

Bebauungsplan

Markt Nittendorf „Wagnerberg II“

Anlage zur Begründung Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Fassung: 22.11.2022

Verfahren nach §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

1. Anlage zur Begründung

1.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um artenschutzrechtlich unzulässige Verbotstatbestände zu vermeiden, wird innerhalb des Geltungsbereiches gemäß der gesonderten artenschutzrechtlichen Prüfung eine Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche liegt innerhalb des Aktionsradius artenschutzrechtlich betroffener Vogelarten. Die Festsetzungen dieser Fläche dienen dem Ziel, eine artenreiche, extensiv genutzte Blühwiese mit zusätzlichen Strukturelementen in Form von Obstbäumen zu erreichen.

Zudem dient die Fläche dazu, negative Auswirkungen auf das örtliche Klima durch die Verdichtung in der bisherigen, weitgehend unbebauten Innenentwicklungsfläche zu minimieren.

Die Festsetzung des zu verwendenden Ansaatmaterials dient dazu, die ehemals im näheren Umfeld vorhandenen Magerrasenstrukturen mittelfristig wiederherzustellen. Dies kann insbesondere auch durch die Vorgaben einer zweimaligen Mahd mit Entfernung des Mähguts durch die damit verbundene „Aushagerung“ erreicht werden.

Die Festsetzung einer Einzahlung dieser Fläche gegenüber den Baugrundstücken und der Verkehrsfläche ist erforderlich, um das Ziel nicht durch einen zu starken Nutzungsdruck zu gefährden.

1.2 Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

1.2.1 Ausgleichspflichtige Eingriffe

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB erstellt. In diesem Verfahren ist die städtebaurechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob im Planungsbereich ein wirksamer Bebauungsplan vorliegt. Dadurch kann auch nicht abschließend geklärt werden, ob durch den vorliegenden Bebauungsplan bestehendes Baurecht auf Grundlage eines älteren Bebauungsplanes modifiziert wird oder ob es sich um den Planbereich um einen unbeplanten Innenbereich handelt. Aufgrund der Lage innerhalb einer Siedlungsfläche sowie der Lage und Größe der Planungsfläche würde ohne Vorliegen eines wirksamen Bebauungsplanes Baurecht nach § 34 BauGB bestehen. Somit wäre die städtebaurechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Grundsätzlich würde der vorliegende Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllen. Die Marktgemeinde hat jedoch entschieden, ein Regelverfahren anzuwenden.

Für die fachliche Bewertung des Ausgangszustandes innerhalb des Plangebiets wird derjenige Zustand zugrunde gelegt, den der Planverfasser zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme angetroffen hat.

Für die Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung liegen unterschiedliche Leitfäden vor. Im vorliegenden Fall wird der zuletzt veröffentlichte Leitfaden von Dezember 2021 angewendet. Das vereinfachte Vorgehen ist nicht möglich, da die festgesetzte GRZ bei 0,4 liegt.

1.2.2 Leistungsfähigkeit Naturhaushalt, Bestandserfassung

Die Eingriffsfläche wird gem. Leitfaden folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Biotop- und Nutzungstypen gem. nachfolgender Karte	differenziert
Boden	Vorhandener Boden von Gehölzbewuchs befreit, z. T. Veränderung des natürlichen Zustands durch Maschineneinsatz	differenziert
Wasser	Kein Oberflächengewässer, Grundwasserstand unbekannt, Boden geringer Versickerungsleistung anzunehmen	gering
Klima/Luft	Baulücke im verdichteten, besiedelten Umfeld	gering
Landschaftsbild	Ortsinnenlage mit etwas Fernwirkung, im Anschluss eingewachsene Strukturen vorhanden	gering - mittel
Zusammengefasst: differenziert		

Die Eingriffsflächen werden hinsichtlich Schutzgut Arten und Lebensräume nach der Biotopwertliste der bayer. Kompensationsverordnung differenziert eingestuft.



Bestand: Blick über die Fläche Richtung Süden, Gehölzaufwuchs beseitigt, Brachfläche im südlichen Teilbereich



Blickrichtung Westen, strukturreicher Privatgarten im nordwestlichen Teilbereich



Nördlicher Teil: P22, strukturreicher Garten

Südlicher Bereich: P432 artenarme Ruderalfläche

1.2.3 Vermeidungsmaßnahmen

Die Einbeziehung der westlich angrenzenden, als Biotop einzustufenden Fläche erfolgt nicht. Als Zwischenpuffer wird im Bebauungsplan die südwestliche Teilfläche nicht als bebaubar festgesetzt.

1.2.4 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Ermittlung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021“; die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen werden gemäß der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannte Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen um eine Baulücke im vorhandene Siedlungsbereich handelt. Grundsätzlich sind zwar durch die Anlage Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht auszuschließen, durch das Zusammenwirken der Planungsfläche mit der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich jedoch durch den Bebauungsplan keine nennenswerten oder erhebliche, zusätzliche Eingriffe.

Die Ermittlung erfolgt über die Multiplikation der Wertpunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m²) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen.

Generell sieht der neue Leitfaden von 2021 vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen. Biotopnutzungstypen werden mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte) generell eingestuft. Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor.

Der Ausgleichsbedarf wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT/}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Bewertung	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsstärke	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf
BNT* ¹	WP	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)		WP
P22 Garten strukturreich	8	585	0,4	0,8	1.498
P432 Ruderalfläche artenarm	3	3.404	0,4	0,8	3.268
Summe					4.765

*1 Biotop-/Nutzungstyp gem. Biotopwertliste BayKompV

*2 Reduzierung des Planungsfaktor um 20 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern:

- Dachbegrünung
- Je 1 autochthoner Baum je Grundstücksfläche
- Leuchtmittelvorgabe Außenbeleuchtung
- sickerfähige Beläge

Im Regelfall wird gem. Leitfaden davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen, bewertbaren

Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Ergebnis: 4.765 Wertpunkte sind auszugleichen.

1.2.5 Ausgleichsmaßnahmen

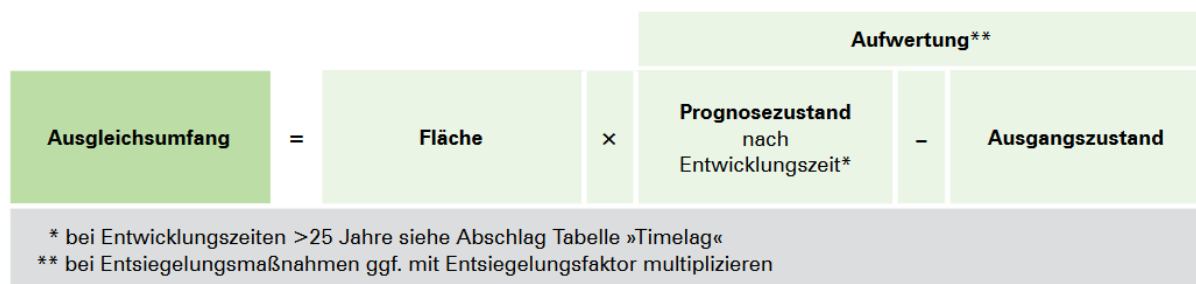
Innerhalb des Geltungsbereiches können Teilflächen des Biotop-/Nutzungstyps artenarme Ruderalflächen aufgewertet werden.

Die Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich festgesetzt. Sofern die Ausgleichsfläche nicht in das Eigentum der Gemeinde übergeht, ist eine dingliche Sicherung dieser Fläche erforderlich.

Durch die Auswahl der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches können agrarstrukturelle Belange ausreichend berücksichtigt werden, die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen kann vermieden werden.

Eine funktionelle Überlagerung aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben ist möglich.

Die Berechnung des Ausgleichsumfanges der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021. Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind vorgesehen:



Ausgangszustand			Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP	m ²	Aufwertung	WP
P432	Ruderalflur artenarm	4	B441	Streuobst mit Extensivgrünland artenreich	12	593	8	4.744
							0	0
Summe								4.744

Durch die integrierte Ausgleichsfläche können die Eingriffe ausgeglichen werden.

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen/festgesetzt:

Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Blühweise mit Anpflanzung von Streuobstbäumen

- Beseitigung des vorhandenen, ruderalen Aufwuchses
- Ansaat einer Blühwiese mit autochthonem Saatgut oder Heudruschsaat aus regionaler Gewinnung auf Kalkmagerrasen, Pflegemahd der Wiese: Erstmahd ab 30.6., Zweitmahd ab 30.8. mit Abtransport des Mähguts

- Pflanzung von Streu- und Wildobstbaumarten, Sorten und Pflanzqualität nach Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regensburg
- Startdüngung für die Obstbäume bei Pflanzung ist zulässig, weitere Düngung und Pflanzenschutzmittellandwendung sind nicht zulässig
- eine regelmäßige Baumpflege zum Erhalt der festgesetzten Pflanzung ist erforderlich
- Zum Schutz vor Wildbiss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutzzaun an den Obstbäumen erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut aufgewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr Bedarf.
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Unkrautbekämpfung
- Eine dauerhafte Einzäunung ist gegenüber den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebiets und der festgesetzten Verkehrsfläche herzustellen, ein Zugangstor zur Pflege ist zulässig