

=====  
Bebauungsplan Nr. 96 des Marktes Wolnzach

" A M B E R G W E G "

=====  
NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG  
=====

Stand: 3.4.2004

-----  
DIPL.-ING. GERNOT TRAPP . ARCHITEKT . ERLLENSTRASSE 5 . 85283 WOLNZACH  
-----

=====

BEBAUUNGSPLAN NR. 96 DES MARKTES WOLNZACH  
für das Gebiet " Am Bergweg " in Niederlauterbach

=====

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG  
Ausgleichserfordernis

=====

Entsprechend der Festlegungen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung anzuwenden. Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde die Eingriffsermittlung entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BayStMLU, Jan. 2003) durchgeführt.

#### **1.0 ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT - BESTANDSAUFNAHME**

Das Plangebiet wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine festgesetzte Grünfläche. Diese Fläche wird durch das Baugebiet nicht verändert und wird deshalb in die Ermittlung der Ausgleichserfordernis nicht mit einbezogen.

Den Abschluss des Plangebiets nach Nordosten -im Anschluss an die o.g. Grünfläche- bildet ein Gehölzstreifen, der als Biotop kartiert ist. Diese Fläche wird durch die Bebauung nicht berührt und bleibt erhalten. Sie wird deshalb in der Ermittlung der Ausgleichserfordernis ebenfalls unberücksichtigt

Aufgrund der relativen Naturnähe des Gehölzstreifens wäre diese Fläche in Kategorie III (Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind in Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen.

#### **2.0 ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG**

Für den größten Teil des Baugebiets sieht die Planung eine Wohnbebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,3 vor.

Neben der Wohnbebauung werden auf den Ackerflächen auch Grünflächen geplant.

Mit dieser Nutzungsänderung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

Die als Wohnbebauung geplanten Flächen Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Da mit der Festsetzung der Hecken und der angrenzenden

Grasflächen als Grünflächen keine erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung einhergeht, werden die Flächen aus der Betrachtung ausgegrenzt.

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) wurde bereits ein wichtiger Schritt in Richtung Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen getan. Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

(Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung):

1. Schutzgut Wasser  
Regenwasserversickerung auf den Grundstücken  
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten und Zugänge
2. Schutzgut Boden  
sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 Abs. 5 BauGB

3. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung  
 Durchgütung des Baugebiets  
 Ortsrandeingrünung  
 Eingrünung der Wohnstraßen  
 Begrünung nicht überbauter Flächen  
 Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen (Bepflanzung der Vorgärten mit einheimischen Gehölzen)

### 3.0 ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im überplanten Bereich ergibt sich folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungintensität:  
 8831 m<sup>2</sup> Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungintensität des Feldes AI.  
 Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,3, die im unteren Bereich liegt und der vorgesehenen und in der Grünordnung festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,2 (unterer Wert) gewählt.

[Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	12351m <sup>2</sup>
[abzgl. Fläche der vorh.-. Straße:	./ .279m <sup>2</sup>
[abzgl. Fläche des Biotops und der festges. Grünflächen:	./ .3189m <sup>2</sup>
[Summe	8883m <sup>2</sup> ]

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von:  $8883 * 0,2 = 1.776,60 \text{ m}^2$ .

### 4.0 AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamtäumlichen Entwicklungskonzepten für Natur und Landschaft.

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Maßnahmen, die die Planung im Rahmen der grünordnerischen Gestaltung des Plangebiets vorsieht (hier: Ortsrandeingrünung, etc.) auch ausreichend Ausgleichsfunktion im Sinne der Eingriffsregelung wahrnehmen.

Folgende Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden festgesetzt:

1. Anlage einer Grünfläche mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Ergebnisse der Ermittlung für die einzelnen Teilflächen des Gebiets sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Teilfläche	Flächengröße	Kategorie	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis
Ackerfläche	8883 m <sup>2</sup>	Wohnbeb., Typ AI	0,2	1776,60 m <sup>2</sup>

Ausgleichsflächen im Baugebiet:

Teilfläche	Flächengröße
Grünflächen im Baugebiet	0000 m <sup>2</sup>
weitere notwendige Ausgleichsfläche	1776 m <sup>2</sup>

Die mit der Verwirklichung des Baugebiets notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (0,1776 ha) stehen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs -nicht- z.T. - zur Verfügung.

Die Ausgleichsfläche wird bereitgestellt auf dem Gr.-st. Fl.-nr. 1603 der Gemarkung Niederlauterbach als Erweiterung der dort bereits bestehenden und kartierten Biotopfläche Nr. 159 "Feuchte nasse Hochstaudenflur" und wird gesichert durch Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern.

Mit dem so ermittelten Ausgleichsflächenumfang geht die Gemeinde in die Abwägung.

Aufgestellt:

Wolnzach, 15.12.2003

geändert: 3.4.2004

DIPL.-ING. GERNOT TRAPP  
ARCHITEKT · TEL. 08442 / 3063  
ERLENSTR. 5 · 85283 WOLNZACH

Wolnzach, 03.04.2004

S c h ä c h l

Stempel/Bürgermeister

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach