

Stadt Riedenburg
Landkreis Kelheim

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
„Otterzhofen“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Begründung



Rechtsverbindliche Fassung vom 25.09.2025

Auftraggeber: Stadt Riedenburg
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer

Sankt-Anna-Platz 2
93339 Riedenburg

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 25.09.2025

Nürnberg, 25.09.2025
TB|MARKERT

Riedenburg, _____
Stadt Riedenburg

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Thomas Zehetbauer

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.5.3	Altlasten	8
A.5.4	Naturschutzrecht	8
A.5.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
A.5.6	Wasserhaushalt	16
A.5.7	Geogefahren	17
A.5.8	Immissionsschutz	18
A.5.9	Denkmalschutz	18
A.6	Planinhalt	19
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	19
A.6.2	Textliche Festsetzungen	19
A.6.3	Grünordnung	20
A.6.4	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	22
A.6.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	34
A.7	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	37
B	Rechtsgrundlagen	40
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	41
D	Abkürzungsverzeichnis	42

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Im Riedenburger Ortsteil Otterzhofen ist noch weitgehend eine intakte dörfliche Prägung vorhanden. Zurzeit verfügt Otterzhofen über kaum noch freie Bauplätze, die für Bauwillige verfügbar sind. Es besteht jedoch das Interesse einiger Bauherren Wohngebäude im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu ihren Betriebsstellen und zu ihren Familien auf dem eigenen Grundstück zu errichten bzw. zu erweitern. Bei der Beurteilung der Grundstücke bestehen jedoch Unsicherheiten bezüglich der bauplanungsrechtlichen Situation und dem bestehenden Baurecht. Um durch die Bebauung der Grundstücke eine maßvolle und geordnete Erweiterung des Ortsteils zu ermöglichen und Planungssicherheit zu schaffen, hat der Stadtrat die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Satzung ist es, eine Ergänzung der Bebauung im Riedenburger Ortsteil Otterzhofen zuzulassen. Mit der Satzung werden einzelne Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind beziehungsweise sich nicht klar definieren lassen, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich in die bestehende Bebauung einfügt, allgemein zulässig ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zulässig sind nur privilegierte Nutzungen. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil der Stadt Riedenburg noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze soll in der Satzung eindeutig festgelegt werden und erlaubt so eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB beschlossen. In der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 22.07.2025 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“ gebilligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 statt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet. Mit dem räumlichen Geltungsbereich wird einer organischen Siedlungsentwicklung sowie der Nutzung einer bestehenden Erschließung Rechnung getragen.

A.4 Städtebauliche und landschaftliche Ausgangssituation

Der Ortsteil Otterzhofen der Stadt Riedenburg befindet sich etwa 5 km nördlich des Hauptorts Riedenburg am Main-Donau-Kanal in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkische Alb (D61) in der Naturraumeinheit „Südliche Frankenalb“ (082). Der Geltungsbereich liegt in einer Höhe zwischen 500 m und 523 m über Normalhöhennull. Der Ort ist hauptsächlich durch Wohnhäuser mit Satteldächern sowie landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. In 500 m Entfernung östlich von Otterzhofen liegt eine Biogasanlage. Die Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Otterzhofen einbezogen werden, befinden sich in privatem Eigentum.

Durch den Ort Otterzhofen führt die Kreisstraße KEH 13, mit welcher in Richtung Süden der Hauptort Riedenburg erreicht werden kann. Der nächstgelegene Autobahnanschluss Denkendorf befindet sich etwa in 19 km entfernt.

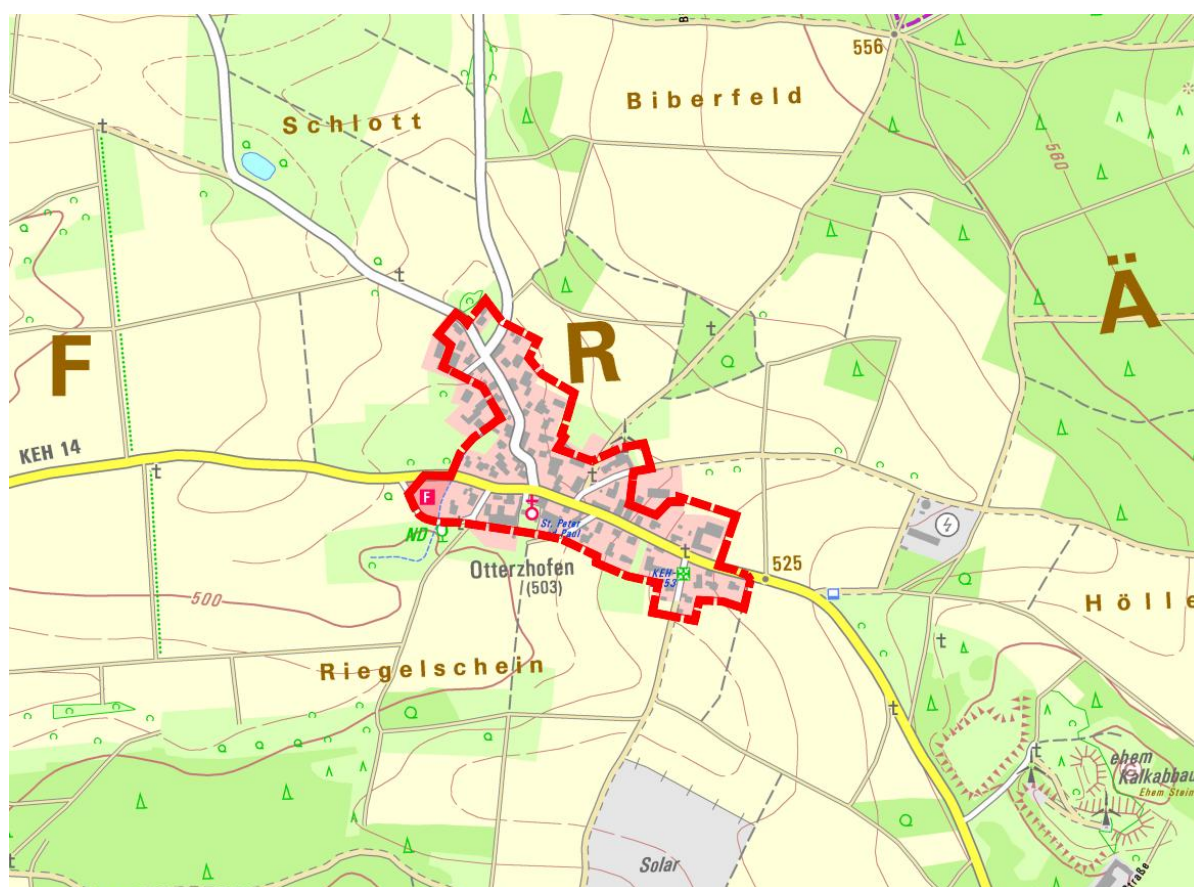


Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (Strukturkarte Stand 15.11.2022) stellt den Ortsteil Otterzhofen als allgemeinen ländlichen Raum dar. Das nächstgelegene Mittelzentrum

ist Kelheim. Otterzhofen ist Teil der Region 11 Regensburg und befindet sich an der Grenze zu der Region 10.

Die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung umfassen insbesondere eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, die den Vorrang der Siedlungsentwicklung auf polyzentrale Hauptorte legt. Dabei soll jedoch auch in den Ortsteilen eine maßvolle Entwicklung ermöglicht werden. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter der Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

A.5.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Gemäß dem Regionalplan der Region Regensburg ist der Ortsteil Otterzhofen im allgemeinen ländlichen Raum gelegen (Strukturkarte Stand 15.03.2019). Die Siedlungstätigkeit soll unter anderem eine organische Entwicklung der Gemeinden ermöglichen. Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen dabei möglichst erhalten werden.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg stellt den Geltungsbereich der Satzung, den Ortsteil Otterzhofen ausschließlich als Dorfgebiet (MD) dar. Die Satzung wird im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

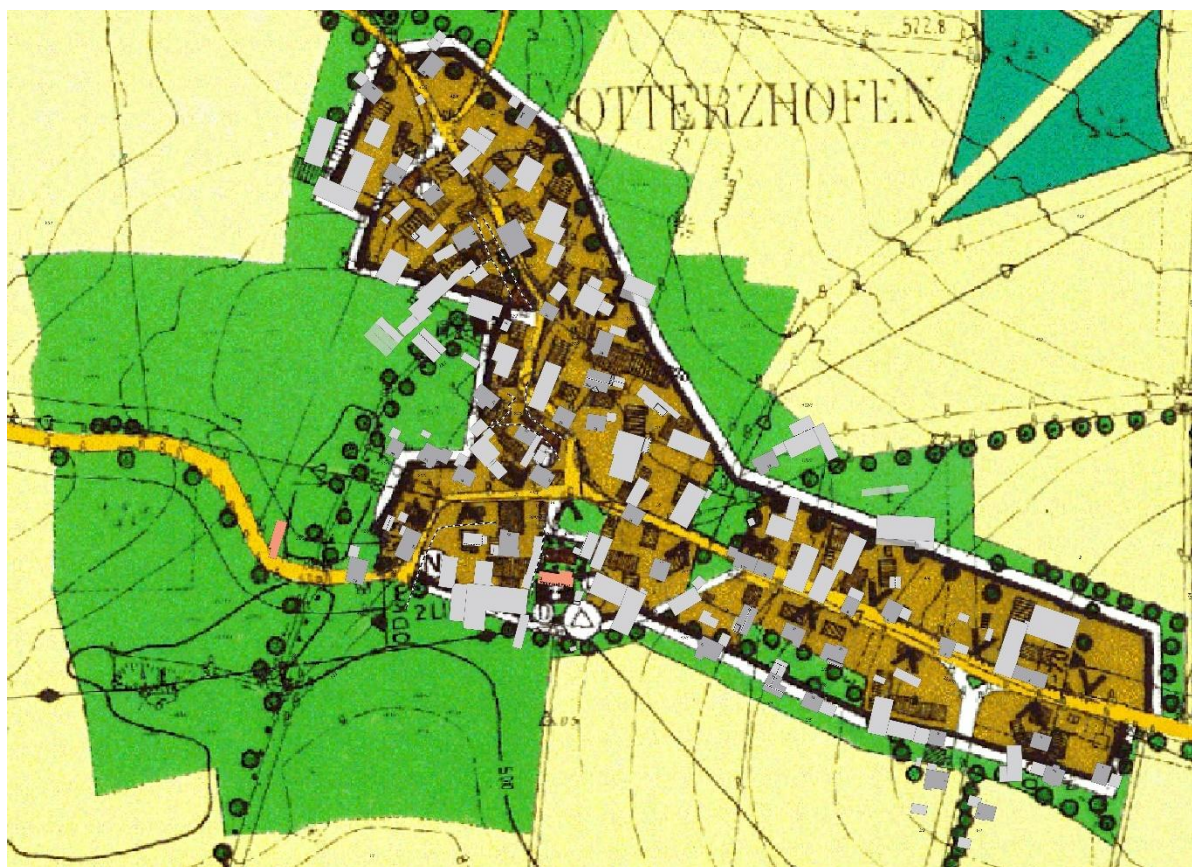


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand 07/24 (ohne Maßstab)

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

A.5.3 Altlasten

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, derzeit keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

A.5.4 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Geltungsbereich der Planung. Die Planung führt mit hinreichender Sicherheit nicht zu negativen Auswirkungen auf kartierte Biotope im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs der Planung.

Alle Planflächen befinden sich innerhalb der Ausweisung des Naturparks „NP-00016 Altmühltal“.

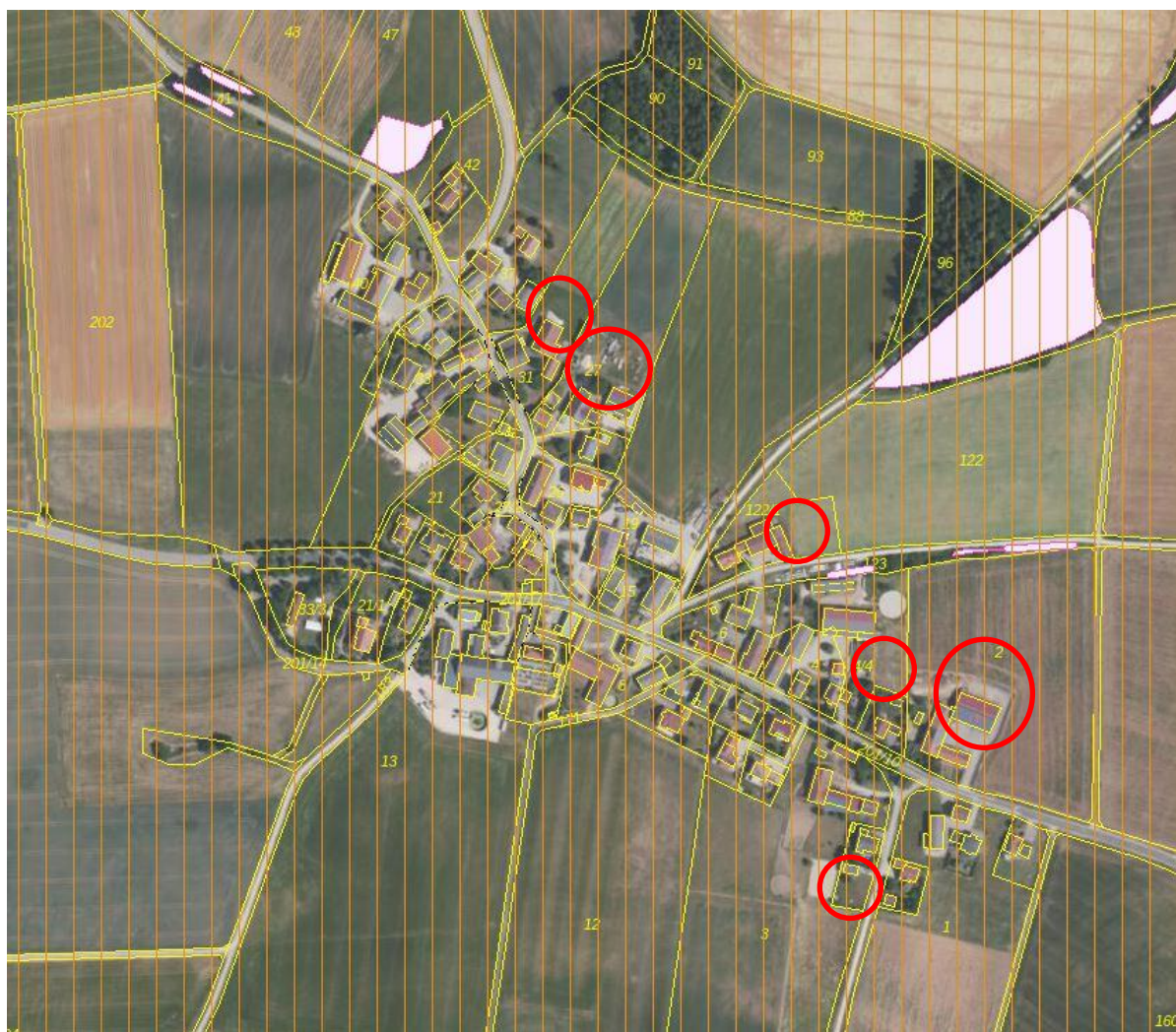


Abbildung 3: Naturparkausweisung (Orange), Biotope (Rosa), Klarstellungsflächen rot umrandet (BayernAtlas, 2024)

A.5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung der Satzung nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.5.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten,

Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.5.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Kelheim Lebensraum – Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen – Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume

A.5.5.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.5.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.5.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.5.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.5.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.5.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

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.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Ende Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum im Außenbereich (≤ 3.000 K Farbtemperatur).
- Prüfung von Bestandsgebäuden bei Abrissarbeiten auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vogelarten durch eine fachkundige Person.

A.5.5.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind aktuell nicht erforderlich.

A.5.5.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.5.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes sowie aufgrund ihrer Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Klarstellungsflächen des Planungsvorhabens sind potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere, da aktuell keine Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden geplant sind. Sofern es zu Abrissen von Bestandsgebäuden innerhalb der Klarstellungsflächen kommt sind diese durch eine fachkundige Person zu begehen und auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu prüfen (S. Maßnahme zur Vermeidung).

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Zauneidechse, die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu feucht und zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Klarstellungssatzung für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.5.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf der freien Ackerflur nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert. Hier wird entsprechend auf die Vermeidungsmaßnahme zur Prüfung von Gebäuden vor Abrissarbeiten verwiesen.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden Kulisseneffekte, ungeeigneter Habitatausstattungen sowie der angrenzenden Lage zu stark anthropogen genutzten Flächen als sehr unwahrscheinlich einzuschätzen.

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme von Flächen im direkten Siedlungsumfeld wird das Nahrungshabitat nicht gravierend beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsch statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind in Bayern häufige bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brüdet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind i.d.R mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Klarstellungssatzung kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können Konflikte ausgeschlossen werden.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

Offenlandbrüter

Derzeit ist von keiner Relevanz des Planungsvorhabens für Offenlandbrüter (im Speziellen für die Feldlerche) auszugehen. Die Feldlerche ist in Bayern gefährdet und nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG eine besonders geschützte Art. Daher sollten einerseits alle Vorkehrungen getroffen werden, um den Erhaltungszustand der Art nicht zu verschlechtern; andererseits müssen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG vermieden werden.

Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) brütet vor allem in der offenen Feldflur, auf Brachflächen, Extensivgrünland und Sommergetreide, also dort, wo zu Beginn der Brutzeit die Vegetation niedrig und lückenhaft ist. Ab Juli ist eine Bevorzugung von Hackfrucht- und Maisäckern zu beobachten.

Ein Brutrevier von Offenlandbrütern innerhalb der Klarstellungsflächen ist aufgrund der anthropogenen Nutzung, der vorherrschenden Kulisseneffekte sowie der schlechten Habitatausstattung der Klarstellungsflächen auszuschließen.

A.5.5.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die geplante Klarstellungssatzung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (S. A.5.5.5.1) keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.6 Wasserhaushalt

Das überplante Gebiet (Geltungsbereich der Ergänzungssatzung) liegt zum Teil im wasser-sensiblen Bereich. Betroffen hiervon sind die Fl.Nrn. 31, 27, 122/1 und 4/4, Gemarkung Otterzhofen. In diesen Bereichen ist mit hoch anstehendem Grundwasser < 1 Meter unter GOK zu rechnen.

Eine Sickerfähigkeit zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen nicht pauschal möglich. Im Vorfeld sind Baugrunderkundungen zur Überprüfung der Sickerfähigkeit des Bodens durchzuführen.



Abbildung 4: Wassersensibler Bereich Otterzhofen in hellbraun, (BayernAtlas, 2025)

Oberflächenabfluss und Sturzflut:

Im überplanten Gebiet sind teilweise Fließwege mit starkem Abfluss zu erwarten. Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht nachteilig verändert werden.

Weitere Informationen zu Oberflächenabfluss und Sturzflut, sowie eine entsprechende Hinweiskarte finden Sie unter: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

A.5.7 Geogefahren

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt.

Der Untergrund besteht im Planungsgebiet aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Im Umfeld befinden sich mehrere Dolinen (s. z.B. Georisk-Objekt 6936GR015537). Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren

A.5.8 Immissionsschutz

Eine immissionsschutztechnische Prüfung kann erst im Bauantragsverfahren erfolgen, wenn die Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Einzelbauvorhaben feststeht.

Die einbezogenen Flächen sind Geruchs- und Schallimmissionen bestehender Nutzungen ausgesetzt. Die genannten Immissionen resultieren aus umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben, einer bestehenden Kleinwindkraftanlage sowie dem geplanten Windpark Winterholz. Stillgelegte Tierhaltungsanlagen sind im Hinblick auf mögliche Geruchsmissionen solange als relevant zu betrachten, wie ihr baurechtlicher Bestandsschutz fortwirkt. Die genannten Immissionen können die Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der einbezogenen Flächen, insbesondere für schutzbedürftige Nutzungen, erheblich einschränken.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.

A.5.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal D-2-6936-0011 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Peter und Paul in Otterzhofen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Otterzhofen werden gemäß den in der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 31 (TF), 27 (TF), 122/1 (TF), 4/4 (TF), 2 (TF) und 3/2 (TF) der Gemarkung Otterzhofen sind in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (lila Flächen). Der Geltungsbereich wurde entsprechend der Prägung der einzelnen Flächen festgelegt. Diese lassen sich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil charakterisieren und sollen daher einer möglichen künftigen baulichen Entwicklung zugeführt werden.

