

# Anlage zum Bebauungsplan Nr. 12 / Buchendorf für einen Teilbereich zwischen „Am Weiher“ und „Am Koppanger“

31.01.2017

## Eingriffsregelung (siehe Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Folgenden in vier Arbeitsschritten ausgeführt (Regelverfahren).

### Schritt 1 – Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand des östlichen Siedlungsbereiches von Buchendorf. Mit der Neubebauung wird der bestehende Ortsrand abgerundet. Es werden keine neuen öffentlichen Erschließungsflächen für die Neubebauung erforderlich.

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist im Bestand ein intensiv genutztes Grünland bzw. eine intensiv gepflegte Grünfläche und wird als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) bewertet.

Der Gehölzriegel, der sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet, bildet den räumlichen Abschluss der bestehenden Bebauung zur freien Landschaft. Im Übergang der Gartenbereiche zur offenen Wiesenfläche bietet er vielfältige Lebensräume für Kleintiere und Vögel. Er wird als Fläche mittlerer Bedeutung eingestuft. Der südliche Abschnitt des Gehölzriegels soll im Rahmen der Planung entfallen, um der geplanten Bebauung ausreichend Raum zu geben und eine Anbindung dieser an die Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Der sich im Planungsgebiet befindende Graben sammelt bei Starkregen Niederschlagswasser der umliegenden Grünflächen und leitet dieses zum nördlich gelegenen Weiher ab. Der Graben soll erhalten bleiben.

Der Weiher ist als die Biotopfläche „Weiher am östlichen Ortsrand von Buchendorf“ eingetragen. Es handelt sich um einen abflusslosen, eutrophen Weiher, der überwiegend mit Unterwasser- und Schwimmblattgesellschaften bedeckt ist. Die Ufervegetation ist geprägt von Röhricht und Großseggenried, die höher gelegenen Randbereiche von nitrophilen Brennnessel-Distel-Hochstaudenflur und vereinzelt Weidegebüsch.

Außer dem Biotop „Weiher am östlichen Ortsrand von Buchendorf“ befinden sich im Geltungsbereich und der direkten Umgebung keine naturschutzrechtlichen Vorgaben wie Landschaftsschutzgebiete, Biotop- oder FFH-Flächen. Ein Landschaftsplan bzw. Aussagen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm sind nicht vorhanden.

- Geltungsbereich des Bebauungsplans = 4.947 m<sup>2</sup>
- Eingriffsfläche (künftige Baugrundstücke) = 2.043 m<sup>2</sup>
- davon Fläche mit vorhandenem Baurecht (kein Ausgleich erforderlich) 204 m<sup>2</sup>

### Einschätzung der Fläche:

- Fläche mit intensiver Wiesennutzung mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie 1) gesamt 4.522 m<sup>2</sup>  
davon Eingriffsfläche auf intensiver Wiesennutzung 1.839 m<sup>2</sup>  
davon Fläche mit vorhandenem Baurecht (kein Ausgleich erforderlich) 204 m<sup>2</sup>
- Gehölzfläche mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie 2) gesamt 311 m<sup>2</sup>  
davon Eingriffsfläche Gehölz 150 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan Nr.12 / Buchendorf Eingriffsregelung	Planungsbüro Skorka, Neuried	Vorentwurf, Arbeitsfassung vom 24.01.2017	Seite 1/5
---	------------------------------	---	-----------



Abb. 1: Bestandsituation | 1:1.000

### Schritt 2 - Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die festgesetzte GRZ innerhalb des gesamten Geltungsbereichs beträgt 0,23 (Hauptgebäude inkl. Balkone, Terrassen, Kellerabgänge und Vordächer) die GRZ inkl. Überschreitungen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO liegt bei 0,32 (= Gesamtversiegelung). Die GRZ liegt damit unter dem Wert der im Leitfaden festgesetzten GRZ von 0,35 für niedrigen bzw. mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Die Eingriffsschwere wird daher als Typ B bewertet.

Für die Fläche, die als intensives Grünland genutzt wird ist nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 anzusetzen.

Für die Fläche, die als Gehölzfläche genutzt wird ist nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8 anzusetzen.

Im Planungsgebiet werden Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs vorgesehen. Sämtliche Garagenzufahrten, Parkplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden, zudem besteht eine Pflanzvorgabe mit je einem heimischen Laubbaum der 1. Wuchsordnung auf den einzelnen Grundstücken.

Für die bebauten Flächen auf intensivem Grünland wird ein Kompensationsfaktor in Bezug auf die Eingriffsschwere von 0,3 vorgeschlagen.

