

=====  
Bebauungsplan Nr. 108 des Marktes Wolnzach

" A N D E R L I N D E N S T R A ß E "

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

Stand: 17.8.2004

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

=====

BEBAUUNGSPLAN NR. 108 DES MARKTES WOLNZACH  
für das Gebiet " An der Lindenstraße " in Wolnzach

=====

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 Norden, Osten und Süden des Plangebiets befinden sich festgesetzte Grünflächen. Diese Flächen bleiben in der Ermittlung der Ausgleichserfordernis unberücksichtigt.

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 0,35 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 werden FlächenTyp B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet.

Da mit der Festsetzung der 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 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
  - Durchgünung 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 Beeinträchtigungsdintensität: 9410 m<sup>2</sup> Fläche entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes AI. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,35, die im unteren Bereich liegt und der vorgesehenen und in der Grünordnung festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 (unterer Wert) gewählt.

[Gesamtfläche des Geltungsbereichs: 13.968 m<sup>2</sup>  
 [abzgl. Fläche der festges. Grünflächen 4597 m<sup>2</sup>  
 [Summe 9371 m<sup>2</sup> ]

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von:  $9371 * 0,3 = 2811 \text{ m}^2$ .

### 4.0 AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die Auswahl geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich orientiert sich an den vorhandenen gesamträumlichen 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 auf einer Fläche von 4218 m<sup>2</sup>.

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

Teilfläche	Flächengröße	Kategorie	Kompensationsfaktor	Ausgleichserfordernis
Ackerfläche	9371 m <sup>2</sup>	Wohnbeb., Typ AI	0,3	2811 m <sup>2</sup>

Ausgleichsflächen im Baugebiet:

Teilfläche	Flächengröße
öffentl. Grünflächen im Baugebiet (Hohlweg)	1204
weitere notwendige Ausgleichsfläche	ca. 1607m <sup>2</sup>

Die mit der Verwirklichung des Baugebiets notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (0,2811 ha) stehen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs - nicht- z.T. - zur Verfügung (0,1204 ha).

Der Ausgleich wird realisiert durch weitere geeignete Grundstücke.

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

-----

Aufgestellt:  
Wolnzach, 27.4.2004  
geändert: 17.8.2004

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

Wolnzach, 17.08.2004

  
Stempel/Bürgermeister  
Markt Wolnzach  
Marktplatz 1  
85283 Wolnzach