

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ der Arbeitsgruppe „*Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landespflege und Umweltfragen. (Ergänzte Fassung, Stand Januar 2003).

Projekt: **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„GE REHMOOSTAL WEST
ELSENDORF**

Fläche: Flurnummer 1887, 1891, 1886, 2002 (T)
Geltungsbereich Gesamtfläche des Geltungsbereichs = 4.0972 ha
Gemarkung Elsendorf

**Auszugleichende
Fläche:** Fl. Nr. 1987 und 1891
= 3,3657 ha

Planaufstellung: Gemeinde Elsendorf
84094 Elsendorf

1. Bewertung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche

a) Arten- und Lebensräume

Naturferner und anthropogen stark beeinflusster Biotoptyp ohne Vorkommen von Arten der „Roten Listen“.
Ackerfläche, derzeitige Nutzung – Hopfenanbau auf ca. 1.2382 ha.
Nicht mehr genutzte Hopfenanlage auf ca. 1.1343 ha und mehrjährige Ackerbrache auf ca. 1.0123 ha.
Das Gelände wird im Norden vom Dürnbucher Forst begrenzt.
Auf Grund der intensiven Nutzung als Hopfenanbaufläche ist eine Beeinträchtigung der Tierwelt innerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen. Auch das Vorhandensein von Feldbrütern kann auf Grund der bisherigen Nutzung für die Bereiche Hopfenanlage und nicht mehr genutzte Hopfenanlage ausgeschlossen werden.

Im Bereich der mehrjährigen Ackerbrache südlich des Hopfengartens (Stilllegungsfläche) ist eine Geländebearbeitung nur außerhalb der Brutzeit (Anfang August bis Ende Februar) statthaft.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde daher verzichtet.

- b) Boden**
Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Hopfenanbaufläche) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotoptypen.
Sandiger schwach toniger Boden mit ca. 40 bis 60 cm humoser Oberbodenauflage.
Untergrund stark toniger Sand bzw. sandiger Ton.
Näheres ist dem geotechnischen Bericht des Büro IMH vom 18.07.2017 zu entnehmen.
- c) Wasser**
Untersuchungen über den Grundwasserstand liegen vor (siehe dazu auch geotechnischen Bericht, Büro IMH vom 18.07.2017, Seite 8, Punkt 3.3 Wasserverhältnisse.
Ermittelt wurde ein Grundwasserstand von ca. 393 m ü. NN bis 394 m ü. NN. Die Geländehöhe liegt auf ca. 410 m ü. NN bis 398 m ü. NN.
Es ist also von einem relativ hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.
Ein Anschnitt von Schichtwasser ist möglich und wahrscheinlich.
Auf dem Grundstück keine offenen Gewässer.
- d) Klima und Luft**
Die geplante Bebauung hat wegen der relativ geringen Gesamtfläche keine kleinklimatischen Auswirkungen auf Luftaustauschbahnen.
Durch die geplante Bebauung und die spätere Nutzung ist mit einer geringfügigen Erhöhung der bodennahen Temperatur zu rechnen.
Die Ausgleichsfunktion der bestehenden Ackerfläche geht durch die geplante Bebauung teilweise verloren.
Die Schadstoffemission durch Hausbrand erhöht die Schadstoffzunahme in der Luft geringfügig.
Die Lärmemissionen erhöhen sich während des Baus und nutzungsbedingt ebenfalls geringfügig.
- e) Landschaftsbild**
Das Planungsgelände befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Elsendorf ca. 1,3 km von der Ortsmitte und ca. 350 m von der Autobahnausfahrt Regensburg München (A 93) entfernt.
Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt abgehend von der B 301 über die Industriestraße.
Der bisher gültige Flächennutzungsplan, „GE Rehmoostal West“ weist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Fläche für die gewerbliche Nutzung aus.
Der Geltungsbereich weist einen Höhenunterschied von ca. 12 von Norden nach Süden fallend auf,
Es handelt sich hierbei um eine ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft (Hopfenanbaufläche) ohne landschaftsprägende Oberflächenformen, ohne Ensemblewirkung und ohne kulturhistorische Bedeutung. Im gesamten Baufeld befinden sich keine schützenswerten Gehölzbestände oder sonstige Biotope.

Lediglich im Südwesten, entlang der Industriestraße, befindet sich ein ca. 22 m langer und 4 m breiter Gehölzbestand. Es handelt sich hierbei um eine Feldhecke bestehend aus *Prunus spinosa* (Schlehdorn). Die Feldhecke bleibt im Zuge der Gewerbegebietsausweisung erhalten.

Im Südosten befindet sich außerdem ein Feldkreuz flankiert von 2 Birken mit einem Stammdurchmesser von 45 cm und 28 cm. Feldkreuz und Birken bleiben durch die geplante Gewerbegebietsausweisung ebenfalls erhalten.

Im Norden wird das GE durch den Dürnbucher Forst begrenzt. Der vorhandene Waldrand wird durch das gepl. GE nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil wird durch die erforderliche Baufallgrenze von 20 m ein Offenstandort auf nährstoffarmen tonigen Sandboden geschaffen und somit die Entwicklung von arten- und blütenreichen Saumstrukturen ermöglicht.

Im Osten grenzt das gepl. GE an das bestehende Gewerbegebiet Nord an. Die Begrenzung im Süden erfolgt durch die Industriestraße.

Im Westen wird das Plangebiet von einer Ackerfläche und dem Randbereich des Dürnbucher Forstes begrenzt.

Aufgrund der umgebenden Waldbestände (Dürnbucher Forst), sowie des östlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiets sind durch die geplante Bebauung keine negativen Fernwirkungen (Blickachsen) zu erwarten.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00136.01) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des GE.

Negative Auswirkungen auf das südlich der Industriestraße angrenzende Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

2. **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs.**

Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- Teilweise Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort bzw. Einleitung in ein Regenrückhaltebecken
- Sickerfähige Oberflächenbefestigung für PKW-Stellplätze
- Festsetzung einer 20 m breiten Abstandsfläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, dadurch Schaffung von nährstoffarmen sandigen Offenstandorten.
- Festsetzung von je 10 m breiten bepflanzten Grünflächen entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen.
- Einfriedung nur mit kleintierdurchlässigen Zäunen ohne sichtbare Sockel im Norden ca. 20 m von der Waldgrenzen nach Süden versetzt.
- Erhalt der Schlehdornhecke an der südwestlichen Grundstücksgrenze.
- Erhalt des Feldkreuzes entlang an der Industriestraße
- Zulassung von Solaranlagen zur Gewinnung von Strom

3. Flächenermittlung

Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ohne Straßen	3,3657 ha
abzüglich Grünfläche am Waldrand	<u>0,3840 ha</u>
auszugleichende Fläche	2,9817ha

4. Begründung für die Einstufung des Anrechnungsfaktors

Auf Grund vorgenannter Ausführungen ist das Gebiet wie folgt einzustufen:

„Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“

(Ackerland – Hopfenanbau -, intensiv genutzt)

Hinweis: Auch die zwischenzeitlich als Ackerbrache bestandene Fläche wird als Ackerland gewertet.

Siehe dazu Karte 1: Bestand und Bewertung der Schutzgüter.

Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, $GRZ \leq 0,35$).

Siehe dazu Karte 2: Einstufung der geplanten Nutzung.

Feld A, Faktor 0,3 bis 0,6

Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden sind, wenn keine wesentlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs durchgeführt werden, grundsätzlich mindestens mit dem Faktor 0,6 auszugleichen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs, sowie die Festsetzung einer Reallast zur Sicherstellung der fachgerechten Pflege der privaten Grünflächen im Norden und Westen ist eine Reduzierung um den Faktor 0,2 gerechtfertigt.

5. Berechnung des Ausgleichbedarfs.

Auszugleichende Fläche 2,9817 ha

$2,9817 \text{ ha} \times 0,4 \text{ (Faktor)} = \text{rechnerischer Ausgleichsbedarf } 1,1927 \text{ ha.}$

6. Ausgleichsfläche

Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt erbracht:

Auf FL.NR. 2000 in der Gemarkung Elsendorf. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Eingriffsfläche, südlich der Industriestraße.

Gesamtfläche: 11.158 qm, abzüglich Regenrückhaltebecken = 500 qm.

Für den Ausgleich anrechenbare Fläche = 10.658 qm.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche:

Anrechnungsfaktor gemäß Kriterien und Bewertungsliste der Regierung von Ndb.

Ausgangszustand: Die Fläche ist als Ackerfläche registriert, derzeit jedoch schon als Wiesenfläche genutzt

Zielzustand: Seggenreiche Nasswiese (Biotoptyp GN) und artenreiche Extensivwiese (Biotoptyp GE)
Der Anteil der angestrebten Biotoptypen ist standortabhängig

Entwicklungsdauer: 8 bis 10 Jahre

Anrechnungsfaktor: 1,0

Vorhandene Ausgleichsfläche = 1,0658 ha

Fehlbestand = 0,1269 ha.

Dieser Fehlbestand wird aus dem Ökokonto Fl. Nr. 919 in der Gemarkung Appersdorf entnommen. Hier ist noch eine Fläche von 12.713 qm offen.

8 Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels

- 2 x ige Mahd pro Jahr (Anfang Juli und Oktober)
- Keine Düngung und keine Pflanzenschutzmaßnahmen
- Abflachung der Uferbereiche des südlich der Fl. Nr. 2000 verlaufenden Grabens. Aufweitung des Bachbetts an zwei Stellen.

9 Hinweis:

Der erforderliche Ausgleich für das Regensickerbecken wird im Zuge Wasserrechtsverfahrens erbracht. Das Regensickerbecken befindet sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

10. Meldung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind zu melden an:

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
Hans-Högn-Straße 12
95030 Hof / Saale
Tel. 09281 / 1800-0
Fax. 09281 / 1800-4519