Der Gehölzriegel hat eine große Bedeutung für das Landschaftsbild, da er einen räumlichen Abschluss des bestehenden Baugebietes schafft. Auch für Flora und Fauna ist der Gehölzriegel von besonderer Bedeutung. Daher wird für die zu entfernenden Gehölzfläche ein Kompensationsfaktor von 0,8 vorgeschlagen.

Die Wiesenfläche, welche nördlich an die bebauten Grundstücke angrenzt, wird für die Versickerung der Oberflächenwasser genutzt. Die Versickerungsfläche wird als extensive Wiesenmulde mit mind. 6 cm Tiefe ausgebildet. Die Oberflächenwasser von Dachflächen etc. sollen in vorhergesehen Mulden entwässert und nicht in den Gräben eingeleitet werden. Auch wenn durch den Bau der geringfügigen Mulde ein baulicher Eingriff erfolgt, wird die Fläche gleichzeitig durch die Ausbildung der wechselfeuchten Versickerungsmulden im Hinblick auf das Artenspektrum aufgewertet. Die Maßnahme der Errichtung der Versickerungsmulden wird daher nicht als Eingriff gewertet und damit auch kein Ausgleich erforderlich.

Schritt 3 - Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für die gesamte Maßnahme werden folgende Ausgleichsflächen erforderlich:

	Größe	Berechnung nach Eingriffsschwere	Angesetzte Ausgleichsfläche (Extensivierung der Wiesenfläche) Durch den geringen Verbesserungswert bei der Extensivierung der Wiese fläche wird die doppelte Fläche angesetzt
<b>Eigentümer 1</b> Flur-Nr. 73/3 & 74 Eingriffsfläche 1.076 m <sup>2</sup>	926 m <sup>2</sup> Eingriff auf intensiver Wiesenfläche 150 m <sup>2</sup> Eingriff auf Gehölzfläche	926 x 0,3 = 278 m <sup>2</sup> 150 m <sup>2</sup> x 0,8 = 120 m <sup>2</sup>	<b>676 m<sup>2</sup></b>
<b>Eigentümer 2</b> Flur-Nr. 75 Eingriffsfläche 564 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup> Eingriff auf intensiver Wiesenfläche 204 m <sup>2</sup> kein Eingriff, da vorh. Baurecht	360 x 0,3 = 108 m <sup>2</sup> 204 m <sup>2</sup> x 0 = 0 m <sup>2</sup>	<b>216 m<sup>2</sup></b>
<b>Eigentümer 3</b> Flur-Nr. 76 Eingriffsfläche 555 m <sup>2</sup>	555 m <sup>2</sup> Eingriff auf intensiver Wiesenfläche	555 x 0,3 = 166 m <sup>2</sup>	<b>332 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>		<b>672 m<sup>2</sup></b>	<b>1.224 m<sup>2</sup></b>

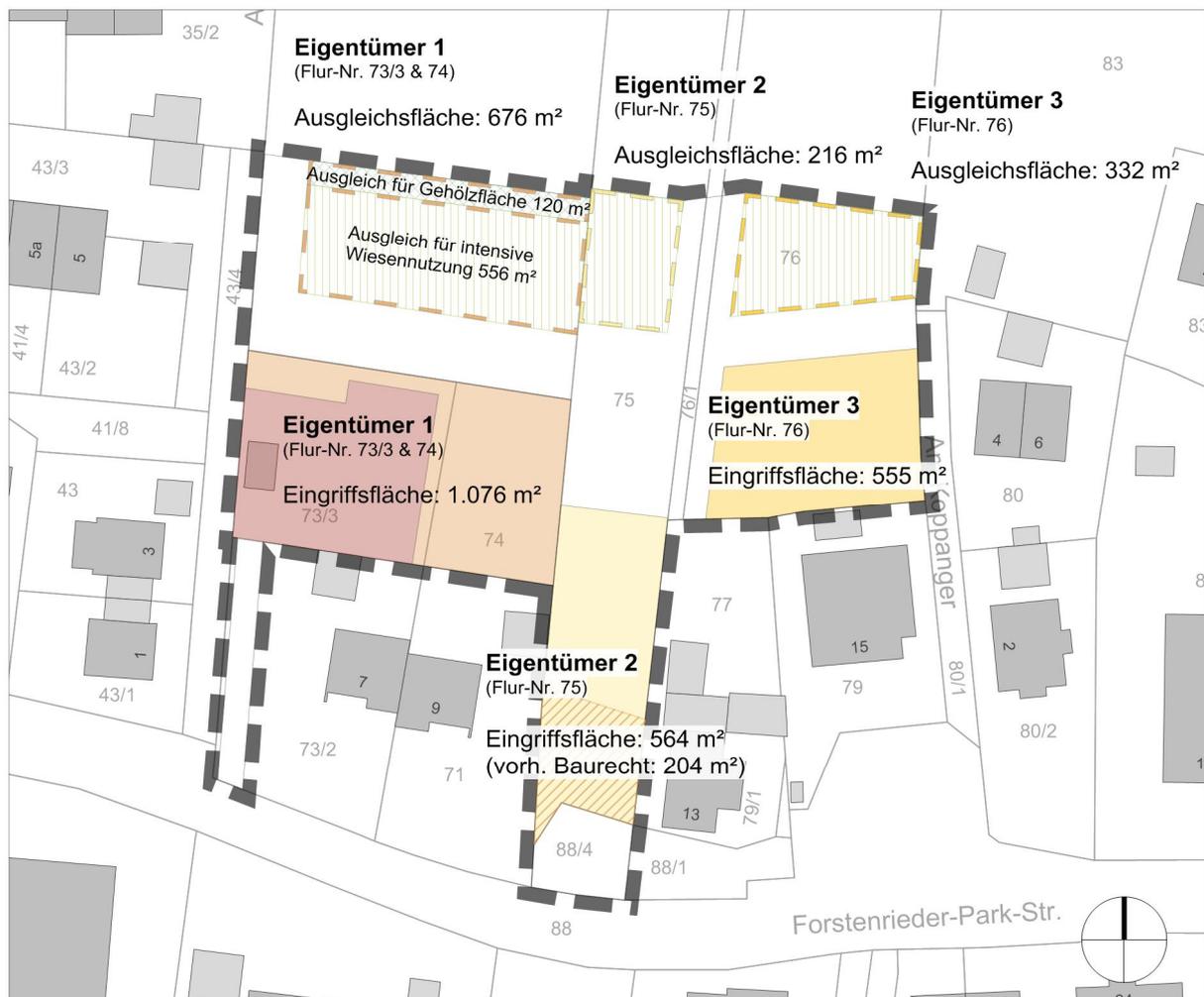


Abb. 2: Eigentumsverhältnisse | 1:1.000

#### *Schritt 4 - Auswahl geeigneter Flächen und sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen*

Es wird vorgeschlagen, die an die neu geplanten Grundstücksflächen angrenzende intensiv genutzte Wiesenfläche durch Extensivierung zu einem Ortsrand auszubilden und dadurch aufzuwerten. Zudem sind aus Gründen des Ortsbildes (Ortsrand) drei Einzelbäume (heimischer Laubbaum, 1. Wuchsordnung, Stammumfang 16/18 cm) innerhalb der Ausgleichsflächen vorgesehen. Mögliche autochthone Arten: Acer platanoides – Bergahorn; Alnus incana - Grauerle; Salix caprea – Salweide; Salix alba – Silberweide; Tilia platyphyllos – Sommerlinde; Ulmus glabra - Bergulme

Durch den geringen Verbesserungswert der Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung der Wiesenfläche“ die das Ziel einer offenen Wiese am Ortsrand verfolgt, wird für die Ausgleichsmaßnahme ein Faktor von 2,0 (Verdoppelung) angesetzt. Dadurch wird eine Ausgleichsfläche von gesamt 1.224 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese werden innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauung angeordnet.

Die vorgesehenen Versickerungsmulden umfassen laut Berechnung vom Ingenieurbüro Blasy+Mader (Gutachten vom 05.12.2016) 2.000 m<sup>2</sup> auf eine Tiefe von mind. 6 cm. Die Ausgleichsflächen liegen innerhalb der Sickermulden. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich eine Überlagerung der beiden Flächen (Ausgleich und Versickerung) nicht widerspricht.

#### **Maßnahmen zur Extensivierung, Entwicklung und Erhaltung von artenreichem Dauergrünland**

Neuansaat nach Herstellung der Mulden bzw. dauerhafte Abmagerung einer intensiven Wiesenfläche durch Mahd und Abtransport des Mähgutes, mit dem Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland“ (siehe auch Broschüre BayKompV)

#### **Pflegegänge Hauptfläche**

Zweimaliger Schnitt pro Jahr, Entfernung des Mähgutes, erste Mahd im Juni (im Rahmen des Monitorings kann der Termin der ersten Mahd in Abhängigkeit mit den auflaufenden Arten angepasst werden).

Die zweite Mahd erfolgt Ende September.

#### **Auf der Fläche sind folgende Vorgaben einzuhalten:**

Keine Bodenverbesserung, keine Narbenverbesserung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung

