

## Anhang zum Bebauungsplan Nr. 104 „An der Schmädelsstraße“ Gemeinde Wolnzach, Landkreis Pfaffenhofen.

### NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Regelverfahren anzuwenden.

**Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Eingriffsregelung** (Grundlage: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München, 2003):

#### 1 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Das Plangebiet weist im Bestand überwiegend Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland auf. Lediglich im Nordwesten liegt eine ca. 165 m<sup>2</sup> große Zone mit Siedlungsgehölz.

Durch einen kleinen Teilbereich des Gebietes führt eine befestigte Verkehrsfläche (Flurnummern 586/1 bzw. 585/6 und 289/1).

Im Nordosten des Planungsgebietes finden sich drei mit Wohnhäusern bebaute Parzellen ( Flurnummern 585/3, 585/5 und 585/7).

Flächen mit kleinklimatischen Luftaustauschbahnen sind ebenso wie Gewässer nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand kann aufgrund der geotechnischen Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Baugebiet „An der Schmädelsstraße Königsfeld“ mit ca. 4,00 m bis 7,00 m angenommen werden (s. Stellungnahme der econsult, Herrn Dipl.-Geologen Uwe Behrens, Geroldshausen, Punkt 3.5).

Biotope gemäß § 13d und 13e BayNatSchG beziehungsweise nach der Biotopkartierung Bayern sind im Planungsgebiet gleichfalls nicht vorhanden.

Es handelt sich bei dem Planungsgebiet insgesamt betrachtet um Flächen der **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Das kleinflächige Siedlungsgehölz im Nordwesten ist der **Kategorie II** zuzuordnen.

#### 2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

##### **Allgemein:**

Die Grundflächenzahl für das Plangebiet wird mit maximal 0,35 festgelegt. Somit ist die **Einstufung „Typ B“** (Flächen mit

niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) gegeben.

Die Ortsrandeingrünung, die bestehenden Parzellenflächen im Nordosten und die schon bisher befestigten Straßenflächen, sowie die Flächen für die Niederschlagswasserableitung werden als Flächen ohne Eingriff gewertet und deshalb in die Betrachtung der Einstufung nicht einbezogen.

#### **Auswirkungen der Planung:**

- Belastung des Umfeldes durch Lärm und andere Emissionen während des Baubetriebs.
- Verlust der Bodenfunktion im Bereich der versiegelten Flächen mit Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Im Planungsgebiet sind zahlreiche **Maßnahmen mit dem Ziel der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft** vorgesehen:

- Verbot von Gartenmauern, Zaunsockeln und Stützmauern. Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur Freien Landschaft ist gegeben.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades des Bodens durch vorgeschriebene versickerungsfähige Beläge auf Privatgrund.
- Die Ableitung von Regenwasser aus den Grundstücken und den Verkehrsflächen erfolgt über ein Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken und wird damit dem Grundwasser zugeführt.
- Das annähernd ebene Planungsgebiet und Festlegungen zur Geländegestaltung vermeiden größere Erdmassenbewegungen und Erosion.
- Die Erschließungsstraßen werden eingegrünt (Bepflanzung mit Bäumen, Grünstreifen, versickerungsfähige Beläge im Bereich des Grünstreifens).
- Das Pflanzgebot für Grundstücksgärten führt zu naturnaher Gestaltung privater Grünflächen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden begrünt.
- Erhaltung des dörflichen Landschaftsbildes durch intensive Ortsrandeingrünung.

### 3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

#### Zusammenstellung der Flächen:

- Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Wertkategorien):

Kategorie I (Ackerflächen / Grünlandnutzung /  
Wege- und Straßenflächen / bestehende  
Bebauung)

24 258 m<sup>2</sup>

Kategorie II, unterer Wert, Siedlungsgehölz)

165 m<sup>2</sup>

- Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsintensität):

Flächen mit Eingriff:

Kategorie I:  $24\,258\text{ m}^2 - 8\,934\text{ m}^2 = 15\,324\text{ m}^2$   
 Kategorie II:  $165\text{ m}^2$

Flächen ohne Eingriff (vorhandene Straßenflächen / Sichtdreiecke soweit auf vorhandenen Straßen- und Gehwegflächen / Schotterstraßen / Grundstücke der Parzellen 21, 22 und 23 als Bau-Bestand im Nordosten, Ortsrandeingrünung mit Sicker- und Absetzbecken):  $8\,934\text{ m}^2$

- Kompensationsbedarf:

Wegen der moderaten Bebauungsdichte und der vielfältigen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Seite 2) ist beim Gebiet Typ B mit Kategorie I ein Wert von 0,2 (in einer Spanne von 0,2 bis 0,5), im Gebiet Typ B mit Kategorie II ein Wert von 0,5 (in einer Spanne von 0,5 bis 0,8) als Kompensationsfaktor angemessen.

Gebiet Typ B mit Kategorie I (siehe oben),  
 Kompensationsfaktor 0,2. Daraus ergibt sich der  
 Kompensationsbedarf (Wert gerundet):  
 $15\,324 \times 0,2 = 3\,065\text{ m}^2$

Gebiet Typ B mit Kategorie II, (siehe oben),  
 Kompensationsfaktor 0,5. Daraus ergibt sich der  
 Kompensationsbedarf (Wert gerundet):  
 $165 \times 0,5 = 83\text{ m}^2$

**Kompensationsbedarf insgesamt:  $3\,148\text{ m}^2$**

#### 4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:

- Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Ortsrandbegrünung (Einzelbäume und Gebüsch) auf Flächen des bisher vorhandenen Acker- und Grünlandes durchgeführt. Dadurch findet eine ökologische Aufwertung statt. Daraus ergibt sich folgende **Kompensationsfläche**:

Fläche der Ortsrandeingrünung mit mindestens 10 m Tiefe.  
 = **Kompensationsfläche:  $4\,242\text{ m}^2$**

**Somit sind die notwendigen Ausgleichsflächen im Bereich des Baugebietes herzustellen.**

Aufgestellt: Peter Bergweiler, Architekt  
Schmellerstraße 2  
85283 Wolnzach  
Wolnzach, 07.12.2004  
Geändert: 18.04.2006

Wolnzach, 18.04.2006

PETER BERGWEILER  
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV.)  
Schmellerstraße 2 85283 Wolnzach

Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach

Stand: 18.04.2006

Stempel / Bürgermeister