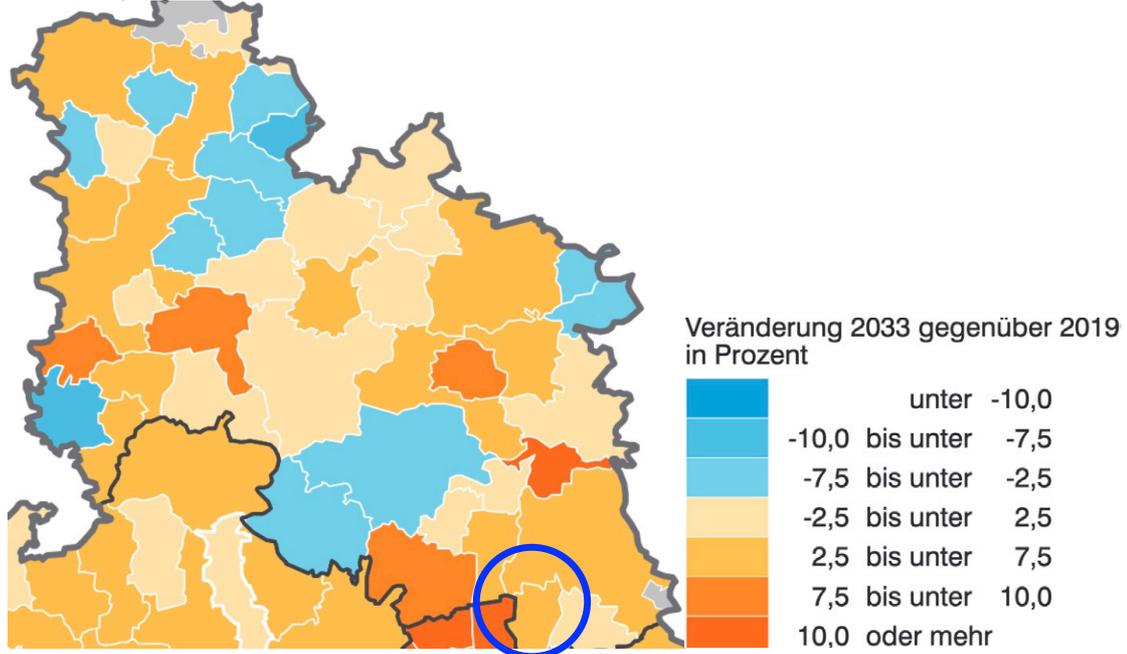


Abbildung 3: prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene gemäß Demografie-Spiegel für Bayern 2021

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik: Demografie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Münster, Berechnungen bis 2033, hrsg. 08/2021

Das Landesamt für Statistik berechnet folgende Bevölkerungsentwicklung voraus:

### Datenblatt 09 779 187 Münster

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	1 187	231	759	197
2020	1 210	240	760	200
2021	1 210	250	760	200
2022	1 210	250	760	200
2023	1 220	250	760	210
2024	1 220	250	760	210
2025	1 230	250	750	230
2026	1 230	250	750	230
2027	1 240	260	740	240
2028	1 240	260	730	250
2029	1 250	260	730	260
2030	1 250	260	730	260
2031	1 260	260	730	270
2032	1 260	260	730	270
2033	1 260	260	720	280

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

**Abbildung 4: Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Münster gemäß Demographie-Spiegel für Bayern**

Die Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert einen leichten Zugang der Einwohnerzahlen. Aufgrund jüngster Wohngebietsausweisungen ist davon auszugehen, dass diese Prognose sich bestätigt.

Ein Zuwachs von Einwohnern bringt auch immer einen entsprechenden Arbeitsplatzbedarf mit sich. Auch die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben führt wiederum zu einem Bedarf an Arbeitskräften/Mitarbeitern, sodass bedingt dadurch auch eine Bevölkerungszunahme begünstigt werden kann. Beide Entwicklungen greifen somit ineinander. Um einem solchen Entwicklungstrend Rechnung tragen zu können und auch die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde und ihrer Unternehmen zu sichern, bedarf es der Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

### 2.3.5 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region

Sowohl Münster als auch der Landkreis Donau-Ries und der Regierungsbezirk Schwaben verzeichnen über die Jahre wirtschaftlich gute Verhältnisse (Stand: 07.12.2023 – [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), GENESIS-Online Datenbank).

Nachfolgende tabellarische Übersichten veranschaulichen dies.

Gewerbesteuerstatistik Regierungsbezirke: Schwaben				Gewerbesteuerstatistik Kreise: Donau-Ries (Lkr)			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen			Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten				Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag		Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR		Anzahl	Anzahl	EUR
2010	85 125	39 774	184 026 363	2010	5 846	2 738	16 040 344
2011	89 822	42 974	202 207 445	2011	6 174	3 035	19 344 082
2012	93 769	44 224	212 104 488	2012	6 357	3 091	19 893 192
2013	97 875	45 100	224 938 500	2013	6 618	3 163	20 355 929
2014	101 112	46 185	248 841 069	2014	6 776	3 195	21 805 196
2015	104 798	48 015	268 153 771	2015	6 932	3 354	20 883 133
2016	108 207	49 388	280 402 722	2016	7 012	3 491	27 822 528
2017	111 816	50 193	298 927 865	2017	7 213	3 584	31 806 137
2018	115 396	51 828	318 342 895	2018	7 414	3 716	30 042 856

Gewerbesteuerstatistik Gemeinden (einschl. gemeindefreie Gebiete): Münster			
Berichtsjahr	Festsetzungen und Zerlegungen		
	Betriebe/Betriebsstätten		
	Insgesamt	darunter mit positivem Steuermessbetrag	darunter positiver Steuermessbetrag
	Anzahl	Anzahl	EUR
2010	67	20	97 407
2011	64	26	65 066
2012	67	25	60 741
2013	68	24	69 720
2014	76	30	119 698
2015	83	36	88 502
2016	86	35	90 052
2017	83	38	149 726
2018	100	43	112 979

Eine gut aufgestellte finanzielle und wirtschaftliche Lage bringt auch immer einen entsprechenden Bedarf an entsprechender Entwicklungsfläche für bestehende und sich neu ansiedelnde Gewerbebetriebe mit sich. Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sieht es die Gemeinde als erforderlich an, hierfür ausreichend gewerbliche Baufläche (hier Gewerbegebiet) bereitzustellen. Damit möchte Münster auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern. (vgl. Punkt A 2.1)

### 2.3.6 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Münster wird von der Staatsstraße 2381 durchzogen, welche Münster mit Rain (im Norden) und Thierhaupten (im Süden) verbindet.

## 2.4 Innerörtliche Flächenpotenziale

Gemäß LEP-Ziel 3.2 und RP-Ziel 1.5 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Dies ist sinngemäß auch in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) verankert.

Auch nach der Auslegungshilfe zur Flächensparoffensive sind vorrangig die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind. Zu diesen Flächenpotentialen zählen

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Gemeinde Münster befürwortet eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (wenngleich dies nicht zu Lasten wertvoller oder prägender innerörtlicher Grünzüge gehen darf) und hat hierfür folgendes getan.

### Bisher durchgeführte Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

- Erfassung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand in Münster im Hinblick auf die Kriterien Immissionsschutz, ausreichende Flächengröße und naturschutzfachliche bzw. artenschutzrechtliche Belange

### Künftig vorgesehene Maßnahmen/Vorgehen um eine zukünftige Innenentwicklung zu stärken:

- Befürwortung von Bauvorhaben mit einer verträglichen Nachverdichtung im Gemeindegebiet
- Verstärkte Bemühung zur Wiederbebauung bestehender Brachflächen
- Auftrag an die Verwaltung, bei angedeuteter Veräußerungsbereitschaft von Baulücken zur sofortigen Vorlage zur Entscheidung im Gemeinderat

### Fazit:

- Für die angedachte Gewerbegebietsnutzung ist eine Mindestgröße der Grundstücke sowie ausreichend Abstand zu Wohnnutzungen und eine gute verkehrliche Anbindung unabdingbar. Solche Flächen stehen im Innenbereich nicht zur Verfügung. Auch wäre dies mit bestehenden Nutzungen im Innerortsbereich nicht vereinbar (Konflikt Wohnnutzung und Gewerbelärm).
- Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen
  - sind überwiegend bebaut
  - dienen der wirtschaftlichen Weiterentwicklung anderer expandierender Betriebe. Sodass die Gemeinde hierauf keinen Zugriff hat
  - oder erfüllen die bau- und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht

## 2.5 Ermittlung des Bedarfs

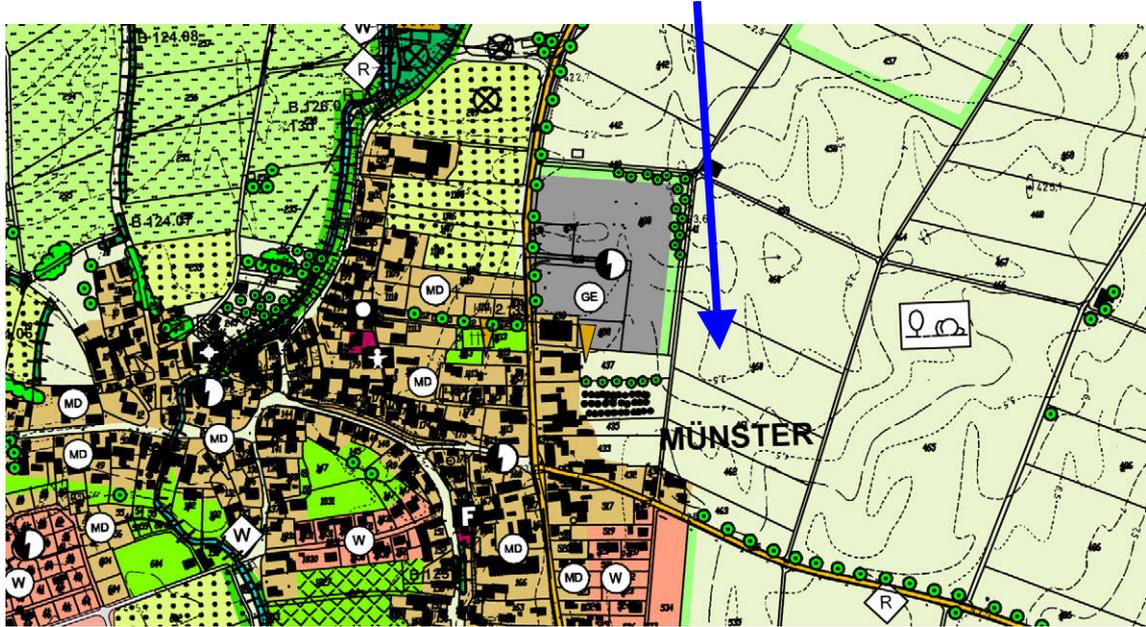
Es bestehen bei der Gemeinde bereits konkrete Anfragen für das Plangebiet.

Da der Landkreis und auch die Gemeinde in einer guten wirtschaftlichen Situation sind, ist auch mittel- bis langfristig damit zu rechnen, dass weitere gewerbliche Baufläche benötigt wird.

Es sind somit entsprechende Anforderungen an den Standort (ausreichende Flächengröße, immissionsschutzrechtlich vereinbar mit umliegenden Nutzungen, Erschließung gegeben etc.) zu stellen, die durch innerörtliche Potenziale nicht abgedeckt werden können. Das vorliegende Plangebiet erfüllt hingegen diese Voraussetzungen. Im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet ist dies sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich die sinnvollste Wahl.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.



Maßstab 1:10.000

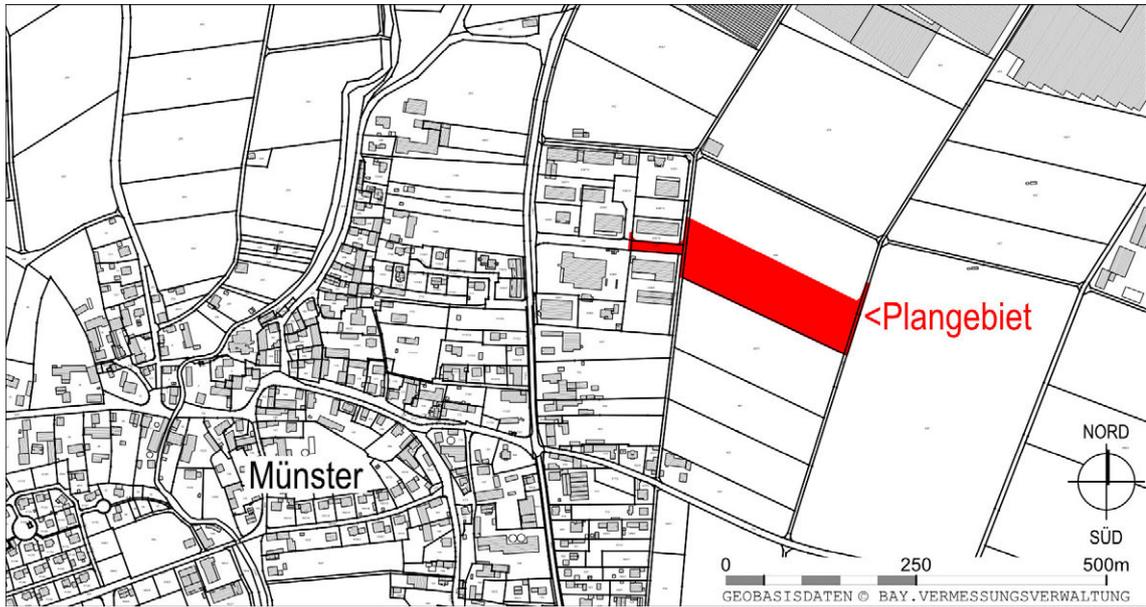
### 4 Umweltprüfung

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

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

### 1 Lage

Der Planbereich 1 (Plangebiet) befindet sich im Nordosten von Münster.



Maßstab 1:10.000

Er ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 438/12 (TF, Gewerbe), 439/2 (TF, Eingrünung), 441 (TF, Wirtschaftsweg), 460 (TF, Sonderkultur-Anbau), 646 (TF, Wirtschaftsweg)
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 645 (PV-Freiflächenanlage)
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 646 (TF, Wirtschaftsweg), 460/1 (Acker), 441 (TF, Wirtschaftsweg), 439/3 (Eingrünung), 438/8 (Gewerbe)
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 438 (TF, Raiffeisenstraße), 438/10 (TF, Straße) jeweils Gemarkung Münster

### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs (Planbereich 1) beträgt 19.129 m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Das Gelände wird intensiv als Sonderkultur-Anbau (Saprgel) genutzt und weist dementsprechend keine nennenswerte Strukturierung auf.  
Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.  
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung und den bereits umliegenden Baugebieten als „Gewerbegebiet“ (GE) nach §8 BauNVO mit dazugehöriger „Grünfläche“ ausgewiesen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dem Orientierungswert des §17 BauNVO und soll eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,8 festgelegt und hält sich damit ebenfalls im Regelrahmen der BauNVO.

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

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll die Errichtung von Betriebsgebäuden entsprechend dem bestehenden Bedarf ermöglichen und zugleich einen möglichst verträglichen Übergang zur bestehenden Bebauung sowie zur freien Landschaft gewährleisten.

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

### 3 Örtliche Bauvorschriften

Vorrangig soll durch die Planung eine möglichst optimale und gleichzeitig wirtschaftliche Grundstücksnutzung und somit die betriebliche Weiterentwicklung gesichert werden.

Ein Grundlegendes Maß an örtlichen Bauvorschriften soll dabei jedoch ein verträgliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und ein Einfügen in die Umgebung regeln.

### 4 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>9.845 qm</b>	<b>51,5%</b>
Gewerbegebiet	9.845 qm	100,0%
- davon Baugrenze	8.039 qm	
<b>Verkehrsflächen / Ver- und Entsorgung</b>	<b>5.229 qm</b>	<b>27,3%</b>
Straßenverkehrsfläche	3.764 qm	72,0%
Straßenverkehrsfläche "Fußweg"	710 qm	13,6%
Straßenverkehrsfläche "Parkstreifen"	703 qm	13,4%
Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität"	52 qm	1,0%
<b>Grünflächen</b>	<b>4.055 qm</b>	<b>21,2%</b>
Grünfläche, öffentlich	2.733 qm	67,4%
- davon Anpflanzung (ohne Einzelbäume)	875 qm	
Verkehrsrün	1.322 qm	32,6%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>19.129 qm</b>	<b>100,0%</b>

## D IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 14.12.2023 mit der Berichts-Nr. C230009 angefertigt. Darin wurden für die Gewerbegebietsflächen die Lärmimmissionen quantifiziert, die im Einwirkungsbereich der schützenswerten Bebauung außerhalb des Plangebiets maximal zulässig sind.

Über eine Lärmkontingentierung ist die Voraussetzung dafür geschaffen, dass an den nächsten bzw. kritischsten zum geplanten Gewerbegebiet liegenden Immissionsorten unter Berücksichtigung deren Gebieteinstufungen und Schutzbedürftigkeiten - in der Summe der Gewerbelärmimmissionen sowohl zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) die maximal ausschöpfbaren Immissionswerte, insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Hierzu wurden den gewerblichen Nutzflächen sog. Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der DIN 45691:2006-12, d.h. lediglich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes, an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente  $L_{IK}$ . Hauptsächlich in Richtung der westlich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplangebietes „Am Hoffeld“ liegenden Immissionsorte sowie des dahinterliegenden Mischgebiets „Am Holderstock“, aber auch in Richtung Südwesten zu Wohnnutzungen im Dorfgebiet, bleiben auf der Grundlage der gleichmäßig angenommenen Schallausbreitung durch das Plangebiet „Am Hoffeld II“ die Orientierungswerte stärker unterschritten als in Richtung Süden zur nächstgelegenen Wohngebietsbebauung diesseits der Holzheimer Straße. Deshalb werden in die Richtungen der weniger kritischen Wohnbebauung, d.h. für die in den Lageplan eingetragenen Richtungssektoren, Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  vergeben.

Durch das nicht geräuschkontingentierte Bebauungsplangebiet „Am Hoffeld“ sind maßgebliche, die Orientierungswerte womöglich bereits ausschöpfende gewerbliche Vorbelastungen zu verzeichnen. Weiterhin ist südlich des aktuellen Planungsvorhabens künftig die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen nicht ausgeschlossen. Deshalb wurde die Lärmkontingentierung der Planflächen so ausgelegt, dass sie an den Immissionsorten die Orientierungswerte jeweils um mindestens 13 dB(A) unterschreiten. Sodann bleiben in der Summe mit hinzukommenden Gewerbeflächen, die einen gleich hohen Geräuschbeitrag liefern, die Orientierungswerte um mindestens 10 dB(A) unterschritten und es erfolgt keine relevante Erhöhung der Geräuschsituation über die Orientierungswerte hinaus.

Letztlich sind die sich aus den festgelegten Grundkontingenten  $L_{EK}$  an den Immissionsorten ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  zuzüglich der in bestimmten Richtungssektoren geltenden Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  durch die Betriebsgeräusche des Gewerbebetriebs unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten.

Dem Lageplan der schalltechnischen Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 14.12.2023 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

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

Vor allem wegen dem benachbarten, Geräusch vorbelastenden Gewerbegebiet „Am Hoffeld“ lassen sich die geplanten Gewerbegebietsflächen nicht ohne maßgebliche Emissionsbeschränkungen ausweisen. Eine Ausweisung einer Teilfläche hiervon ohne Beschränkung oder mit Emissionskontingenten in einer Höhe, die nicht wesentlich einschränken, ist nicht zweckmäßig, weil dadurch das Geräuschpotential der restlichen Gewerbeflächen noch deutlich stärker eingeschränkt wäre. Intern im Bebauungsplangebiet ist somit eine tagsüber und nachts uneingeschränkte Kontingentfläche, was nach den BVerwG-Beschlüssen vom 18.02.2021 und vom 07.03.2019 anzustreben ist, nicht realisierbar oder würde im Gegenzug die übrigen Gewerbeflächen zu sehr in ihrem Emissionsverhalten einschränken.

Vielmehr ist im vorliegenden Fall eine gebietsübergreifende, auf dem planerischen Willen der Gemeinde beruhende externe Gliederung des Baugebiets gegeben. Das vorgenannte, bestehende Gewerbegebiet „Am Hoffeld“ ist nicht durch Geräuschkontingente eingeschränkt. Insbesondere die dort im nordöstlichen Bereich angeordneten Gewerbeflächen befinden sich in weithin großer Entfernung und in abgeschirmter Lage zu Wohnnutzungen in Misch- und Dorfgebieten sowie zu den nächstgelegenen Wohngebieten.

Für den Fall, dass auf den vorgesehenen Gewerbegebietsflächen eine Wohnnutzung geplant oder umgeplant wird, ist sicherzustellen, dass dadurch bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass in der Summe der Gewerbelärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden. Darüber hinaus ist auf eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1:2018. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" zu achten.

Andererseits muss ein Gewerbebetrieb im Zuge seiner Planung auf eine Wohnung, die im Gewerbegebiet besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass er im Sinne der TA Lärm keinen maßgeblichen Geräuschbeitrag liefert oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

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

## **E WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen laut Stellungnahme vom 08.02.2024 entsprechende Erkenntnisse zu Starkregenereignissen gemäß den Hinweiskarten zu Oberflächenabfluss und Starkregen (LfU 2022) vor. Demnach bestehen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes mögliche Abflussbereiche/Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis erhöhtem Abfluss sowie überschwemmungsgefährdete Geländesenken und Aufstaubereiche.

Daher hat die Gemeinde eine Gefährdungs- und Fließweganalyse in Auftrag gegeben.

Das beauftragte Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel, Augsburg hat hierzu eine hydraulische Sturzflutberechnung durchgeführt (Stand 26.03.2024), um die durch Starkregenereignisse betroffenen Flächen und mögliche Risiken zu ermitteln.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass davon ausgegangen werden muss, dass *„[...] keine Bestandsbebauung (Hochbaubauwerke) durch die geplante Maßnahme bei einem Starkniederschlagsereignis belastet wird. Es stellen sich jedoch an den angrenzenden Flächen höher Wasserstände ein. Wir gehen derzeit davon aus, dass wir keine Änderungen bei den Planungen vornehmen müssen. Die Bauleitplanung kann entsprechend abgewogen werden.“*

## F 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 aus dem Jahr 2021<sup>3</sup> bewertet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen. Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen 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 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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist das Regelverfahren anzuwenden.

### 2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs basiert auf der Einstufung des Plangebietes nach den Biotop- und Nutzungstypen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), denen eine entsprechende Wertigkeit in Form von Wertpunkten zugewiesen wurde.

Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht gemäß Leitfaden der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Diese beträgt im vorliegenden Fall 0,8. Der Planungsfaktor berücksichtigt die festgesetzten, planerischen Optimierungen durch Minderungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, wodurch eine Reduzierung des Beeinträchtigungsfaktors herbeigeführt werden kann. Dabei kann je Minderungsmaßnahme ein Abzug von 5% angesetzt werden. Flächen ohne (erneuten) Eingriff werden nicht bilanziert.

Betroffener Biotop-/Nutzungstyp	Code	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>1)</sup>
Acker	A11	2	0,8	14.730	23.568
<b>Summe</b>					<b>23.568</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>				<b>Anrechnung</b>
---	---				---
<b>Summe (max. 20%)</b>					<b>0%</b>
<b>Ermittelter Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>23.568</b>

<sup>1)</sup> = Fläche x Wert x Faktor der Beeinträchtigung

Insgesamt entsteht so ein **Kompensationsbedarf von 23.568 Wertpunkten**.

<sup>3</sup> BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

#### Vermeidung, Minderung

Das Plangebiet wird in den Randbereichen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eingegrünt. In diesen Bereichen werden Eingriffe vermieden und es erfolgt eine Einbindung in das Landschaftsbild.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen wird in Versickerungsmulden aufgefangen und ortsnah dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

#### Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 2255 Gemarkung Münster ausgeglichen. Hier wird die Fläche durch geeignete Maßnahmen von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmen wurden in der Satzung festgelegt.

### 4 Umsetzung und dauerhafte Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird auf Fl.-Nr. 2255 (TF) Gemarkung Münster umgesetzt. Die Ausgleichsfläche ist im Planbereich 2 dargestellt und in den textlichen Festsetzungen entsprechend beschrieben. Hiermit soll gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zwingend und zeitnah umgesetzt werden.

## G ERSCHLIESSUNG

### 1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen über die vorhandene Raiffeisenstraße erschlossen.

### 2 Ruhender Verkehr

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen. (Art. 47 BayBO)

### 3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Flächen wird in Versickerungsmulden in den Verkehrsgrünflächen aufgefangen und versickert. Im Bereich der Betriebsgrundstücke ist dies durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Klärung der Abwässer erfolgt durch die gemeindliche Kläranlage.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Thierhauptener Gruppe.

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

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.

#### Allgemeine Hinweise

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

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der 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.



BEBAUUNGSPLAN NR. 12  
"GEWERBEGEBIET  
AM HOFFELD II"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab 1:1000  
Stand 22.02.2024

NORD



0 10 50m

LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Gewerbegebiet
- Verkehrsflächen
- Intensiv bewirtschaftete Äcker

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>

- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

**JOOST**

Bek  
"Freiflä  
östlich c

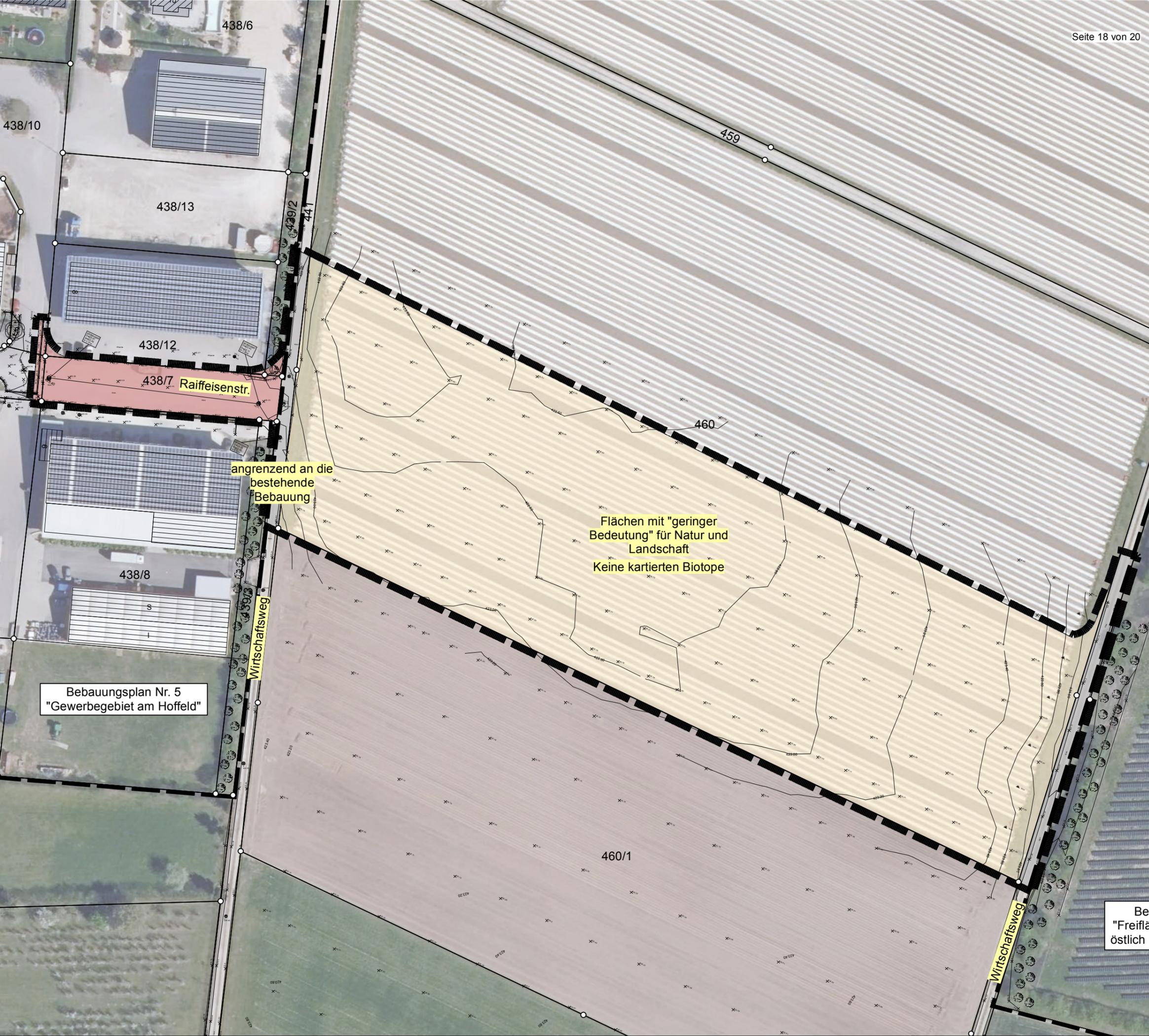
PLANUNGSBÜRO GODTS

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





BEBAUUNGSPLAN NR. 12  
"GEWERBEGEBIET  
AM HOFFELD II"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
EINGRIFF / KONFLIKTE

Maßstab 1:1000  
Stand 22.02.2024

NORD



SÜD



LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Nettobauland und Verkehrsflächen
- Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)

VERFASSER

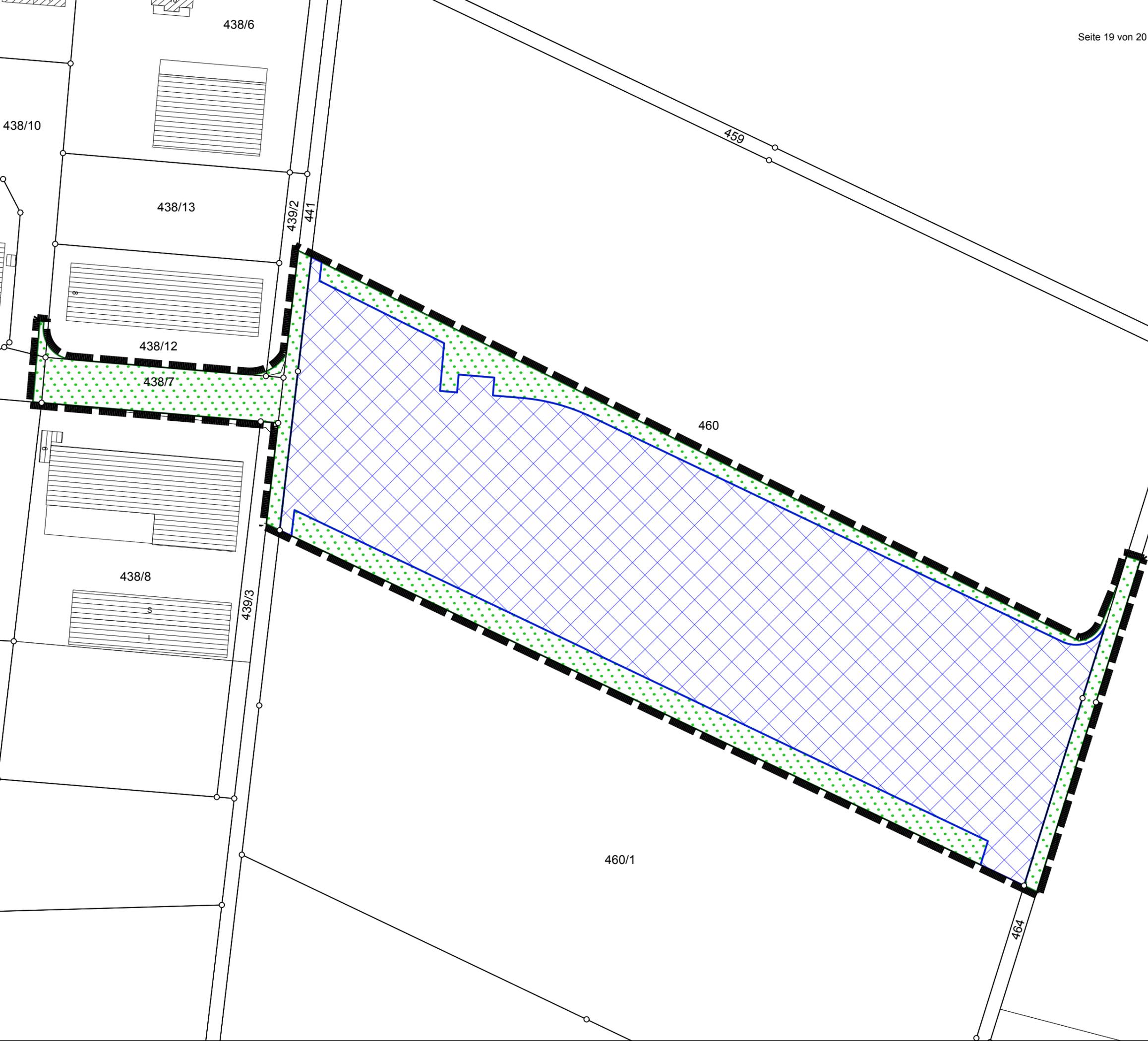


PLANUNGSBÜRO GODTS

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





BEBAUUNGSPLAN NR. 12  
"GEWERBEGEBIET  
AM HOFFELD II"

GRÜNORDNUNGSPLAN  
MASSNAHMEN

Maßstab 1:1000  
Stand 22.02.204

NORD



SÜD



LEGENDE

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Maßnahmen:  
Pflanzgebot für Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher



DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<www.geodaten.bayern.de>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)

© Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg  
- Erschließungsplanung (11/2023)

VERFASSER

JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS

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

GODTS

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

# GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1  
86692 Münster  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II“

---

### D) UMWELTBERICHT

Vorentwurf vom 14.12.2023  
Entwurf vom 22.02.2024

---

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	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	4
2.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP) .....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
3	Schutzgebiete und -ausweisungen .....	5
4	Naturräumliche Gegebenheiten <sup>1</sup> .....	5
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert .....	5
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU .....	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 .....	7
2.3	Ergebnis .....	7
3	Schutzgut Boden .....	7
3.1	Beschreibung .....	7
3.2	Auswirkungen .....	7
3.3	Ergebnis .....	7
4	Schutzgut Wasser .....	8
4.1	Beschreibung .....	8
4.2	Auswirkungen .....	8
4.3	Ergebnis .....	8
5	Schutzgut Klima und Luft .....	8
5.1	Beschreibung .....	8
5.2	Auswirkungen .....	9
5.3	Ergebnis .....	9
6	Schutzgut Landschaft .....	9
6.1	Beschreibung .....	9
6.2	Auswirkungen .....	9
6.3	Ergebnis .....	9
7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	10
7.1	Beschreibung .....	10
7.2	Auswirkungen .....	10
7.3	Ergebnis .....	10
8	Wechselwirkungen .....	10
8.1	Beschreibung .....	10
8.2	Auswirkungen .....	10
8.3	Ergebnis .....	10
<b>C</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>D</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH</b>	<b>11</b>
1	Vermeidung und Minderung .....	11
2	Ausgleich .....	11

---

<b>E</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM MONITORING</b>	<b>11</b>
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	11
2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoringkonzept).....	11
<b>G</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>12</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 werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

Der Gemeinde liegen eine konkrete Anfrage von Betrieben für das Plangebiet vor. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

### 2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

#### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das LEP:

- 3.2 (Z): 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): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält keine auf das Plangebiet zutreffenden umweltrelevanten Zielvorgaben.

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird.

Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Ziele der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

#### 2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)<sup>1</sup>

Als Ziele sind im Arten- und Biotopschutzprogramm angegeben:

- Erhöhung des Waldanteils durch Schaffung von Feldgehölzen und Waldinseln in großflächig ausgeräumten Ackerlandschaften
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 6 „Rainer Hochterrasse“: Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Trittsteinen in der ökologisch verarmten „Agrarsteppe“

#### 2.3 Flächennutzungsplan<sup>2</sup>

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Umweltrelevante Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

<sup>1</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries. Stand: September 1995

<sup>2</sup> Gemeinde Münster (2001): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Verfasser: OPLA, Augsburg

### 3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete, Schutzausweisungen oder amtlich kartierte Biotope verzeichnet.<sup>3,4</sup>

### 4 Naturräumliche Gegebenheiten<sup>1</sup>

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 047 „Lech-Wertach-Ebenen“<sup>1</sup>, genauer gesagt im Bereich Rainer Hochterrasse. Diese zählt zu den ältesten und besten Ackerbaugebieten Bayerns und wird mit Ausnahme des Talbodens der Kleinen Paar (Wiesenlandschaft) zu 100 % ackerbaulich genutzt (v. a. Zuckerrüben, Getreide, Mais). Die bereits 1935 durchgeführte Flurbereinigung hat schon relativ früh eine intensive Nutzung ermöglicht und die Landschaft dabei monoton hinterlassen (Beseitigung von Kleinstrukturen, extensiv genutzten und ungenutzten Flächen, Vergrößerung der Schläge usw.).

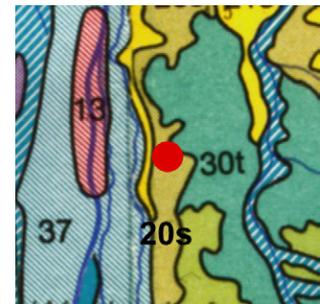
### 5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert<sup>5</sup> im Vegetationsgebiet 20s „Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum luzuletosum*) Südbayern-Rasse“.

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

*Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Tilia cordata, Prunus avium, Betula pendula, Sorbus aucuparia, Populus tremula, Salix caprea, gebietsweise auch Abies alba*

*Corylus avellana, Crataegus oxyacantha, C. monogyna, Rhamnus frangula, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Cornus sanguinea, Rosa arvensis, Ligustrum vulgare*



### 6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)<sup>6</sup> dem Vegetationsgebiet M3b „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald“ zuzuordnen.

Verbreitung: Überall zerstreut außerhalb der Alpen; erkennbare Schwerpunkte in den Lößgebieten; kolline bis submontane Stufe

Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Waldmeister-Buchenwald (vielfach in Hainsimsen-Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Hainsimsen-Buchenwald (meist Flattergras-Ausbildung)

Zusammensetzung: siehe Kennzeichnung

Standorte: Mäßig basenreiche bis -arme Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss



<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 07.12.2023

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 07.12.2023

<sup>5</sup> SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

<sup>6</sup> BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2012

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

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanes 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**

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich von Münster, angrenzend zu bereits bestehenden Gewerbegebietsausweisungen. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich Sonderkultur (Spargelanbau) genutzt. Östlich befindet sich das Gelände einer PV-Freiflächenanlage. Die umliegenden Freiflächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bürger Gemeinde Münster auf.

#### **1.2 Auswirkungen**

In Anbetracht der sich vergrößernden Gewerbegebietsbebauung und damit auch der Vergrößerung der bestehenden Lärmquelle wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die aus der geplanten Nutzung resultierenden Lärmimmissionen zu ermitteln.<sup>7</sup> Darin wurden den geplanten Gewerbegebietsflächen entsprechende Lärmkontingente zugewiesen, welche sicherstellen, dass im angrenzenden Siedlungsraum durch die Gesamtheit der Lärmimmissionen die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden und den umliegenden, nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen kein zusätzlich maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert wird.

#### **1.3 Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, wenn die vorgegebenen Lärmkontingente eingehalten werden.

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

#### **2.1 Beschreibung**

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne besondere Arten- oder Strukturvielfalt.

Aufgrund der sich anschließenden offenen Kulturlandschaft ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung für Vögel des Offenlandes als Lebensraum von Bedeutung sind, da diese Arten weit einsehbare, störungsarme Landschaften benötigen. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde daher in Kombination mit einer Kartierung die Betroffenheit von Vogelarten untersucht.

Für weitere planungsrelevante Arten (Amphibien, Reptilien usw.) ist die Lebensraumausstattung hingegen ungenügend oder sind Lebensraumstrukturen nicht betroffen, sodass hier keine Vorkommen oder eine Betroffenheit anzunehmen sind.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und dem avifaunistischen Gutachten entnommen werden.

<sup>7</sup> schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 14.12.2023 mit Berichts-Nr. C230009

## 2.2 Auswirkungen

Durch die Planung wird vor allem eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Entsprechend den Kartierungsergebnissen gehen durch das Vorhaben keine genutzten Lebensstätten oder essenziellen Nahrungshabitate für die genannten Artengruppen verloren. Nachteilige Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind somit nicht zu erwarten.

Festgestellte Reviere der Offenlandarten Feldlerche und Schafstelze befinden sich allesamt außerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb der hinzutretenden Wirkkulisse des Gewerbegebietes.

Somit gehen keine nennenswerten Lebensraumstrukturen verloren.

Vielmehr werden durch die Eingrünung neue Strukturen geschaffen, die bspw. Insekten und gehölbzwohnenden Arten als Lebensraum dienen können.

Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein Maßnahmenbedarf von insgesamt 23.568 Wertpunkten (vgl. Begründung, Kap. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Dieser Kompensationsbedarf wird durch eine geeignete externe Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung von Intensivgrünland in artenarmes Extensivgrünland) ausgeglichen.

## 2.3 Ergebnis

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

## 3 Schutzgut Boden

### 3.1 Beschreibung

Das Plangebiet wird als Sonderkultur (Spargelanbau) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Häufige Bearbeitungsgänge wie beim Anbau konventioneller Feldfrüchte (bspw. Getreide) bleiben hier zwar aus, dennoch unterliegt beim Spargelanbau der Boden umfangreichen Veränderungen in Form einer Bodenvorbereitung (Düngung, Pflanzbahnen Ausheben, Aufdämmung der Pflanzbahnen). Eine gewisse Veränderung des Bodengefüges und des Nährstoffregimes ist somit gegeben. Nach ca. 7 -10 Jahren lässt der Ertrag nach und die Bearbeitungsgänge werden wiederholt.<sup>8</sup>

### 3.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden die Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Es kommt aufgrund der Baumaßnahmen zu umfangreichen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. Durch die großflächige Inanspruchnahme 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 gänzlich aus.<sup>9</sup>

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

### 3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>8</sup> <https://www.landwirtschaft.de/landwirtschaftliche-produkte/wie-werden-unsere-lebensmittel-erzeugt/pflanzliche-produkte/spargel>

<sup>9</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

## 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 befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten als intakt einzuschätzen, da aufgrund der un bebauten Flächen das Niederschlagswasser ungehindert und breitflächig in den Boden eindringen kann.

Das Wasserrückhaltevermögen der Böden bei Starkniederschlägen ist laut UmweltAtlas sehr hoch.

### 4.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte großflächige Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung merklich reduziert. Um dem entgegenzuwirken, sind im Rahmen der Erschließungsplanung Versickerungsmulden in den Flächen des Verkehrsgrüns vorgesehen, damit anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ortsnah wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden kann. Aufgrund der großflächigen Bebauung kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten. Hierzu hat das Ingenieurbüro für Bauwesen Josef Tremel, Augsburg eine hydraulische Sturzflutberechnung durchgeführt, um die durch Starkregenereignisse betroffenen Flächen und mögliche Risiken zu ermitteln.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass davon ausgegangen werden muss, dass

*„[...] keine Bestandsbebauung (Hochbaubauwerke) durch die geplante Maßnahme bei einem Starkniederschlagsereignis belastet wird. Es stellen sich jedoch an den angrenzenden Flächen höher Wasserstände ein. Wir gehen derzeit davon aus, dass wir keine Änderungen bei den Planungen vornehmen müssen. Die Bauleitplanung kann entsprechend abgewogen werden.“*

### 4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## 5 Schutzgut Klima und Luft

### 5.1 Beschreibung

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

Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Die bestehende, angrenzend befindliche Gewerbegebietsbebauung stellt eine sogenannte Wärmeinsel dar, die aufgrund der großflächigen Ausdehnung der Gebäude und versiegelten Flächen stärkeren Aufheizungseffekten unterliegt. So bestehen merkliche Lufttemperaturdifferenzen zwischen der wärmeren Bebauung und dem kühleren Umland.

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

## 5.2 Auswirkungen

Durch die großflächige Bebauung mit z.T. ausgedehnten Dachflächen bzw. der großflächigen Versiegelung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die einstige Grünlandfläche ihre kleinklimatische Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas<sup>11</sup> zu rechnen.

Zur Minderung der unmittelbaren Auswirkungen wird eine Eingrünung vorgesehen. Die sich entwickelnden Gehölze bilden mittel- bis langfristig eine kleinklimatisch ausgleichende Struktur (Schattenwurf, Bindung von Staub und Schadstoffen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

## 5.3 Ergebnis

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

# 6 Schutzgut Landschaft

## 6.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild um das Plangebiet ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne nennenswerte Strukturierung, angrenzender Gewerbegebietsbebauung und einer PV-Freiflächenanlage im Osten. Strukturebende Elemente befinden sich erst westlich von Münster in der Aue des Lechs und der Friedberger Ach. Insgesamt ist also bereits eine anthropogene<sup>12</sup> Vorprägung gegeben.



Abbildung 1: Blick von Südosten auf Geltungsbereich mit Bestandsbebauung im Hintergrund

## 6.2 Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus südlicher Blickrichtung. Durch die Lage unweit der bestehenden Gewerbegebietsbebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur mäßig auf das Landschaftsbild um den Nordosten Münsters wirkt.

## 6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

<sup>11</sup> Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Grundstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

<sup>12</sup> durch den Menschen beeinflusst, verursacht

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

### **7.1 Beschreibung**

Auf den Flächen des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.01.2024 liegt der Geltungsbereich auf der lössbedeckten Terrasse oberhalb der Friedberger Ach. Eine hohe Dichte an bereits erkannten Bodendenkmälern im nördlich anschließenden Terrassenbereich bei Oberpeiching, Unterpeiching und Rain unterstreicht, dass es sich hier um ein siedlungstopographisch besonders günstiges Areal handelt, in welchem mit einer hohen Dichte vorgeschichtlicher Siedlungsaktivität zu rechnen ist. Wegen der Lage des Vorhabengebietes in dieser siedlungstopographischen Gunstzone sind im Bereich des geplanten Gewerbegebietes auf FlstNr. 460/2 Gmkg. Münster bislang unerkannte Bodendenkmäler zu vermuten.

### **7.2 Auswirkungen**

Das Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu auszuschließen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### **7.3 Ergebnis**

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

## **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**

Auch durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die großflächig das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die großflächige Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

### **8.3 Ergebnis**

Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind Wechselwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## **D GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

### **1 Vermeidung und Minderung**

- Die Eingrünung des Plangebietes vermindert die Sichtwirkung
- Versickerungsmulden in den Verkehrsgrünflächen halten anfallendes Niederschlagswasser zurück und führen es ortsnahe wieder dem Wasserkreislauf zu

### **2 Ausgleich**

Der erforderliche Ausgleich erfolgt extern auf Fl.-Nr. 2255 (TF) Gemarkung Münster. Die Fläche wird durch eine geeignete Maßnahmenkonzeption von Intensivgrünland in artenreiches Extensivgrünland überführt.

## **E ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Münster sieht keine weiteren gewerblichen Bauflächen vor.

Ausweisungen an anderer Stelle sind ungeeignet, da zumeist schutzwürdige Nutzungen in Form einer Wohnbebauung vorliegen, was zu immissionsschutzrechtlichen Konfliktlagen führen würde.

Da am vorliegenden Standort bereits gewerbliche Nutzungen angrenzend bestehen und somit eine entsprechende Infrastruktur und Vorbelastung gegeben ist, erachtet die Gemeinde die Neuausweisung an der vorliegenden Stelle am verträglichsten mit allen relevanten Belangen.

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

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

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

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

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

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

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Eingrünung des Plangebietes wirksam wird und die Ausgleichsfläche ordnungsgemäß umgesetzt wurde und gepflegt wird.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## **G ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Der Bebauungsplan befindet sich im Nordosten von Münster. Der Geltungsbereich erstreckt sich über als Sonderkultur (Spargelanbau) genutzte Bereiche. Der Flächennutzungsplan verzeichnet im Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“.

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

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht ein Ausgleichserfordernis von 23.568 Wertpunkten.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und deren Ausmaße, der Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Größe des geplanten Gewerbegebietes ergeben sich vor allem Zielkonflikte zwischen den Belangen einer Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einerseits und der Flächeninanspruchnahme (mit daraus resultierenden Eingriffen in die Schutzgüter der Umwelt) andererseits.

Die Minderungsmaßnahmen binden den Bereich in das Landschaftsbild ein.

Der verbleibende Eingriff wird auf Fl.-Nr. 2255 (TF) Gemarkung Münster ausgeglichen.

# GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1  
86692 Münster  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II“

---

### E) AVIFAUNISTISCHES GUTACHTEN

Vorentwurf vom 14.12.2023  
Entwurf vom 22.02.2024

---

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  
M. Sc. Matthias Merkel

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes .....	3
<b>B</b>	<b>AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG</b>	<b>3</b>
1	Methodische Grundlagen und Vorgehensweise .....	3
1.1	Avifauna .....	3
2	Ergebnisse der Erfassung.....	4
3	Auswertung der Ergebnisse.....	4
3.1	Empfindlichkeit .....	5
3.2	Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung.....	5
<b>C</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>7</b>
<b>F</b>	<b>LAGEPLAN: ERFASSTE ARTEN (M 1:1500)</b>	<b>8</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Münster möchte mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Hoffeld II“ Planungsrecht für ein Gewerbegebiet schaffen. Aufgrund der vorherrschenden Lebensraumbedingungen im und um den Geltungsbereich wird davon ausgegangen, dass sich planungsrelevante Arten wie z.B. die Feldlerche im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes aufhalten können.

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

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

### 2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Münster. Es umfasst den Geltungsbereich auf einem Spargelacker zuzüglich einem Untersuchungsradius von bis zu 250 m. Dies beinhaltet im Wesentlichen die umliegenden Ackerflächen sowie die angrenzenden Grünstrukturen der PV-Freiflächenanlage und des bestehenden Gewerbegebietes.

Im UG befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope. <sup>1</sup>

## B AVIFAUNISTISCHE ERFASSUNG

### 1 Methodische Grundlagen und Vorgehensweise

#### 1.1 Avifauna

Die Vorgehensweise ist angelehnt an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005).

Die Erfassung wurde aufgrund der Größe und Lebensraumausstattung des Untersuchungsraumes sowie den Anforderungen an die Planung im Sinne einer Linienkartierung durchgeführt.

Diese strebt dabei in ihrer Genauigkeit zwar keine vollständige Erfassung mit detaillierten Erkenntnissen (z.B. verhaltensbiologischer Art) über die einzelnen Arten und Individuen an, schafft jedoch einen Überblick über den Bestand im Untersuchungsraum und damit auch einen repräsentativen Ausschnitt der vorkommenden Arten.

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

Die Vorgehensweise ist wie folgt:

- Festlegung des Untersuchungsraumes
- Ermittlung einer geeigneten Begehungs-Route
- Begehung des Untersuchungsraumes durch langsames Abschreiten der zuvor festgelegten Route an vier Terminen
  - o 1. Termin: 18.03.2022
  - o 2. Termin: 21.04.2022
  - o 3. Termin: 13.05.2022
  - o 4. Termin: 21.06.2022
- vermerken aller optisch und/oder akustisch registrierten Vögel auf einer Karte des Untersuchungsraumes mit jeweiligem Artkürzel (siehe Lageplan „Erfasste Arten“)

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 07.12.2023

## 2 Ergebnisse der Erfassung

Es fanden insgesamt vier Begehungen statt, welche das vermutete Vorkommen von Offenlandarten wie der Feldlerche und Schafstelze im UG bestätigen konnten. Hierbei wurde ein Brutrevier der Schafstelze und zwei weitere Brutreviere Feldlerche im südlichen UG (außerhalb der Plandarstellung) ermittelt.

Typische Siedlungsbrüter wie der Haussperling wurden ebenfalls festgestellt. Diese hielten sich entsprechend ihrer Lebensraumpräferenzen vorwiegend im angrenzenden Siedlungsraum auf.

Ebenso wurden Gehölzbrüter wie die Goldammer, Amsel und Kohlmeise in den Grünstrukturen wie Hausgärten im bestehenden Siedlungsraum und der Eingrünung des Solarparks ermittelt.

Die Erfassungsergebnisse sind im Lageplan „Erfasste Arten“ zusammenfassend dargestellt.

## 3 Auswertung der Ergebnisse

Im Rahmen der Erfassung wurden 17 Vogelarten der ökologischen Gilden Offenlandarten, Gehölzbrüter und Siedlungsarten nachgewiesen, welche z.T. dem Lageplan „Erfasste Arten“ sowie der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen sind.

Tabelle 1: Übersicht der erfassten Arten im Untersuchungsgebiet

Artname wissenschaftl.	Artname deutsch	Kürzel	RL BY	RL D	sg
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Fl	3	3	nein
<i>Chloris chloris</i>	Grünfink	Gf			nein
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe	Rk			nein
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	M	3	3	nein
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	G		V	nein
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	R			nein
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B			nein
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba			nein
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze	St			nein
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	K			nein
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	H	V	V	nein
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Hr			nein
<i>Pica pica</i>	Elster	E			nein
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	S		3	nein
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	Kg	3		nein
<i>Turdus merula</i>	Amsel	A			nein
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel	Wd			nein

### Erläuterungen

**RLB**= rote Liste Bayern

**RLD**= rote Liste Deutschland

**sg**= streng geschützt (ja/nein)

**V**= Arten der Vorwarnliste

**D**= Daten defizitär

**ohne Eintrag**= ungefährdet

**1**= vom Aussterben bedroht

**2**= stark gefährdet

**3**= gefährdet

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

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

### 3.1 Empfindlichkeit

#### Feldlerche

Nach GARNIEL & MIERWALD (2010) wird der Feldlerche eine Effektdistanz von etwa 500m zugesprochen. Dies bezieht sich jedoch vorrangig auf Lärm, der von Verkehrswegen ausgeht und ist zudem abhängig von der Verkehrsdichte und der Entfernung zur Straße.

Allgemein zählt sie eher zu den nur schwach lärmempfindlichen Vogelarten (GARNIEL et al. 2007). Vielmehr sind Vertikalkulissen wie Gebäude, hohe Bäume und Gehölze sowie Stromleitungen ausschlaggebend, da diese als Ansetzpunkte für potenzielle Beutegreifer dienen können. Zu diesen wird im Schnitt ein Abstand von etwa 120 m gehalten (BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): FFH-VP-Info). Je nach Topografie, Massivität der Kulisse und anderen äußeren Umständen kann diese Distanz aber auch geringer (Hecken 50 m) bzw. höher (Wald 160 m) ausfallen. Von Wirtschaftswegen eine Wirkdistanz von ca. 10 m angenommen. Eine Verschiebung der Vertikalkulisse durch die Entstehung neuer hoher Gebäude, hätte theoretisch die Beeinträchtigung bislang geeigneter Lebensraumstrukturen zur Folge. Die Feldlerche wurde im UG durch zwei Brutreviere und die Schafstelze durch ein Revier ermittelt. Eine erhebliche Betroffenheit der ermittelten Reviere ist vorhabenbedingt jedoch nicht zu erwarten, da sich diese bereits außerhalb des Geltungsbereichs und der hinzutretenden Vertikalkulissenwirkung befinden.

Untersuchungen zur Störemfindlichkeit der vorwiegend siedlungsbezogenen Arten gegenüber bau- und anlagebedingten Störungen sind nicht bekannt. Bei Störungen durch Baulärm und ungewohnte optische Reize ist jedoch von Meide- und Fluchtreaktionen auszugehen.

#### Einschätzung:

Durch den Bebauungsplan kommt es durch die hinzutretende Vertikalkulisse nicht zu einer Beeinträchtigung der nachgewiesenen Offenlandarten. Die im Rahmen der Kartierung ermittelten Brutreviere der Feldlerche und das Brutrevier der Schafstelze befanden sich bereits außerhalb der hinzutretenden Vertikalkulisse, sodass erwartungsgemäß mit keiner erheblichen Betroffenheit zu rechnen ist.

### 3.2 Zwangspunkte in der Erfassung und Auswertung

- 1) Die Ergebnisse der Kartierung zeigen nur eine Momentaufnahme der Arten im Gebiet zum Zeitpunkt der Erfassungen im Jahr 2022.
- 2) Nicht immer ist am jeweiligen Begehungstag die gleiche Aktivität im Vergleich zu vorherigen Erfassungen zu verzeichnen. Zudem beschränkt sich die Betrachtung rein auf das Untersuchungsgebiet. Arten mit einem größeren Aktionsradius werden so u.U. nicht erfasst, wenn sie sich während der Kartierung nicht im Untersuchungsgebiet aufhalten.
- 3) Für detailliertere Werte wären Langzeitbeobachtungen notwendig.  
Dies ist jedoch hinsichtlich der Aufgabenstellung, des Ausmaßes des Vorhabens und der Beurteilung seiner Auswirkungen nicht verhältnismäßig.
- 4) Ebenso beeinflussen auch äußere Umstände die Erfassung, wie z.B. hohe Vegetation (Sichtbehinderung). Auch die Witterung und Temperatur können Einfluss auf die Erfassungsergebnisse haben, da diese die Aktivität der einzelnen Arten beeinflussen. Zudem bestehen Störungen z.B. durch die regelmäßige Anwesenheit an freilaufenden Hauskatzen der landwirtschaftlichen Flächen.

Tabelle 2: Begleitende Daten der Erfassung

	18.03.22	21.04.22	13.05.22	21.06.22
Zeit	08:00 bis 08:30	08:00 bis 08:30	07:10 bis 07:40	06:55 bis 07:25
Witterung	leicht bewölkt	sonnig	leicht bewölkt	sonnig
Temp.	6°C	10°C	15°C	15°C
Wind	kein Wind	kein Wind	kein Wind	kein Wind

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

Da sich keine Betroffenheit ergibt sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

## **D ZUSAMMENFASSUNG / GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Am Hoffeld II“ wird die Inanspruchnahme von einer Sonderkulturfläche (Spargel) am östlichen Ortsrand von Münster notwendig. Im Rahmen der Kartierung wurde die planungsrelevante Offenlandarten Schafstelze mit einem Brutrevier und die Feldlerche mit zwei Brutrevieren im UG ermittelt. Weiterhin wurden in den Siedlungsstrukturen typische Siedlungsarten wie Haussperling und Hausrotschwanz ermittelt. Auch konnten Gehölzbrüter wie die Goldammer und Wacholderdrossel in den Grünstrukturen ermittelte werden. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für planungsrelevante Arten zu erwarten. Die Nachweise der Feldlerche und Schafstelze bestehen außerhalb des Geltungsbereichs und der hinzutretenden Vertikalkulisse. Eine Betroffenheit ist somit nicht anzunehmen und ein Erfordernis zur Ergreifung artspezifischer Maßnahmen ergibt sich nicht.

## **E LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ : FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>

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

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

DACHVERBAND DEUTSCHER AVIFAUNISTEN (2022): Rote Liste der Brutvögel gesamtdeutsche Fassung (<https://www.dda-web.de>)



## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II"

### LAGEPLAN ERFASSTE ARTEN

Maßstab 1:1500  
Stand 22.02.2024

NORD



SÜD



#### Erfasste Vogelarten (Art-Kürzel und Name)

- K** nicht planungsrelevante Art (z.B. Kohlmeise)
  - Fl** planungsrelevante Art (z.B. Feldlerche)
- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| A = Amsel           | K = Kohlmeise         |
| B = Buchfink        | Kg = Klappergrasmücke |
| E = Elster          | R = Rotkehlchen       |
| G = Goldammer       | Rk = Rabenkrähe       |
| H = Haussperling    | S = Star              |
| Hr = Hausrotschwanz | Wd = Wacholderdrossel |

Wirkdistanz neue Vertikalkulisse

Angenommenes Revier  
Feldlerche

Untersuchungsraum

Begehungsrouten

Plangebiet

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

**JOOST**

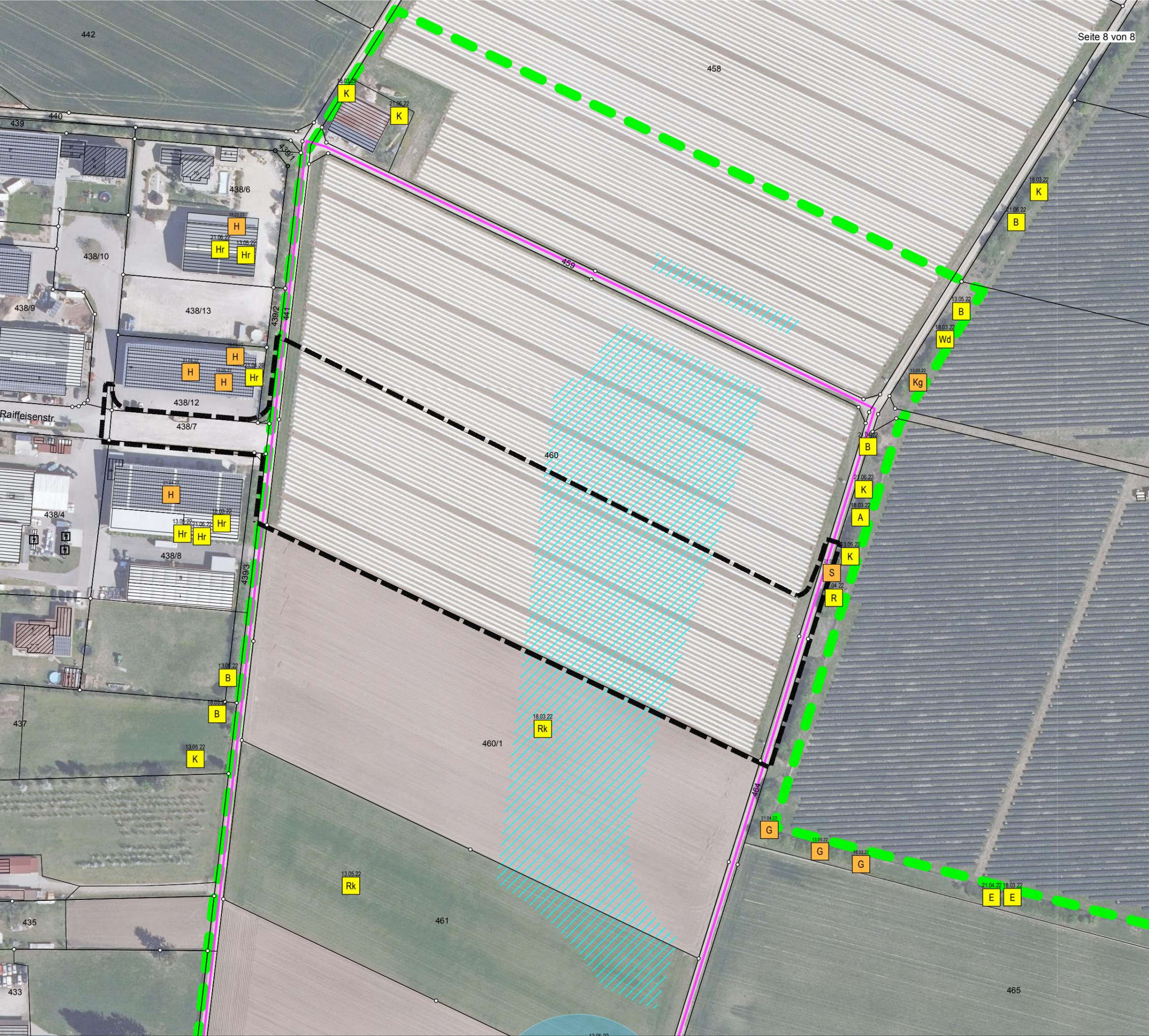
PLANUNGSBÜRO GODTS

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



# GEMEINDE MÜNSTER

Rathausplatz 1  
86692 Münster  
Landkreis Donau-Ries  
Freistaat Bayern



---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II“

---

### F) FACHBEITRAG ZUR SPEZIELLEN ARTEN- SCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Vorentwurf vom 14.12.2023  
Entwurf vom 22.02.2024

---

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  
M. Sc. Matthias Merkel

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Gebietsbeschreibung .....	3
3	Datengrundlagen .....	3
4	Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen .....	3
<b>B</b>	<b>WIRKUNG DES VORHABENS</b>	<b>4</b>
1	Baubedingte Wirkungen.....	4
2	Anlagenbedingte Wirkungen.....	4
3	Betriebsbedingte Wirkungen.....	4
<b>C</b>	<b>BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>5</b>
1	Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten .....	5
1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
1.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	5
1.3	Vogelarten des Anhangs I sowie nach Art. 4 (2) Vogelschutzrichtlinie .....	6
2	Relevanzprüfung.....	6
2.1	Fledermäuse .....	7
2.2	Vögel (Aves).....	8
<b>D</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>11</b>
<b>E</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG/ GUTACHTERLICHES FAZIT</b>	<b>11</b>
<b>F</b>	<b>LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN</b>	<b>12</b>
<b>G</b>	<b>LAGEPLAN WIRKDISTANZEN (M 1:1500)</b>	<b>13</b>

## A EINLEITUNG

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Münster möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Ausweisung eines Gewerbegebietes am nordöstlichen Ortsrand von Münster schaffen. Dabei wird die Inanspruchnahme einer Sonderkultur (Spargelanbau) notwendig. Da hierdurch potenzielle Lebensraumstrukturen verloren gehen können, wird daher ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) seitens der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Im vorliegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgt die Überprüfung:

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

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung entbindet jedoch nicht vom Vermeidungsgebot.

### 2 Gebietsbeschreibung

Das Untersuchungsgebiet (UG) befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Münster. Es umfasst den Geltungsbereich auf einem Spargelacker zuzüglich einem Untersuchungsradius von bis zu 250 m. Dies beinhaltet im Wesentlichen die umliegenden Ackerflächen sowie die angrenzenden Grünstrukturen der PV-Freiflächenanlage und des bestehenden Gewerbegebietes. Im UG befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotop<sup>1</sup>.

### 3 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Ergebnisse der Kartierung gemäß Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) im Zeitraum von März bis Juni 2022 (siehe faunistisches Gutachten)
- Biotopkartierungsdaten des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FinWeb)
- öffentl. zugängliche Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (im Folgenden kurz LfU) für den Landkreis Donau-Ries

### 4 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

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

Bestandsaufnahme im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

- a) Ermitteln des Artenspektrums (basierend auf den Arten des Anhangs IV FFH-RL und den Arten des Anhangs I VS-RL, der Roten Liste gefährdeter Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns und der Roten Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands) und Abschichtung anhand der Lebensraumausstattung
- b) Prüfung der Beeinträchtigung (Verbotstatbestände des §44 Abs.1 Nr.1 und Nrn.2 und 3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG) unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und ggf. vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)

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

<sup>1</sup> BAY. LANDESAMT FÜR UMWELT: FIS-Natur Online (Fin-Web), Zugriff am 07.12.2023

## **B WIRKUNG DES VORHABENS**

### **1 Baubedingte Wirkungen**

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

### **2 Anlagenbedingte Wirkungen**

- Zusätzlich versiegelte Fläche: Lebensraum muss weichen; an diesen Stellen kann kein Wasser mehr versickern oder sich Vegetation etablieren
- Lebensraum muss weichen, somit potenzieller Verlust von Lebensstätten und Beeinträchtigung von Arten der Offenlandstandorte
- Entstehung einer zusätzlichen Vertikalkulisse durch die Bebauung bzw. Eingrünung und Nebenanlagen dadurch entstehen optische Reize und eine Minderung der Habitatsignung angrenzender Flächen

### **3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Die zukünftig vorgesehene Gewerbenutzung lässt aufgrund der westlich angrenzenden bestehenden Gewerbenutzung keine neuartigen nachteiligen betriebsbedingten Wirkungen (insb. Lärm) erkennen. Insgesamt gesehen können sich die Störungswirkungen (Lärm, Staub, Geruch usw.) im UG jedoch vermehren.

Die notwendige Straßen-/Außenbeleuchtung bringt bei korrekter Einstellung ebenfalls keine Störwirkung mit sich, da in Anbetracht des technischen Fortschritts die mittlerweile gängigen LED-Lampen im Vergleich zu bspw. veralteten Natrium-Dampf-Lampen nur noch eine äußerst geringe Außenwirkung entfalten (da z.B. sehr geringe Licht-Streuung bzw. konkret gerichteter Lichtkegel, sowie direkte Steuerungsmöglichkeiten der Helligkeit und des Spektrums → Eine reduzierte Helligkeit und warmweiße Farbtemperaturen unter 3000 Kelvin locken im Vergleich weitaus weniger Insekten an).<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umwelt- und Klimapakt Bayern – „Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen“ <<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>>

sowie Bundesamt für Naturschutz: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: <<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>>

## C BETROFFENHEIT DER ARTEN

### 1 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Die Prüfung der planungsrelevanten Arten erfolgte auf Grundlage der online abrufbaren Arteninformationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) auf Ebene des Landkreises Donau-Ries. Das abrufbare Arteninventar kann dabei in der Online-Arbeitshilfe des LfU nach verschiedenen, vorgegebenen Lebensraumtypen gefiltert werden. Die Arten wurden daher in der Online-Arbeitshilfe bereits nach den vorherrschenden Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ gefiltert.

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

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

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

Im Landkreis sind keine Vorkommen von planungsrelevanten Pflanzenarten in den Lebensraumtypen „Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“ nachgewiesen und auf Grund der Sonderkulturnutzung nicht zu erwarten. Eine nähere Betrachtung im Rahmen der Relevanzprüfung erfolgt somit nicht.

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

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

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

Die online abrufbaren, gefilterten Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen für den Landkreis Donau-Ries einige **Fledermausarten**. Es handelt sich dabei um die Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, das Große Mausohr, die Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, den Großen Abendsegler, die Weißrandfledermaus, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, das Braune Langohr und das Graue Langohr sowie die Zweifarbfledermaus.

Weiterhin sind als **Reptilienarten** die Schlingnatter, Mauereidechse und die Zauneidechse nachgewiesen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Lage auf intensiv genutztem, strukturarmem Acker kein geeigneter Lebensraum für Reptilien, da dieses nicht den benötigten Bedingungen dieser Art (wärmebegünstigt, lückige Vegetation, Versteckmöglichkeiten, Standorte für die Eiablage, Struktureichtum, ausreichendes Nahrungsangebot, Sonnenplätze, usw.) entspricht. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, sodass für diese Artengruppe keine Relevanzprüfung erfolgt.

Da ein Vorkommen von Fledermäusen hingegen möglich erscheint, werden diese in der Relevanzprüfung genauer betrachtet.

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

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

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

Die Arteninformationen des Bay. Landesamtes für Umwelt verzeichnen diverse planungsrelevante Vogelarten für den Landkreis Donau-Ries, von denen einige Arten (z.B. Siedlungsarten und Offenlandarten) aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung im UG vorkommen können. Die Vogelarten werden daher in der Relevanzprüfung entsprechend aufgelistet und abgehandelt.

## 2 Relevanzprüfung

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

**V:** Wirkraum des Vorhabens liegt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RLB=** rote Liste Bayern

**RLD=** rote Liste Deutschland

**sg=** streng geschützt (ja/nein)

**nb=** nicht bewertet

**D=** Daten defizitär

**V=** Arten der Vorwarnliste

**ohne Eintrag=** nicht gefährdet

**1=** vom Aussterben bedroht

**2=** stark gefährdet

**3=** gefährdet

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

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

Hinweis:

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

So wurde bspw. der Schwarzspecht in Spalte „L“ mit „0“ eingestuft, da dieser zwar im Landkreis vorkommt, er aber seine benötigten Lebensraumstrukturen (weitläufige alte Waldbereiche) im konkreten Fall nicht im Untersuchungsgebiet vorfindet und demzufolge ein Vorkommen dieser Art nicht anzunehmen ist.

**2.1 Fledermäuse**

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	X	0	0	X	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	3	3	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis alcaethoe</i>	Nymphenfledermaus	1	1	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	3	2	X
X	X	0	0	X	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2		X
X	X	0	0	X	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler		V	X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißrandfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			X
X	X	0	0	X	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	V		X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		3	X
X	X	0	0	X	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	1	X
X	X	0	0	X	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus	2	D	X

Aufgrund der strukturarmen Ausprägung des Geltungsbereiches als Sonderkultur und umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen ist eine Relevanz für eine Raumnutzung durch **Fledermäuse** kaum gegeben. Die betreffenden Flächen sind durch die struktur- und blütenarme Ausprägung als wenig attraktiv für Fledermausarten zu bewerten. Für Fledermäuse gehen im Geltungsbereich weder essenzielle Nahrungshabitate noch Lebensstätten durch die Flächeninanspruchnahme verloren. Diese sind vielmehr in dem westlich von Münster befindlichen Lechauenwald zu erwarten. Eine vorhabenbedingte erhebliche Betroffenheit von Fledermäusen ist somit nicht zu erwarten. Eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Betroffenheitsabschätzung entfällt.

## 2.2 Vögel (Aves)

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	V		X
X	0	0			<i>Accipiter nisus</i>	Sperber			X
X	X	0	X	X	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	3	3	
X	0	0			<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	3		X
X	0	0			<i>Anser albifrons</i>	Blässgans			
X	0	0			<i>Anser anser</i>	Graugans			
X	0	0			<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	1	2	
X	0	0			<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	2	3	
X	0	0			<i>Apus apus</i>	Mauersegler	3		
X	0	0			<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	V		
X	0	0			<i>Asio flammeus</i>	Sumpfohreule	0	1	X
X	0	0			<i>Asio otus</i>	Waldohreule			X
X	0	0			<i>Aythya ferina</i>	Tafelente		V	
X	0	0			<i>Bubo bubo</i>	Uhu			X
X	X	0	0	X	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard			X
X	0	0			<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer		1	X
X	0	0			<i>Calidris pugnax</i>	Kampfläufer	0	1	X
X	0	0			<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	V		
X	0	0			<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	3		X
X	0	0			<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	Lachmöwe			
X	0	0			<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		3	X
X	0	0			<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel			
X	0	0			<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe			X
X	0	0			<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	0	1	X
X	0	0			<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	R	2	X
X	0	0			<i>Corvus monedula</i>	Dohle	V		
X	0	0			<i>Columba oenas</i>	Hohltaube			
X	0	0			<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe			
X	0	0			<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe			
X	0	0			<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	3	V	
X	0	0			<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	2	2	X
X	0	0			<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	V	V	
X	0	0			<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	Zwergschwan			
X	0	0			<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		R	X
X	0	0			<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan			
X	X	0	X	X	<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	3	3	
X	0	0			<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	V	V	
X	0	0			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht			X
X	0	0			<i>Egretta alba</i>	Silberreiher		R	X

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Emberiza calandra</i>	GrauParammer	1	V	X
X	X	0	X	X	<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer		V	
X	0	0			<i>Falco peregrinus</i>	Wanderfalke			X
X	0	0			<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		3	X
X	X	0	0	X	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke			X
X	0	0			<i>Ficedula albicollis</i>	Halsbandschnäpper	3	3	X
X	0	0			<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper	V	3	
X	0	0			<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink			
X	0	0			<i>Gollinago gollinago</i>	Bekassine	1	1	X
X	0	0			<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn		V	X
X	0	0			<i>Geronticus eremita</i>	Waldrapp	0	0	X
X	0	0			<i>Grus grus</i>	Kranich	1		X
X	X	0	0	X	<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter	3		
X	0	0			<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	V	3	
X	0	0			<i>Schwarzkopfmöwe</i>	Schwarzkopfmöwe	R		
X	0	0			<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	1	2	X
X	0	0			<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	V		
X	0	0			<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	1	2	X
X	0	0			<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe			
X	0	0			<i>Larus cachinnans</i>	Steppenmöwe		R	
X	0	0			<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe	R		
X	0	0			<i>Larus michahellis</i>	Mittelmeermöwe			
X	0	0			<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe	1	1	X
X	0	0			<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	
X	0	0			<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	V	2	
X	0	0			<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	2	V	X
X	0	0			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
X	0	0			<i>Mareca penelope</i>	Pfeifente	0	R	
X	0	0			<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger		V	
X	0	0			<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			X
X	X	0	0	X	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	X
X	X	0	X	X	<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
X	0	0			<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	1	1	X
X	0	0			<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer	1	1	
X	0	0			<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
X	X	0	X	X	<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	V	V	
X	X	0	0	X	<i>Passer montanus</i>	Feldperling	V	V	
X	0	0			<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
X	0	0			<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	X
X	0	0			<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran			
X	0	0			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	

V	L	E	NW	PO	Art (wiss.)	Art (deutsch)	RLB	RLD	sg
X	0	0			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	X
X	0	0			<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			X
X	0	0			<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer		1	X
X	0	0			<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	3	V	
X	0	0			<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
X	0	0			<i>Saxicola torquatus</i>	Schwarzkehlchen	V		
X	0	0			<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		V	
X	0	0			<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	X
X	0	0			<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			X
X	X	0	0	X	<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
X	X	0	X	X	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	3		
X	0	0			<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		1	X
X	0	0			<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R		X
X	0	0			<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	1	3	X
X	X	0	0	X	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		X
X	0	0			<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	X
X	0	0			<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	2	2	X

Bezüglich der Struktur/Lebensraumausstattung besitzt das UG für **Offenlandarten** wie z.B. die Feldlerche eine Bedeutung. In Anbetracht der Nähe bestehender Vertikalkulissen (insb. Bebauung des Ortes und Gehölze), die als Ansitz für potenzielle Beutegreifer fungieren können, ist die Eignung als Lebensraum für Offenlandarten jedoch bereits in Teilen reduziert, da von diesen ein Meidungs-Radius bzw. eine von den Vertikalkulissen ausgehende Wirkdistanz von im Schnitt bis zu 160m angenommen werden kann. Von Wirtschaftswegen wird ein Abstand von im Schnitt 10m eingehalten. Zur Verdeutlichung sind die durch die bestehenden Vertikalkulissen, Wirtschaftswege und neu hinzukommenden Vertikalkulissen im Lageplan „Wirkdistanzen“ dargestellt.

Entsprechend der Relevanzprüfung und den Kartiererergebnissen ist davon auszugehen, dass für die **Offenlandarten** keine Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. So befinden sich die ermittelten Brutreviere der Feldlerche und Schafstelze außerhalb des Geltungsbereichs und außerhalb der hinzutretenden Kulissenwirkung.

**Siedlungsarten bzw. Kulturfolger** sind ebenso durch die Planung nicht nachteilig betroffen, da nicht in deren benötigte Lebensraumstrukturen eingegriffen wird und keine neuartigen Störwirkungen durch das geplante Gewerbegebiet hinzukommen. Aufgrund der bestehenden Störintensität durch die vorhandene Bebauung ist zudem nicht davon auszugehen, dass diese Artengruppen in einem nennenswertem Maß im Umfeld der Planung vorkommen bzw. vorkommende Individuen sich bereits an diese störungsreiche Umgebung angepasst haben. Für diese Artengruppe wird daher keine nähere Prüfung der Betroffenheit notwendig.

Ebenso gilt dies für die in der Eingrünung des Solarparks angrenzend zum UG ermittelten **Gehölzbrüter** wie Klappergrasmücke oder Goldammer.

Insgesamt sind durch die vorhabenbedingten Wirkungen keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 BNatSchG für die planungsrelevanten Arten oder generell artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten.

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

Da sich keine Betroffenheit ergibt sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

## **E ZUSAMMENFASSUNG/ GUTACHTERLICHES FAZIT**

Durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Am Hoffeld II“ wird die Inanspruchnahme von einer Sonderkulturfläche (Spargel) am östlichen Ortsrand von Münster notwendig.

Laut Arteninformationen des LfU sind Vorkommen von planungsrelevanten Fledermausarten, Reptilien- und Vogelarten möglich. Aufgrund seiner intensiven Nutzung und der ungünstigen Strukturierung weist der Geltungsbereich jedoch nicht die benötigte Ausprägung als Lebensraum für Reptilien und Fledermäuse auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Artengruppen kann somit nicht erwartet werden.

Gehölzbrütende Vogelarten und Siedlungsarten werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da keine Gehölzstrukturen im Planungsumfeld betroffen sind bzw. bereits eine entsprechende Störungsintensität durch die vorhandene Gewerbegebietsnutzung im Westen besteht.

Ebenso ist keine Beeinträchtigung für Offenlandarten zu erwarten, da zum Einen eine Vorbelastung durch die Bebauung (Vertikalkulisse) und die intensiven Nutzungen besteht und zum Anderen festgestellte Reviere sich außerhalb des Geltungsbereichs und dessen hinzutretender Kulissenwirkung befinden.

Bei Umsetzung der Planung sind somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es besteht kein Erfordernis zur Ergreifung von artspezifischen Maßnahmen.

## **F LITERATUR UND VERWENDETE UNTERLAGEN**

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

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

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

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

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

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DER ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

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

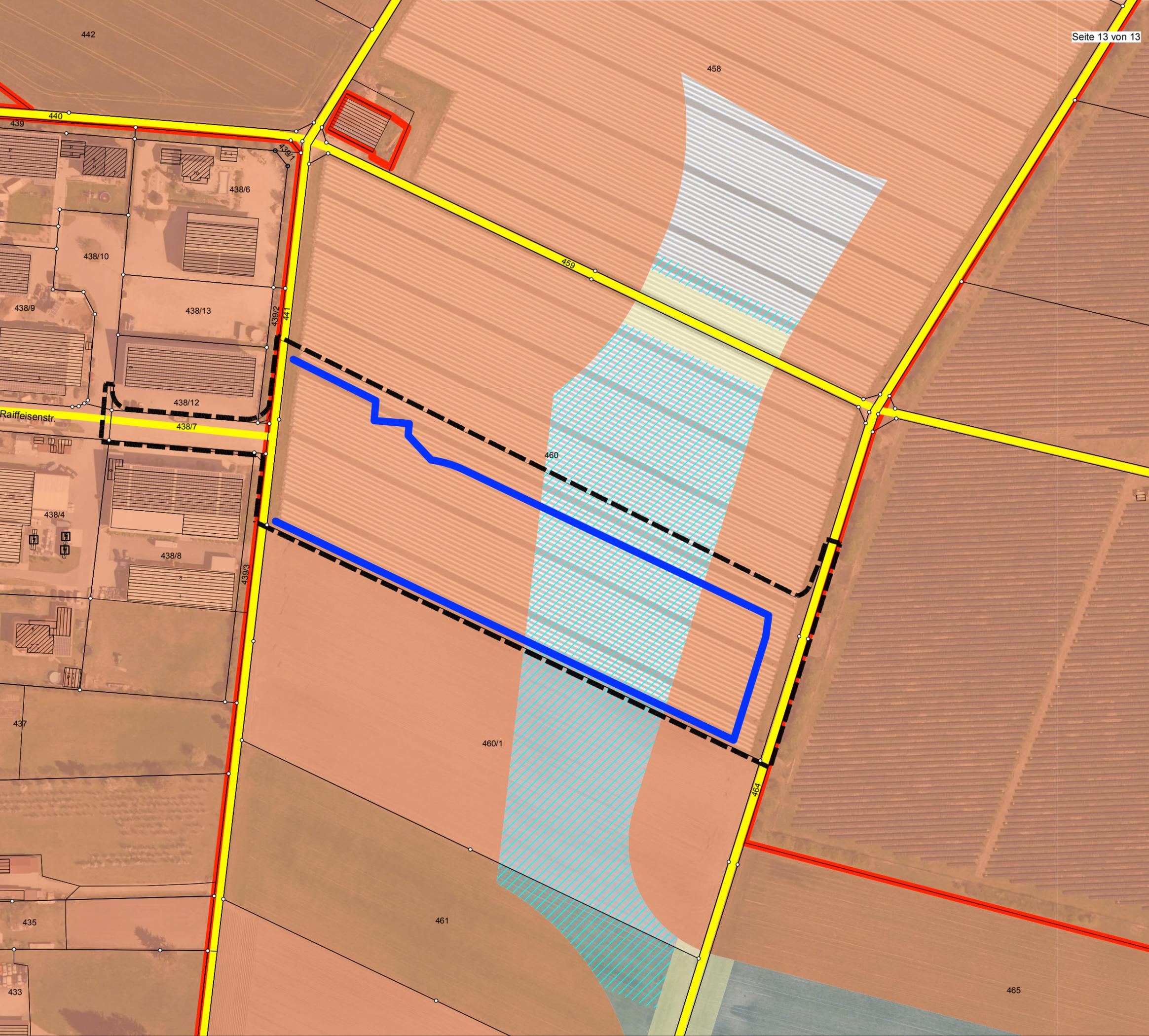
ROTE LISTE ZENTRUM DEUTSCHLAND (2022): Abfrage des Rote Liste Status auf Bundesebene für die jeweiligen zu prüfenden Organismengruppen, URL: <<https://www.rote-liste-zentrum.de/>>



## BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "GEWERBEGEBIET AM HOFFELD II"

### LAGEPLAN WIRKDISTANZEN

Maßstab 1:1500  
Stand 22.02.2024



-  bestehende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 50 bis 120 m
-  hinzukommende Vertikalkulisse mit durchschnittlicher Wirkdistanz für Bodenbrüter von 120 m
-  sonstiger Wirkfaktor Wege mit durchschnittlicher Wirkdistanz von ca. 10 m (Wirtschaftsweg)
-  Plangebiet

DATENQUELLE / HERKUNFT:  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (07/2022)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

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



Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain