



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 13B BAUGESETZBUCH [BAUGB] MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WESTAG-SIEDLUNG – BA II“, GEMEINDE BUCHHOFEN

Vorhabensträger:
Gemeinde Buchhofen
i.d. VG Moos
Graf-Ulrich-Philipp-Platz 1
94554 Moos

Osterhofen, 05.10.2017

Buchhofen, den _____
Josef Friedberger [1. Bürgermeister]

[Siegel]

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Ausgangssituation	5
2.1	Lage im Ortszusammenhang.....	5
2.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur	5
2.3	Derzeitige Nutzung.....	5
2.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur	5
2.5	Verkehrsanbindung	6
2.6	Ver- und Entsorgung	6
2.7	Löschwasserversorgung.....	7
2.8	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.9	Boden- und Grundwasserverhältnisse	7
2.10	Kultur- und Sachgüter	7
2.11	Altlasten.....	8
2.12	Immissionen	8
2.13	Kindergarten-, Grundschul- und Hauptschulplätze sowie Bestattungsplätze.....	9
3	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
4	Potentiale der Innenentwicklung.....	12
5	Planungskonzept.....	13
5.1	Entwurf.....	13
5.2	Verkehrerschließung	13
5.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude	13
5.4	Grünordnung.....	14
5.5	Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung	14
5.6	Auswirkungen, Beeinträchtigungen	14
6	Planungsinhalt [Abwägung und Begründung]	15
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.3	Mindestgrößen der Baugrundstücke	16
6.4	Anzahl der Wohnungen	17
6.5	Festlegung privater Grünflächen	17
6.6	Pflanzbindungen.....	17
6.7	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	17
6.8	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen	17
6.9	Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....	17
6.10	Stellplätze und Garagen.....	18
6.11	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten / Bereiche für Garagen.....	18
6.12	Gemeinbedarfsflächen	18
6.13	Hinweise.....	19
7	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	19
7.1	Ziele der Grünordnung	20
7.2	Maßnahmen.....	20
7.3	Kosten Grünordnung [ohne Grunderwerb]	21
7.4	Flächenzusammenstellung.....	21
8	Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung	21

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes [verbindliche Bauleitplanung] ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]

[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m² (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.¹

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Westag-Siedlung – BA II“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Buchhofen in der Sitzung des Gemeinderates vom 01.06.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Westag-Siedlung – BA II“ beschlossen.

Nach den Berechnungen für Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohner bis 2034 im Rahmen des Demographie Spiegels für Bayern (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011) wird prognostiziert, dass die Einwohnerzahl für der Gemeinde Buchhofen um rund 130 sinkt.

¹ vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Grundsätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Deggendorf als „stabil“ eingestuft.

Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen verringern. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen.

Deshalb soll auch mit der Wohngebietsausweisung „Westag-Siedlung – BA II“ erreicht werden, hier für junge Familien kostengünstiges Bauland bereitzustellen und hierdurch auch dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegen zu wirken.

Die Gemeinde Buchhofen besitzt nur noch wenige freie Baugrundstücke, die an Bauwillige veräußert werden können. Es besteht große Nachfrage in Buchhofen nach Bauland, die es unabdingbar macht, dort zügig Flächen auszuweisen und zu erschließen, um Bauwillige, insbesondere junge Familien, am Ort halten zu können bzw. junge Familien von auswärts zum Zuzug bewegen zu können.

Es ist vor allem das Ziel der Gemeinde, durch Ansiedlung junger Familien den derzeit prognostizierten Rückgang der Bevölkerung in Buchhofen zu stoppen. Zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur wie Metzger, Lebensmittelgeschäfte sowie der Grundschule ist es von entscheidender Bedeutung vor allem junge Familien zur Ansiedlung in Buchhofen zu bewegen. Ohne verfügbares Bauland kann dies nicht realisiert werden.

Auch zeichnet sich der Bedarf an Bauland an der Bautätigkeit der letzten ein bis zwei Jahre in der bestehenden Westag-Siedlung ab. Innerhalb des Jahres 2016 wurden hier fünf Bauvorhaben verwirklicht, so dass derzeit hier zwar noch 11 freie Bauparzellen vorhanden sind, jedoch keine Bauparzellen mehr zum Erwerb zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Buchhofen hat in den Jahren 2014 – 2016 vierzehn Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren verkauft.

Geht man von einer gleichbleibenden Bautätigkeit für die nächsten Jahre aus, so deckt das geplante Baugebiet den Bedarf für die nächsten 6 Jahre.

Um die demographische Entwicklung in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, sieht die Gemeinde Buchhofen vor, das geplante Baugebiet in zwei Bauabschnitte zu unterteilen. So werden im ersten Bauabschnitt 18 Bauparzellen erschlossen. Die Festsetzungen zum zweiten Bauabschnitt treten erst dann in Kraft, wenn im ersten Bauabschnitt 75 % der Bauparzellen veräußert und zugleich mind. 50 % der Bauparzellen bebaut sind.

Auf die zukünftige Entwicklung kann somit rechtzeitig reagiert werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt am Ostrand von Buchhofen. Das geplante Baugebiet wird mit einer Erschließungsstraße über die St 2114 und im nördlichen Bereich mit einer Ringstraße erschlossen. Das Baugebiet kann zudem über einen Feldweg (Flur-Nr. 117/5) erschlossen werden, der hierfür ausgebaut werden soll.

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um relativ ebenes Gelände.

Der Geltungsbereich des Baubauungsplanes „Westag-Siedlung – BA II“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha sowie folgende Flurstücke der Gemarkung Buchhofen:

123 TF, 123/1, 124 TF, 115 TF und 122

2.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Buchhofen liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind Moos, Aholming, Wallerfing und Osterhofen.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 15,71 km² in einer Höhenlage von durchschnittlich 331 m über NN.

Zum 31.12.2015 wies die Gemeinde Buchhofen einen Bevölkerungsstand von 888 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans wurden von der Gemeinde Buchhofen erworben.

2.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Im Wesentlichen besteht die Umgebungsbebauung aus Einfamilienhäusern und wenigen verbliebenen Hofstellen.

Die Entfernung zum nächstgelegenen Bahnhof in Osterhofen beträgt rund 7,5 km, zur Ortsmitte ca. 1,0 km; die Grundschule Ottmaring liegt in ca. 2,5 km Entfernung, die kath. Kirche liegt in rund 1,0 km Entfernung an der Hauptstraße, der Kindergarten Wisselsing liegt in 3,2 km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in der Dorfmitte wieder. Hier sind zwei kleine Lebensmittelläden sowie eine Metzgerei vorhanden.

Das Rathaus der Gemeinde Buchhofen befindet sich in der Dorfmitte. Buchhofen gehört jedoch zur Verwaltungsgemeinschaft Moos. Diese Räumlichkeiten befinden sich in Moos [Entfernung 7,5 km].

2.5 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung der Gemeinde Buchhofen gewährleistet die St2114 in Richtung Landau a.d. Isar und Osterhofen sowie die Kreisstraße DEG39 in Richtung Plattling über Aholming. Die Entfernungen zur Autobahn A3 und Autobahn A92 betragen 19 km und 15 km.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Buchhofen besitzt eine eigene Wasserversorgung mit einem Tiefbrunnen. Das neue Baugebiet wird an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser kann durch die bestehenden Mischwasserkanäle zur Kläranlage Manndorf abgeleitet werden.

Die Kläranlage ist mit 1400 EW ausreichend aufnahmefähig.

Die Versorgung mit elektrischer Energie der im Baugebiet festgesetzten Gebäude wird durch die neu zu errichtenden Anlagen [Trafo-Station] gesichert. Sämtliche Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Im Multifunktionsstreifen an der Erschließungsstraße werden geeignete Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Ein Wertstoffhof der AWG befindet sich zwischen Manndorf und Ottmaring [Entfernung = 750 m]. Beim Entwurf des Bebauungsplanes sind die Vorgaben in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen [RASt 06] hinsichtlich der Müllsammelfahrzeuge berücksichtigt. Bei der Erschließungsplanung werden die Vorgaben weiter konkretisiert.

2.7 Löschwasserversorgung

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m³/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

Das gemeindliche Wasserversorgungsnetz ist jedoch nicht in der Lage diese Löschwassermengen zur Verfügung zu stellen. Über die im Baugebiet geplanten Hydranten kann nur ein kleiner Teil der benötigten Löschwassermenge bereitgestellt werden.

Die Löschwasserversorgung wird über eine ausreichend dimensionierte, unterirdische Löschwasserzisterne im Bereich des vorgesehenen Kinderspielplatzes sichergestellt.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen für das geplante Baugebiet (einschl. Regenrückhaltebecken) wurden von der Gemeinde Buchhofen erworben bzw. befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

2.9 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbo-denkarte (M 1:25.000) fast ausschließlich Parabraunerde und Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

2.10 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal Hinweise auf Bodendenkmäler wieder.

Folgende Bodendenkmäler liegen im Planungsgebiet:

- D-2-7343-0425- Siedlung des mittleren Neolithikums, der Altheimer Gruppe, der Michelsberger Kultur, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit sowie der mittleren bis späten Latènezeit, Bestattungsplatz der frühen Bronzezeit, Grabenwerk der Hallstattzeit.
- D-2-7343-0126- Siedlung metallzeitlicher Zeitstellung.

Aufgrund der Standortwahl werden Bodeneingriffe unvermeidbar werden. Zur Klärung der bodendenkmalpflegerischen Situation sind bauvorgreifende Sondagen erforderlich. Weitere anschließende Grabungsmaßnahmen sind nicht auszuschließen. Werden Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Kreisarchäologie und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die Befunde sind zu gewichten. Entweder ist das Bodendenkmal zu erhalten oder die Befunde sind durch Ausgrabung zu sichern. Für die von der Kreisarchäologie vorgeschlagenen Baggersondagen ist zwingend bei der unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Vorgehensweise ist mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Die Sondagen sollen möglichst frühzeitig durchgeführt werden, um evtl. Konfliktsituationen mit dem geplanten Baubeginn auszuschließen.

2.11 Altlasten

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den Änderungsbereich bekannt.

2.12 Immissionen

Aus schalltechnischer Sicht sind vor allem der angrenzende Fußballplatz im Osten des geplanten Baugebiets und die daraus resultierende Lärmbelastung sowie der Verkehrslärm ausgehend von der Staatsstraße St2114 von Interesse. Um die aus schalltechnischer Sicht relevanten Auswirkungen des Fußballplatzes und der Staatsstraße auf die geplante Erweiterung der Westag-Siedlung einschätzen zu können, wurde ein Ingenieurbüro mit der Überprüfung der Lärmsituation beauftragt.

Bei der genannten Untersuchung stellte sich heraus, dass es zu geringfügigen Überschreitungen durch den Sportplatz mit Betrieb des Sportheims und durch Parken an den definierten Immissionsorten IP 1 – IP 2 in 3 m sowie in 10 m Entfernung zur östlichen Grundstücksgrenze kommt. Diese Überschreitungen beschränken sich auf einen Beurteilungszeitraum (Sonntag 13 – 15 Uhr) und können als geringfügig eingestuft werden. Eine gesundheitsschädliche Belastung der zukünftigen Anwohner kann ausgeschlossen werden. Durch den Verkehrslärm ergeben sich an dem definierten Immissionsort IPV 1 Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Tageszeitraum um bis zu 2,3 dB(A). Im Nachtzeitraum wird in allen Geschoßen der Immissionsorte IPV 1 und IPV 2 der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 5,4 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16.BImSchV wird ausschließlich am Immissionsort IP 1 im Nachtzeitraum um bis zu 1,4 dB(A) überschritten. An den Immissionsorten IPV 3 und IPV 4 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16.BImSchV eingehalten.

Detailliertere Ergebnisse können dem Schalltechnischen Bericht – Revision 1 des IB Geoplan vom 10.04.2017 entnommen werden.

Die Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. i S. 1588, 1790), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. i. S. 324) geändert worden ist, wird zukünftig hinsichtlich der bisher geltenden Ruhezeiten geändert. Der Bundestag hat am Donnerstag, 26. Januar 2017, die Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung beschlossen. Um den Spielbetrieb auf Sportanlagen zu fördern, sollen die Immissionsrichtwerte für die abendlichen Ruhezeiten sowie die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13 bis 15 Uhr an die tagsüber geltenden Werte angepasst und um 5 Dezibel erhöht werden. Somit ergeben sich künftig folgende Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

**im allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A),
nachts 40 dB(A).**

Im Hinblick auf die Änderung der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ergeben sich mit den geänderten Immissionsrichtwerten keine Überschreitungen mehr am geplanten Wohngebiet „WA Westag-Siedlung-BA II“.

Der weitere Umgriff des Baugebiets wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung bestimmt. Mit ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten ist zu rechnen.

2.13 Kindergarten-, Grundschul- und Hauptschulplätze sowie Bestattungsplätze

Nach den Berechnungen für Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohner bis 2034 im Rahmen des Demographie Spiegels für Bayern (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Mai 2011) wird prognostiziert, dass die Einwohnerzahl für der Gemeinde Buchhofen um rund 130 sinkt.

Grundsätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Deggendorf als „stabil“ eingestuft.

Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen verringern. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen.

Deshalb soll auch mit der Wohngebietsausweisung „Westag-Siedlung – BA II“ erreicht werden, hier für junge Familien kostengünstiges Bauland bereitzustellen und hierdurch auch dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegen zu wirken.

Die Kinder der Gemeinde Buchhofen gehen derzeit überwiegend in den Kindergarten in der Nachbarortschaft Wisselsing. Hier sind derzeit ausreichend Kindergartenplätze vorhanden. Sollte sich in Zukunft ein erhöhter Bedarf ergeben, bietet der genannte Standort auch in Zukunft ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Grundschule in Ottmaring wurde 2016 saniert und ist für den zukünftigen Schulbetrieb gerüstet. In Wallerfing steht eine Mittelschule zur Verfügung.

Weiterführende Schulen sind in Deggendorf, Niederalteich und Vilshofen vorhanden.

Am Friedhof Buchhofen sind noch ausreichend Gräber (Urnen-, Einzel- und Familiengräber) frei. Der längerfristige Bedarf sollte somit abgedeckt sein.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten



Bild 1: Übersicht Ortschaft Buchhofen mit landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbe

Die Ortschaft Buchhofen besitzt eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Betrieben im Haupterwerb sowie einige im Nebenerwerb. Die landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung wurden im Übersichtsplan violett dargestellt, die Betriebe

mit reinem Ackerbau braun. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind rot markiert. Aufgrund der üblichen Emissionen die bei Gewerbebetrieben sowie bei landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind, bestehen im engeren Umfeld der genannten Betriebe erhebliche Einschränkungen bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Unter Wahrung entsprechender Mindestabstände zu den genannten Betrieben und unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, hat die Gemeinde den jetzigen Standort als den geeignetsten erachtet.

Die Flächenverfügbarkeit am gewählten Standort des zweiten Bauabschnitts der Westag-Siedlung sowie die gute Verkehrsanbindung und die gute Anbindung an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen waren zudem ausschlaggebend für die Standortwahl.

Wie unter Kapitel 2.10 „Kultur- und Sachgüter“ beschrieben finden sich jedoch im Bereich des Standortes Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Die anderen Gesichtspunkte [Versorgung, Verfügbarkeit, Anbindung usw.] bei der Standortauswahl werden/wurden aus Sicht der Gemeinde Buchhofen jedoch höher gewichtet, so dass – trotz der Hinweise auf Bodendenkmäler – der vorgesehene Standort wegen der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen die einzige Planungsmöglichkeit darstellt.

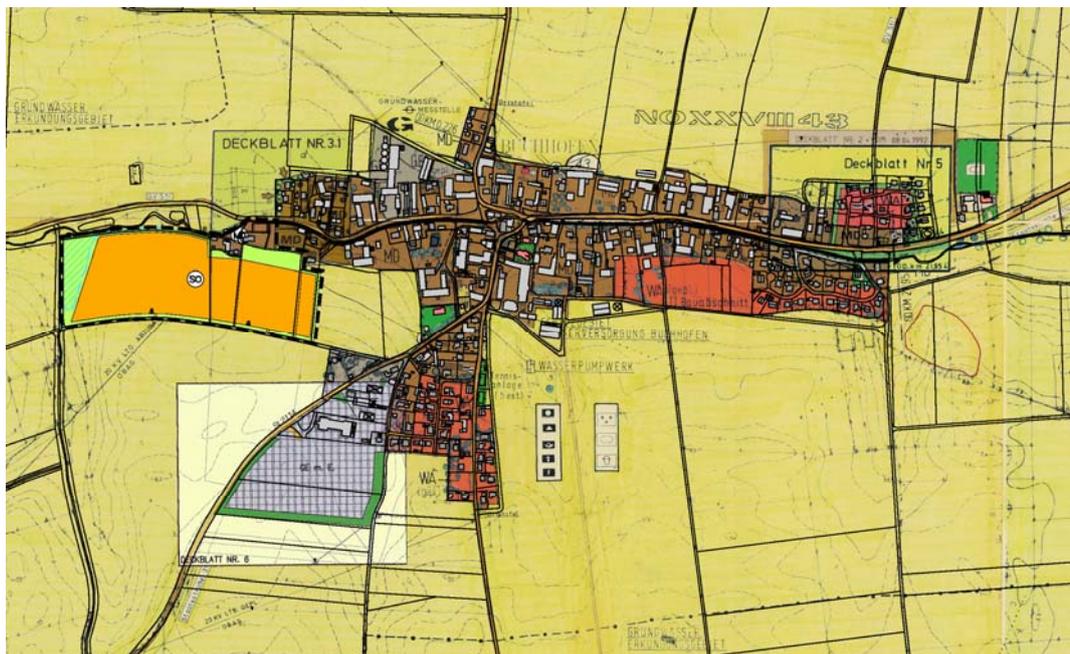


Bild 2: Flächennutzungsplanausschnitt Ortsteil Buchhofen

Der geplante und bereits als WA dargestellte Bauabschnitt II der Herzogbach-Siedlung im Flächennutzungsplan kann aufgrund nicht verfügbarer bzw. erwerbbarer Flächen nicht umgesetzt werden. Wann der Erwerb dieser Flächen möglich ist, kann derzeit nicht abgesehen werden, so dass eine Umsetzung dieses Bauabschnittes kurz- bis mittelfristig nicht realisierbar ist.

4 Potentiale der Innenentwicklung

Die Gemeinde Buchhofen führte im April 2017 eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Die Ergebnisse wurden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.



Bild 3: Übersicht Baulücken und Leerstände Ortschaft Buchhofen

Gelb markiert wurden die derzeitigen Baulücken in Buchhofen. In der jetzigen Westag-Siedlung sind wie oben genannt, zwar noch 11 Baulücken vorhanden, jedoch sind diese nicht mehr zu erwerben.

In der Herzogbach-Siedlung sind noch drei Baulücken vorhanden. Diese befinden sich in Privatbesitz und sind ebenfalls nicht verfügbar.

Die Baulücke im Nord-Westen sowie die Baulücke im Süd-Westen der Ortschaft sind ebenfalls im Privatbesitz und werden von den Eigentümern nicht veräußert.

Die orange markierten Leerstände im erweiterten Ortszentrum sind aufgrund der Größe max. für Einzelbauvorhaben geeignet. Da sich diese jedoch wiederum in privater Hand befinden, hat die Gemeinde auch hier keinen Zugriff. Die Bereitschaft zur Veräußerung dieser Grundstücke besteht zudem nicht.

Die Potentiale zur Innenentwicklung sind somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben vorhanden.

5 Planungskonzept

5.1 Entwurf

Die geplanten Baugrundstücke sind zwischen 500 m² und knapp 900 m² groß und entsprechen somit der Nachfrage der letzten Jahre. Der Entwurf geht von einer hauptsächlichlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Zulässig sind im Entwurf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

5.2 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird mit einer Erschließungsstraße über die St 2114 und im nördlichen Bereich mit einer Ringstraße erschlossen. Eine weitere Möglichkeit der Erschließung stellt der vorhandene Feldweg (Flur-Nr. 117/5) dar, dieser wird im Zuge der Baugebieterschließung ausgebaut.

Die Erschließungsstraße kann wegen der vorgegebenen Bebauung nur als durchgehende Straße erfolgen. Aufgrund der Straßenlänge sieht das Entwurfskonzept jedoch vor, den Straßenraum durch Unterbrechungen in Einheiten zu gliedern und dadurch auch den Straßenraum attraktiver zu gestalten. Diese Unterbrechungen werden gebildet durch eine Verschwenkung der Straße und die Anordnung der angrenzenden Gebäude, die ihrerseits wiederum die Ausbildung von Plätzen zulassen. Durch die Verschwenkungen bei gleichzeitiger Verengung der Straße kann überdies eine Verkehrsberuhigung erzielt werden.

Um die fußläufige Erschließung zu verkürzen, wird außerdem ein Fußweg von der bestehenden Westag-Siedlung aus bis zur neuen Erschließungsstraße weiter geführt. Im Süden verläuft dann eine Fußwegverbindung in Richtung Dorfmitte und in Richtung Sportgelände im Osten.

Die Erschließungsstraße folgt in ihrer Höhenabfolge zum größten Teil dem bestehenden Gelände, um Erdarbeiten und somit Herstellungskosten einzusparen.

Der Bebauungsplan sieht zwei Bauabschnitte vor. Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Erschließungsstraße ab der Staatsstraße bis einschließlich dem südlichen Teil der Ringstraße. Die Erschließung wird so vorgesehen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt in Richtung Norden fortgeführt werden kann.

5.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude

Für die Gebäude werden Wandhöhen (bezogen auf Erschließungsstraße und Urgelände) und Dachneigungen festgesetzt. Diese Festsetzungen bewirken

auch, dass die Höhenlage der Dächer weitgehend dem natürlichen Gelände folgt.

5.4 Grünordnung

Im Planungsgebiet werden entlang der Erschließungsstraße Laubbäume zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Drosselung der Geschwindigkeit vorgesehen. Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zudem je angefangenen 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.

5.5 Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Manndorf geleitet.

Niederschlagswasser wird, soweit technisch möglich, auf den Parzellen zur Versickerung gebracht oder dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt. Der geplante Regenwasserkanal führt zum geplanten Regenrückhaltebecken im süd-östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Regenwasser wird dort gesammelt und gedrosselt über einen Kanal dem Herzogbach zugeführt.

Für die Abwasserentsorgung und die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurde eine überschlägige Berechnung des Ingenieurbüros Stefan Weiß, Plattling durchgeführt. Für die Einleitung in den Herzogbach wird rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Das Rückhaltebecken ist als naturnahes Erdbecken geplant. Durch das Rückhaltebecken werden eine Abflussverschärfung und eine weitere Belastung des bestehenden Mischwasserkanals vermieden.

5.6 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

Verkehr

Generell nimmt das Verkehrsaufkommen durch die neuen Anwohner zu. Für die bebauten Bereiche der Westag-Siedlung hat dieser Umstand jedoch nur geringfügige Auswirkungen, da die Erschließung des Neubaugebietes östlich dieses Bereiches erfolgt. Ein erhöhter Durchgangsverkehr ist somit nicht zu erwarten.

Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere durch den Anschluss der Bebauung an die bestehende Siedlung.

Fauna

Zur Durchgängigkeit des Baugebiets für Amphibien und andere Kleinsäuger wird jedoch höchstvorsorglich festgesetzt, dass die Einfriedungen sockellos hergestellt werden müssen. Zudem müssen die Zäune einen Mindestabstand von 10 cm zum gewachsenen Boden aufweisen.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss eine Neuparzellierung der Flächen durchgeführt werden. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Bei einem 700 m² Grundstück dürften somit 245 m² überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird als Bauweise eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

6.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke weisen eine Mindestgröße von 514 m² auf. Die einzelnen Parzellengrößen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Bauabschnitt	Parzellen-Nr.	Parzellengröße
1	1	878 m ²
1	2	790 m ²
1	3	784 m ²
1	4	639 m ²
1	5	889 m ²
1	6.1 (Kinderspielplatz)	305 m ²
1	6.2 Trafostation	60 m ²
1	7	793 m ²
1	8	795 m ²
1	9	772 m ²
1	10	809 m ²
1	11	695 m ²
1	12	566 m ²
1	13	711 m ²
1	14	704 m ²
1	15	623 m ²
1	16	596 m ²
1	17	514 m ²
1	18	657 m ²
1	19	572 m ²
2	20	599 m ²
2	21	661 m ²
2	22	597 m ²
2	23	606 m ²
2	24	651 m ²
2	25	739 m ²
2	26	828 m ²
2	27	728 m ²
2	28	708 m ²
2	29	590 m ²
2	30	594 m ²
2	31	616 m ²

6.4 Anzahl der Wohnungen

Aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen (Verkehrsbelastung / Stellplätze) wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 begrenzt.

6.5 Festlegung privater Grünflächen

Der Nord-, West- und Ostrand des neuen Baugebietes sollen durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

6.6 Pflanzbindungen

Zur Schaffung eines gliedernden Straßenraumes und zur Verkehrsberuhigung werden heimische Laubbäume der Wuchsklasse I / II festgesetzt. Weitere Pflanzbindungen werden für die zu gestaltenden Ortsränder und im Bereich des Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

6.7 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände. Im Zuge der Erschließung und Bebauung werden Geländeänderungen (Abgrabungen / Auffüllungen) in einem geringen Umfang erforderlich.

6.8 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor. Die max. Höhenlage des Erdgeschosses wird zudem festgesetzt.

6.9 Dachformen, -farben und Firstrichtungen

Die Erweiterung der „Westag-Siedlung“ stellt hier eine Fortführung des bestehenden Bebauungsplanes dar. Es war Wille der Gemeinde Buchhofen, mit Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Westag-Siedlung“ sämtliche Dachformen zu

ermöglich. Auch wurde im Zuge des Deckblatts die freie Wahl der Firstrichtung ermöglicht.

Die engen Vorgaben des Bebauungsplans „Westag-Siedlung“ führten unter anderem auch dazu, dass im bestehenden Baugebiet sehr lange Zeit keine Bautätigkeiten stattfanden.

6.10 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen. Pro Wohneinheit sind auf den jeweiligen Grundstücken 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Straßenquerschnitte werden zudem so ausgebildet, dass auch hier Längsparken möglich ist.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von sechs Metern festgesetzt.

6.11 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten / Bereiche für Garagen

Im Bebauungsplan werden Bereiche für Garagen festgesetzt. Diese dienen zur geordneten Gliederung und Anordnung der Häuser / Gebäude innerhalb der Siedlung. Nur im Bereich der Garagenstandorte dürfen Ein- und Ausfahrten vorgesehen werden.

Die Bereiche für Garagen und der Wohngebäude bei den Parzellen 8, 9, 12 und 13 sowie 23, 24, 29 und 30 sind so angeordnet, dass hier dorftypische Hofsituationen entstehen.

6.12 Gemeinbedarfsflächen

Als Gemeinbedarfsfläche wird auf Parzelle 6.1 ein Spielplatz ausgewiesen. Der Spielplatz liegt relativ zentral im neuen Baugebiet und ist somit für alle zukünftigen Anwohner gut erreichbar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die mit der Benutzung einer solchen Einrichtung verbundenen Geräusche ortsüblich und sozialadäquat und somit von den Nachbarn hinzunehmen sind.

Ein weiterer großer Spielplatz ist zudem auch im Bereich des Sportgeländes östlich der neuen Siedlung vorhanden. Hier entsteht ferner auch 2017 ein Bewegungsparcours für Jung und Alt.

6.13 Hinweise

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Bodenschutz“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Abwasserbehandlung“, „Niederschlagswasserbeseitigung“, „Abwehrender Brandschutz“, „Telekommunikation“ und „behinderten gerechter Ausbau der öffentlichen Bereiche“ angeführt.

7 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Das Gebiet steigt leicht in Richtung Norden an. Südlich und westlich schließt die bestehende Westag-Siedlung an. Nördlich, westlich und östlich kommen intensiv genutzte Ackerflächen vor.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Zudem sind keine Kleinstrukturen oder Gehölze vorhanden.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein weitgehend mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

7.1 Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes

7.2 Maßnahmen

- Pflanzung von einzelnen mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich des Straßenraums
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Zur Durchgrünung der bebauten Flächen sind im Bebauungsplan umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen im privaten Bereich festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

7.3 Kosten Grünordnung [ohne Grunderwerb]

	Menge	EP	GP
Pflanzung von Sträuchern im Bereich des Regenrückhaltebeckens	21 Stück	12,50 € / Stk.	262,50 €
Pflanzung von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grünflächen und im Bereich des Regenrückhaltebeckens	17 Stück	350,00 € / Stk.	5.950,00 €
Ansaat und Pflege öffentliche Grünflächen	1.350 m ²	2,00 € / m ²	2.700,00 €
Gesamtkosten Grünordnung			8.912,50 €

7.4 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WA	21.069 m ²	80,5 %
Kinderspielplatz	305 m ²	1,2 %
Trafostation	60 m ²	0,22 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.649 m ²	13,94 %
Regenrückhaltebecken	1.110 m ² (690 m ² Bestand)	4,3 %
Gesamtfläche Bebauungsplan	26.183 m²	100 %

8 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist in Bezug auf die rechtlichen Vorgaben des „speziellen Artenschutzes“, der das europäische Artenschutzrecht in Verbindung mit dem nationalen Naturschutzrecht erfasst, zu prüfen. Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) wird daher nachfolgend dargestellt, inwieweit sie von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Im Falle einer Betroffenheit können sich aus den EU-Richtlinien und § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG folgende Verbote ergeben:

- Schädigungsverbot (Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten; § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 1 - 3 u. 5 BNatSchG)
- Störungsverbot (erhebliche Störung von Tieren; § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG)

- Tötungs- und Verletzungsverbot in Bezug auf Individuen oder Fortpflanzungsstadien (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 Satz 1, 3 u. 5 BNatSchG)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggen-
dorf kann die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit im vorliegenden Fall
auf die Tierartengruppe der bodenbrütenden Vogelarten der Feldflur beschränkt
werden.

Im Bereich der Ackerlagen, die sich an das geplante Baugebiet anschließen und
sich großflächig über die weitere Umgebung erstrecken, sind als typische Bo-
denbrüter der offenen Feldflur potenziell Feldlerche, Kiebitz, Wachtel und Wie-
senschafstelze sowie mit gewissen Einschränkungen das Rebhuhn (bevorzugt
struktureichere Agrarlandschaften) zu erwarten.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass im Einflussbereich des Vorhabens lediglich
von suboptimalen Habitatbedingungen auszugehen ist, da die bodenbrütenden
Vogelarten üblicherweise über hohe Effektdistanzen zu Straßen oder Sied-
lungsgebieten verfügen; vor allem wenn sich dort sichtbar Menschen bewegen.
Beispielsweise beim Kiebitz liegen diese Effektdistanzen zu Straßen bei ca. 200
m; bei Geh- und Radwegen, auf denen sich sichtbar Menschen (z.T. auch mit
Hunden) bewegen, beträgt die Effektdistanz sogar bis zu 400 m. Bei der Feld-
lerche wurden sogar noch größere Effektdistanzen festgestellt.

Um eine mögliche Betroffenheit sicher beurteilen zu können, erfolgte am
03.05.2017 bei geeigneten Witterungsbedingungen eine Begehung zur Erfas-
sung von Brutrevieren der relevanten Vogelarten im Umfeld des geplanten Bau-
gebiets. Dabei waren Kiebitze (*Vanellus vanellus*, Roter Liste Bayern: stark ge-
fährdet) nur in sehr großer Entfernung im Nordwesten, weit außer Sichtweite
zu hören. Im nächsten Umfeld des Vorhabens kommt der Kiebitz somit mit Si-
cherheit nicht vor, denn die Jungvögel waren in diesem Jahr bereits geschlüpft
und folglich wäre aufgrund des Verhaltens der Altvögel ein Brutrevier in der
Nähe des Vorhabens unübersehbar.

Von der Feldlerche (*Alauda arvensis*, Rote Liste Bayern: gefährdet) waren in der
weiteren Umgebung mehrere Brutreviere festzustellen, sodass hier noch von
einem günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population auszugehen ist. Die
beiden nächstgelegenen Brutreviere befinden sich mit Sicherheit über 400 m
von dem geplanten Baugebiet entfernt (siehe Abbildung). Als weitere boden-
brütende Vogelart konnte erwartungsgemäß die in den letzten Jahren vermehrt
in Ackerlagen auftretende Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*, aktuell in Bayern
ungefährdet) festgestellt werden; das nächstgelegene Revierzentrum liegt in
ca. 400 m Entfernung nördlich des aktuellen Siedlungsrandes (siehe Abbildung).

Demnach ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall kein Brutrevier einer bo-
denbrütenden Vogelart weder direkt noch indirekt betroffen ist. Bei dem ge-
planten Baugebiet handelt es sich teils um einen Lückenschluss und teils um

eine Erweiterung in die weiträumige, ausgeräumte Feldflur, wobei der Siedlungsrand in diesem Bereich künftig im Maximum ca. 125 m weiter nach Norden rückt. Für die dort brütenden Vogelarten der Feldflur bestehen weiträumige Ausweichmöglichkeiten; insofern ist auch mittelbar nicht von einer relevanten Betroffenheit auszugehen und artenschutzrechtlich relevante Einflüsse auf die hier zu betrachtenden Vogelarten können ausgeschlossen werden.



Lage der Brutreviere im weiteren Umfeld des geplanten Baugebiets: ● Feldlerche ● Wiesenschafstelze
Luftbild 2016 © Bayerische Vermessungsverwaltung

Bild 4: Lage der Brutreviere