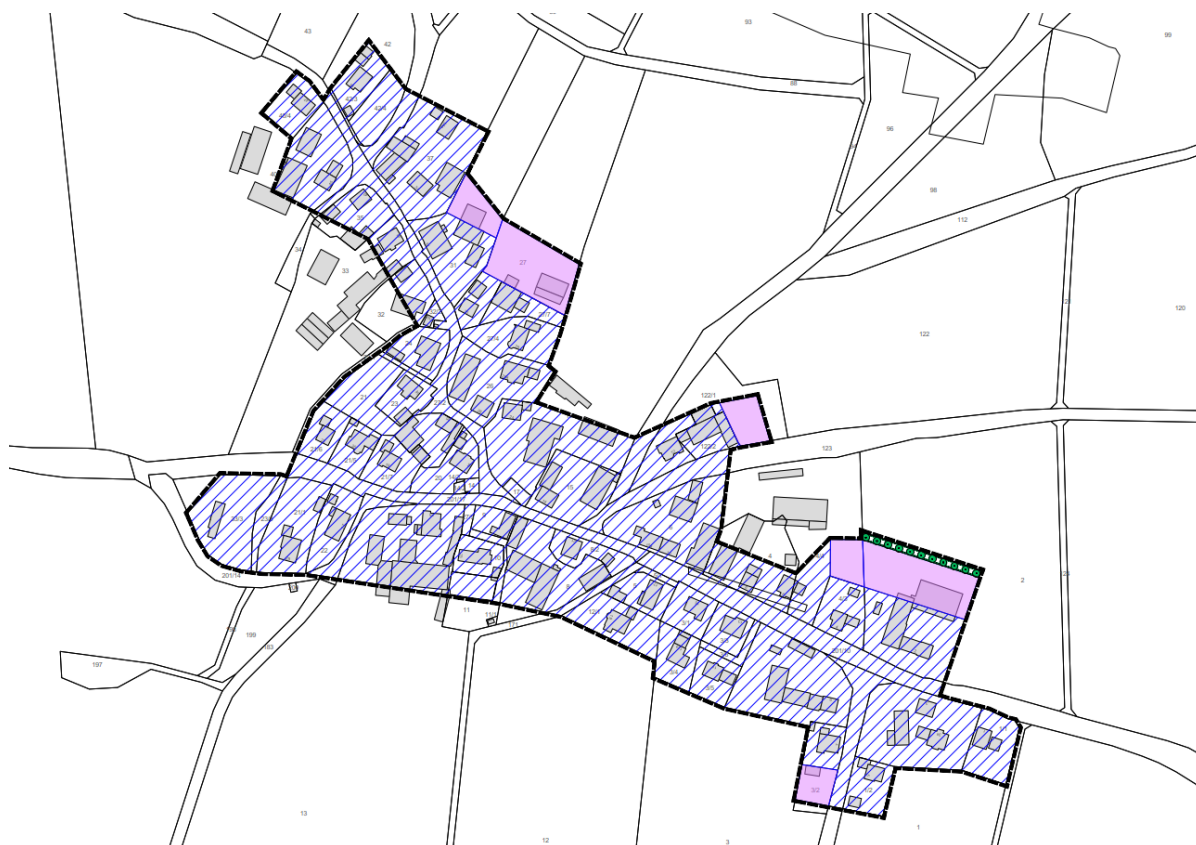


Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024

A.6.2 Textliche Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 i. V. m. § 9 Abs. 2 und 4 BauGB die folgenden Festsetzungen getroffen.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB. Damit gilt das Einfügegebot nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

hat. Eine Betrachtung der umgebenden Bebauung innerhalb des Ortsteils zeigt auf, dass es sich dem Gebietscharakter nach um ein dörfliches Mischgebiet mit Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Betrieben und vereinzelter gewerblicher Nutzung handelt.

Örtliche Bauvorschriften

Um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und neue Gebäude in das örtliche Erscheinungsbild zu integrieren, sind Dächer ausschließlich als Satteldächer auszubilden.

Eine Dacheindeckung mit dauerhaft glänzenden Materialien ist im Plangebiet nicht zulässig. Die Festsetzung dient dem Erhalt einer einheitlichen Dachlandschaft im Ortsbild und soll nachbarliche Störungen durch Lichtreflexionen vermeiden.

Regelungen des Wasserabflusses

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Oberbodenschicht zu versickern.

A.6.3 Grünordnung

A.6.3.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzbestände ausgerichtet.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

Durchgrünung

Je Ergänzungsfläche ist ein heimischer Baum bzw. ein heimisches Obstgehölz zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.

Versickerungsfähige Beläge:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Rasengittersteine oder als Drainpflaster) auszubilden.

Außenbeleuchtung:

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen. Sockel sind ebenerdig ausgeführt zulässig. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sind nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Einfriedungen von dieser Festsetzung ausgenommen sind (Bestandsschutz).

A.6.3.2 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.3.3 Artenliste

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm)

Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>

<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

Optional: Regionaltypische Obstgehölze

A.6.4 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021, München)¹ herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

A.6.4.1 Bewertung des Bestandes

Entsprechend der Klarstellungssatzung ist die Einbeziehung von fünf Teilflächen, die aktuell als Außenraum zu beurteilen sind, geplant. Die folgenden Flurstücke bzw. Teilflurstücke werden im Zuge der Planung mit den folgenden Flächengrößen einbezogen:

Flurnummer 31	800 m ²
Flurnummer 27	2.262 m ²
Flurnummer 122/1	750 m ²
Flurnummer 2	2.384 m ²
Flurnummer 4/4	652 m ²
Flurnummer 3/2	601 m ²

Kein Ausgleichsbedarf besteht für Bestandsgebäude (X4 nach BayKompV), die vollständig versiegelt sind.

Als Eingriffsfaktor wird für die vorliegende Planung von einer GRZ von 0,6 ausgegangen. Dies entspricht der GRZ einer Mischgebietsausweisung.

Mit Hilfe von Luftbildern wurden die betroffenen Flächen anhand ihrer Vegetationsausstattung in verschiedene BNT (Biotop- und Nutzungstypen) eingeteilt. Im Weiteren Verfahren wurden die BNT in einer georeferenzierten Karte verortet. In der nachfolgenden Tabelle wurden alle kartierten BNT erfasst. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022)“ der zu leistende Ausgleichsbedarf ermittelt. Die jeweiligen Klarstellungsflächen wurde jeweils separat bilanziert um die jeweilige Eingriffsverpflichtung den jeweiligen Gebieten zuzuordnen.

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff) mit Zeichnung der Flächenabgrenzung nach BayKompV

Flurnummer 31

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
G11 - Intensivgrünland	409	3	0,6	736
V12 - teilversiegelte Flächen/Zuwege	106	1	0,6	64
X4 - Gebäude der Siedlungsgebiete	210	0	0,6	-
P42 - landwirtschaftliche Lagerflächen	75	2	0,6	90
Summe	800			890

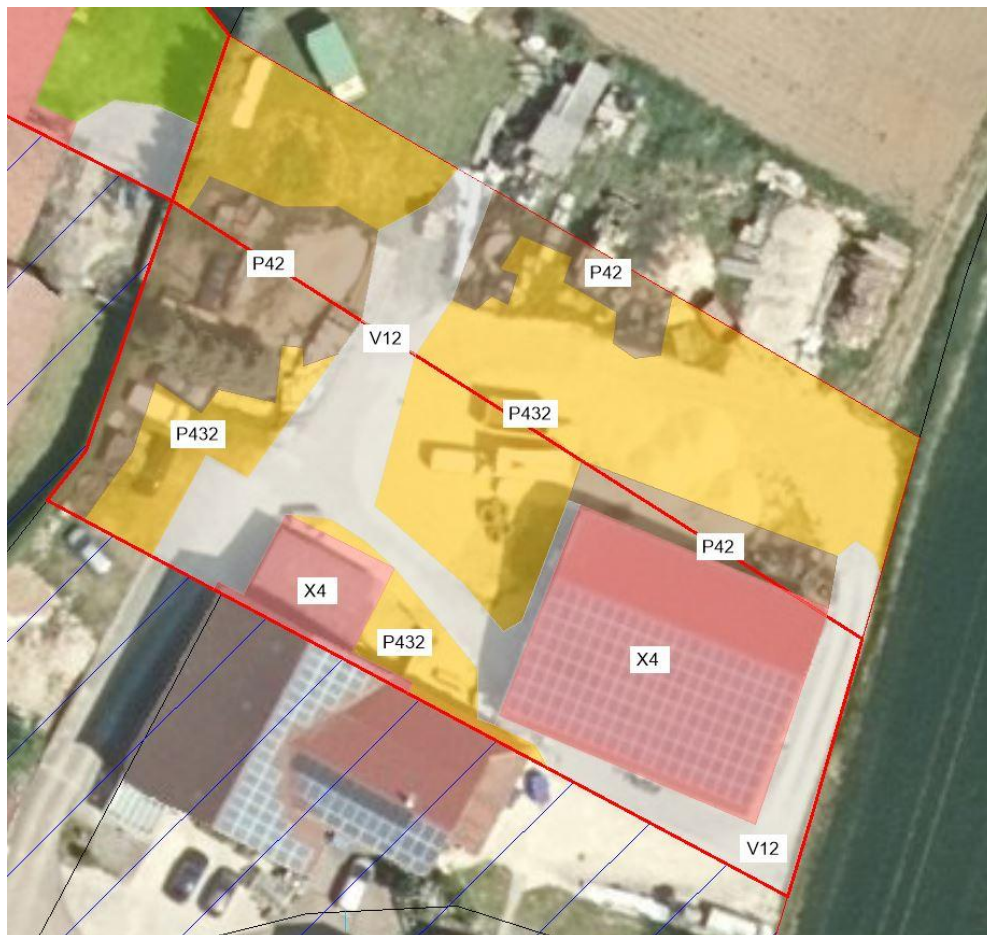


Flurnummer 27

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
X4 - Gebäude der Siedlungsgebiete	440	0	0,6	-
V12 - teilversiegelte Flächen/Zuwege	463	1	0,6	278
P42 - landwirtschaftliche Lagerflächen	418	2	0,6	502
P432 - Ruderalflächen artenarm	941	4	0,6	2.258
Summe	2.262			3.038

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Summe (max. 20%)		0%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 3.038



Flurnummer 122/1

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
X4 - Gebäude der Siedlungsgebiete	18	0	0,6	-
G11 - Intensivgrünland	109	3	0,6	196
A11 - intensiv bewirtschafteter Acker	623	2	0,6	748
Summe	750			944



Flurnummer 4/4

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
P432 - Ruderalflächen artenarm	652	4	0,6	1.565
Summe	652			1.565

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Summe (max. 20%)		0%

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	1.565
------------------------------------	--------------

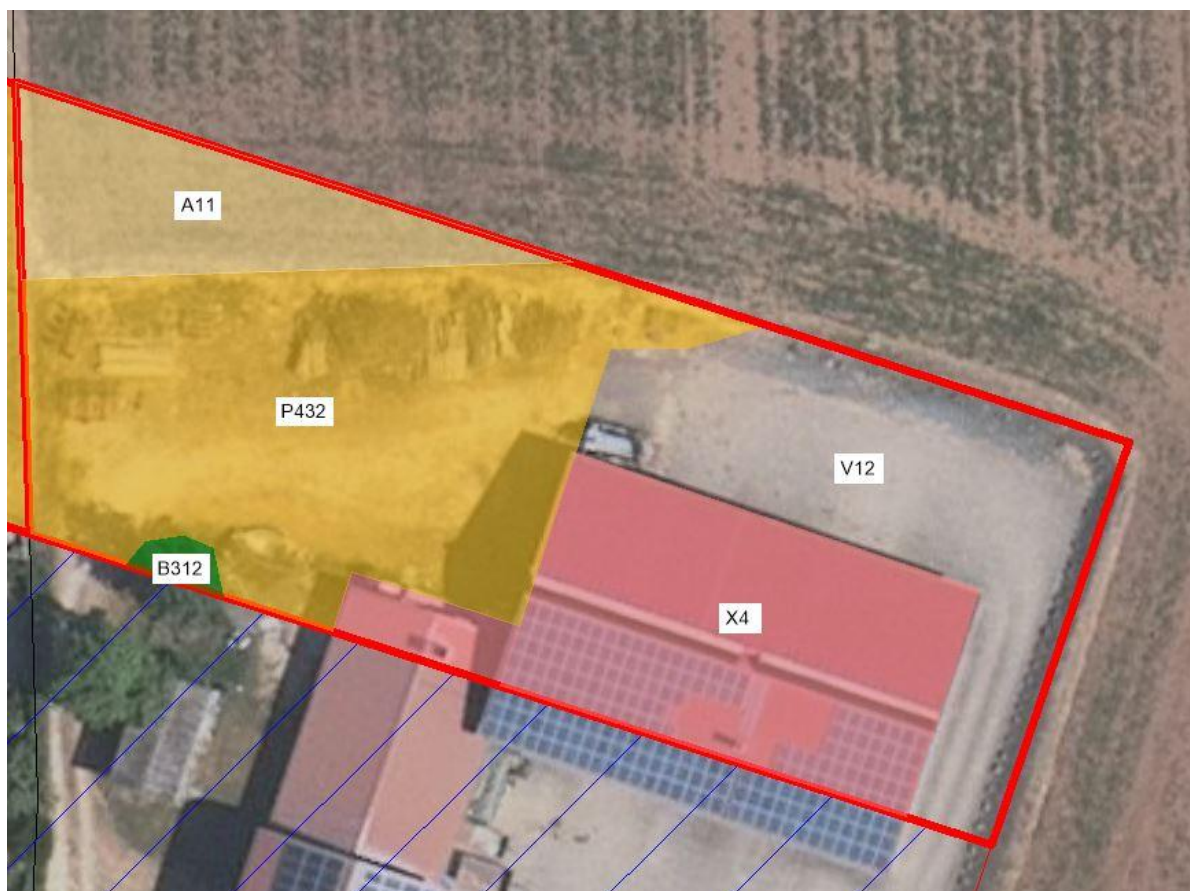


Teilfläche 2

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
P432 - Ruderalflächen artenarm	926	4	0,6	2.222
A11 - intensiv bewirtschafteter Acker	279	2	0,6	335
X4 - Gebäude der Siedlungsgebiete	589	0	0,6	-
V12 - teilversiegelte Flächen/Zuwege	572	1	0,6	343
B312 - Einzelbaum mittlere Ausprägung	18	9	0,6	97
Summe	2.384			2.998

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Summe (max. 20%)		0%

Summe Ausgleichsbedarf (WP) 2.998



Flurnummer 3/2

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
X4 - Gebäude der Siedlungsgebiete	91	0	0,6	-
G11 - Intensivgrünland	402	3	0,6	724
V12 - teilversiegelte Flächen/Zuwege	83	1	0,6	50
B312 - Einzelbaum mittlere Ausprägung	25	9	0,6	135
Summe	601			908



Abbildungen 6: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024

Gebiete mit einer hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nur in sehr geringem Umfang betroffen.

A.6.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Um den Eingriff durch die vorliegende Planung auszugleichen, ergibt sich für jede Ergänzungsfläche der folgende Ausgleichsbedarf:

Flurnummer 31	890 Wertpunkte
Flurnummer 27	3.038 Wertpunkte
Flurnummer 122/1	944 Wertpunkte
Flurnummer 4/4	1.565 Wertpunkte
Flurnummer 2	2.998 Wertpunkte
Flurnummer 3/2	908 Wertpunkte
<u>Gesamt</u>	<u>10.343 Wertpunkte</u>

In Summe ergibt sich durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine Ausgleichsverpflichtung in Höhe von **10.343 Wertpunkten**.

A.6.4.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der zu leistende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 10.343 Wertpunkten wird einerseits durch die Etablierung einer 5 m breiten Heckenstruktur/Feldheckenstruktur geleistet und andererseits auf der Flurnummer 2 nördlich angrenzend an die Einbeziehungsfläche Flurnummer 2 durchgeführt. Auf der Flurnummer 2 wird eine einreihige Streuobstwiese angelegt.

Die Maßnahmenfläche 1 (Heckenpflanzung) befindet sich im näheren Umfeld der Gemeinde auf der Flurnummer 114 Gmkg. Otterzhofen Gemeinde Riedenburg. Hier werden 7.344 Wertpunkte ausgeglichen.

Die Maßnahmenfläche 2 (einreihige Streuobstwiese) befindet sich auf der Flurnummer 2 Gmkg. Otterzhofen. Durch die festgesetzte Maßnahme werden 3.003 Wertpunkte regeneriert.

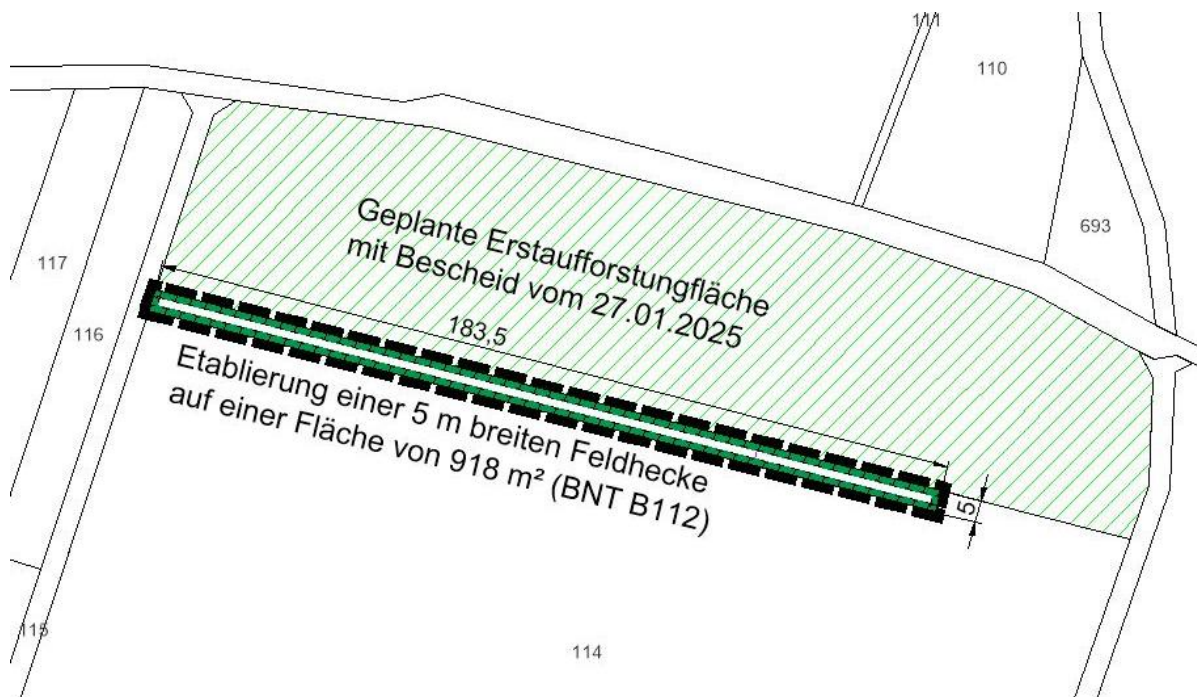


Abbildung 7: Lage der Ausgleichsmaßnahme M1 auf der Flurnummer 114 Gmkg. Otterzhofen angrenzend zur geplanten Aufforstungsfläche (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)

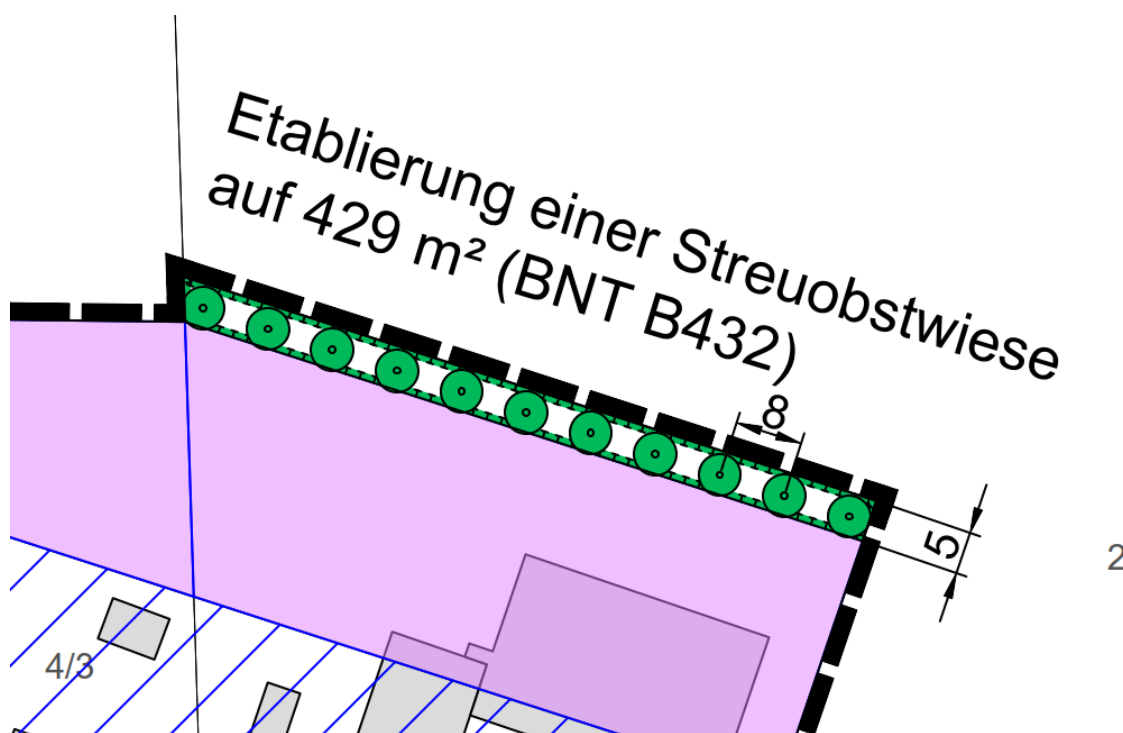


Abbildung 8: Lage der Ausgleichsmaßnahme M2 auf einer Teilfläche der Flurnummer 2 Gmkg. Otterzhofen (TBM, 2025)

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung*	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	mesophile Hecke	10	918	8	0	7.344
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										7.344

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Timelag	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B432	Streuobst im Komplex mit extensivem Grünland	10	429	1	7	3.003
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										3.003

Durch die Etablierung einer mesophilen Hecke mit einem Flächenumfang von 918 m² kommt es zu einer Aufwertung in Höhe von 7.344 Wertpunkten nach BayKompV.

Durch die Etablierung einer Streuobstwiese mit einem Flächenumfang von 429 m² kommt es zu einer Aufwertung in Höhe von 3.003 Wertpunkten nach BayKompV.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf kann durch die festgesetzten Maßnahmen vollumfänglich abgegolten werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 10.343 WP wird durch die Anlage der beiden Ausgleichsmaßnahmen (M1 und M2) im Wert

von 10.347 WP vollumfänglich ausgeglichen. Es verbleibt ein Wertpunkteüberschuss von 4 WP.

A.6.4.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme 1: Im Anschluss an eine geplante Aufforstungsfläche ist auf einer Fläche von 918 m² eine 3-reihige mesophile Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzungen haben als Dreieckspflanzung mit einem Abstand von 1 m zueinander zu erfolgen.

Die Feldheckenstruktur ist dreireihig als Dreieckspflanzung durch Sträucher auf der gesamten Länge der festgesetzten Umgrenzung anzulegen. Für die Bepflanzung der Maßnahme sind ausnahmslos autochthone Arten der folgenden Artenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Alle 12 m ist ein Baum der Artenliste innerhalb der Fläche zu pflanzen. Folglich sind insgesamt 11 Bäume der folgenden Artenliste innerhalb der Pflanzung einzuplanen.

Sträucher

(Mindestpflanzqualität: Heister 2-3 Leittriebe, mind. 80 cm Höhe)

Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Bäume

(Mindestpflanzqualität: Stammumfang: 12-14 cm)

Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Stadt Riedenburg

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Otterzhofen“, Rechtsverbindliche Fassung vom 25.09.2025

Begründung

Maßnahme 2: Im Anschluss an die geplante Einbeziehungsfläche auf der Flurnummer 2 Gmkg. Otterzhofen ist eine 429 m² große und 5 m breite Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den Obstgehölzen beträgt mind. 8 m. Es sind insgesamt mind. 9 Obstgehölze zu pflanzen. Der Unterwuchs ist als extensives Grünland zu etablieren. Hierzu ist ausnahmslos autochthones Saatgut aus der Ursprungsregion „14 Fränkische Alb“ zu verwenden. Die Flächen sind in den ersten drei Jahren durch einen zusätzlichen Mahdtermin auszuhagern. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren. Nach der Aushagerung (erste drei Jahre) sind die Flächen maximal zwei Mal im Jahr zu mähen. Hierbei sind die zwei durchzuführenden Mahdtermine Mitte Juni sowie Mitte August durchzuführen. Bei jedem Mahdtermin ist mindestens 10% der Fläche nicht zu mähen (sogenanntes Refugium). Das Mahdgut ist auch hier abzutransportieren. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Auf den Flächen ist die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln nicht zulässig.

Obstgehölze

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 150-200 cm, typische regionale Obstgehölze

optional

Bäume

(Mindestpflanzqualität: Stammumfang: 12-14 cm
 Herkunftsgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

A.6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.5.1 Verkehrliche Erschließung

Erschlossen wird der Ortsteil Otterzhofen über die Kreisstraße KEH 13, welche durch den Ort führt. Diese führt nach Süden zum Hauptort Riedenburg.

Bei den an die betroffenen Grundstücke angrenzenden Straßen handelt es sich um Straßen in kommunaler Baulast. Für die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

A.6.5.2 Wasserversorgung

Die meisten Grundstücke, die im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegen, sind nicht direkt an eine Hauptversorgungsleitung anzuschließen. Die Wasserversorgung müsste sofern möglich meist mit überlangen Hausanschlüssen hergestellt werden.

A.6.5.3 Abfallentsorgung

Folgende Hinweise des kommunalen Abfallrechts sind zu beachten:

Für den gesamten Bereich der Satzung gilt: Können Abfallgefäße nicht direkt durch die Müllfahrzeuge geleert/abgeholt werden, sind diese von den Abfallbesitzern an der nächsten anfahrbaren Stelle/Sammelplatz zur Leerung/Abholung bereitzustellen.

Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen sind ggf. Sammelstellen zu errichten. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV-Vorschrift 43) wird verwiesen.

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen und nur dann direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn der Ladevorgang ein kurzes Zurückstoßen erfordert, z.B. bei Absetzkippern. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit derzeit im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeugen (4-achsig, bis zu 11 m Länge inkl. Schüttung) muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein.

Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf Mindestbreite und Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Andernfalls muss der angefallene Müll von den Abfallbesitzern zu einem nächstgelegenen anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Dementsprechend sind ausreichende Flächen, deren Größe auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist, bereitzustellen. Nicht geprüft wurden die Eigentumsverhältnisse von Straßen und Zuwegen; insbesondere werden grundsätzlich Privatstraßen ohne öffentliche Widmung nicht befahren.

Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 (insbesondere § 16 Nr. 1) vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033 hingewiesen, wonach Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege grundsätzlich Mindestfahrbahnbreiten von 4,75 m mit Begegnungsverkehr und 3,55 m ohne Begegnungsverkehr aufweisen müssen. Schleppkurven der eingesetzten Müllfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen.

A.6.5.4 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

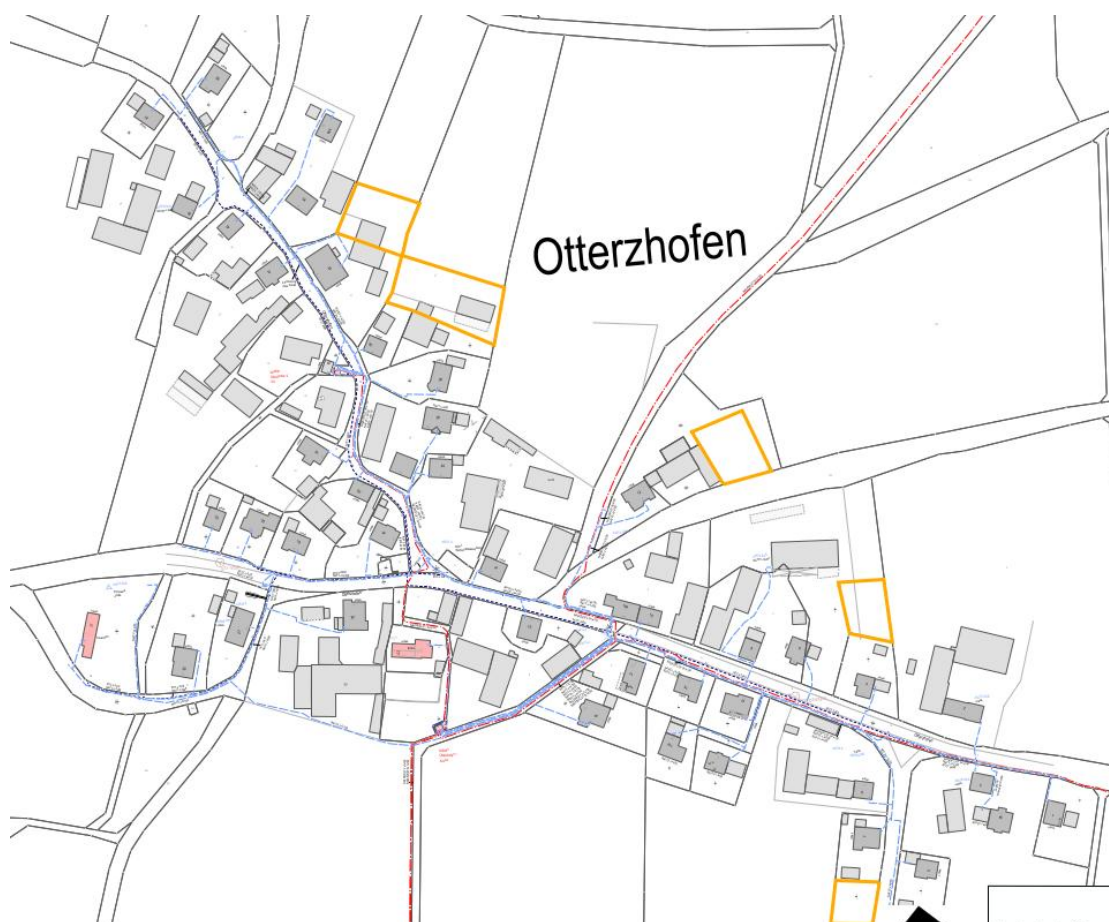


Abbildung 9: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 11/2024)

A.6.5.5 Telekommunikationsleitungen

Folgenden Hinweise der Deutschen Telekom sind zu berücksichtigen:

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Deutschen Telekom dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort der Telekom in Verbindung zu setzen.

A.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um Flächen im direkten Umfeld baulicher Nutzungen die bereits stark anthropogen beeinflusst sind. Die betroffenen Bereiche sind als wenig wertgebend in Bezug auf die vorliegende Bestandsvegetation zu beurteilen.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Derzeit werden die betroffenen Flächen vorwiegend als Lagerflächen, Gartenflächen oder Zuwege genutzt. Teilweise befinden sich bereits Bestandsgebäude innerhalb der Klarstellungsflächen. Die Flächen sind als bereits stark anthropogen beeinflusst zu bezeichnen. Wertvolle Vegetationsbestände liegen nur in sehr geringem Umfang vor (ein Bestandsgehölz auf der Flurnummer 27). Jedoch wird dieser Tatsache durch die Eingriffsregelung Rechnung getragen.

Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Nachdem innerhalb der Ausweisungsflächen Bestandsgebäude vorhanden sind, ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung sowie Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen. Von besonderer Bedeutung ist hier die Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse sowie an gebäudegebundene Vogelarten.

- Vermeidungsmaßnahme: Prüfung von Bestandsgebäuden bei Abrissarbeiten auf das Vorkommen von Fledermäusen oder fassadenbrütenden Vogelarten durch eine fachkundige Person.

Durch die Verpflichtung zum Anpflanzen eines heimischen Gehölzes innerhalb jeder Klarstellungsfläche wird der lokalen Durchgrünung Rechnung getragen.

Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die anthropogene Nutzung (Versiegelung, Teilversiegelung, Lagerflächen) bereits vorbelastet. Beim Bodentyp handelt es sich um *10b: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment)* und *105: Fast ausschließlich Braunerde und (flache) Braunerde über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Lehm- bis Ton(-schutt) (Carbonatgestein)*. Die Ortschaft Otterzhofen liegt am Übergang zweier Bodentypen.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer durch die anthropogene Nutzung vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Über den künftig versiegelten Flächen kommt es zu einer sehr geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima. Aufgrund der geringen Größe der Ausweisungsflächen sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vernachlässigbar.

Die Ausweisungsflächen stellen Arrondierungsflächen zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da die Flächen bereits teilweise baulich genutzt werden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt möglich ist. Zudem wurde festgesetzt, dass jede Klarstellungsfläche mit einem einheimischen Baum zu bepflanzen ist um das lokale Landschaftsbild zu verbessern.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sowie die Verpflichtung der Durchgrünung (je ein Gehölz) wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Da es sich ausschließlich um Arrondierungsbereiche im Umfeld eines Siedlungsgebietes, die aktuell bereits anthropogen genutzt werden handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering anzusehen.

Die Klarstellungsflächen wurden entsprechend der BayKompV beurteilt. Durch das Vorhaben entsteht ein Eingriff in Höhe von 5.641 Wertpunkten. Der naturschutzfachliche Ausgleich wurde entsprechend eingeplant und kompensiert den entstehenden Eingriff (vgl. A.6.4).

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes am 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand 07/24 (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 3: Naturparkausweisung (Orange), Biotope (Rosa), Klarstellungsflächen rot umrandet (BayernAtlas, 2024).....	9
Abbildung 4: Wassersensibler Bereich Otterzhofen in hellbraun, (BayernAtlas, 2025)	17
Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024	19
Abbildungen 6: BNT im Geltungsbereich (ohne Maßstab) Plangrundlage: Digitales Orthophoto, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2024	29
Abbildung 7: Lage der Ausgleichsmaßnahme M1 auf der Flurnummer 114 Gmkg. Otterzhofen angrenzend zur geplanten Aufforstungsfläche (Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025)	31
Abbildung 8: Lage der Ausgleichsmaßnahme M2 auf einer Teilfläche der Flurnummer 2 Gmkg. Otterzhofen (TBM, 2025)	31
Abbildung 9: Auszug Lageplan Leitungen Bayernwerk, Quelle: Bayernwerk Netz GmbH (Stand 11/2024).....	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriff- und Ausgleichskalkulation nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (vgl. S. 55ff) mit Zeichnung der Flächenabgrenzung nach BayKompV	24
---	----

D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure