



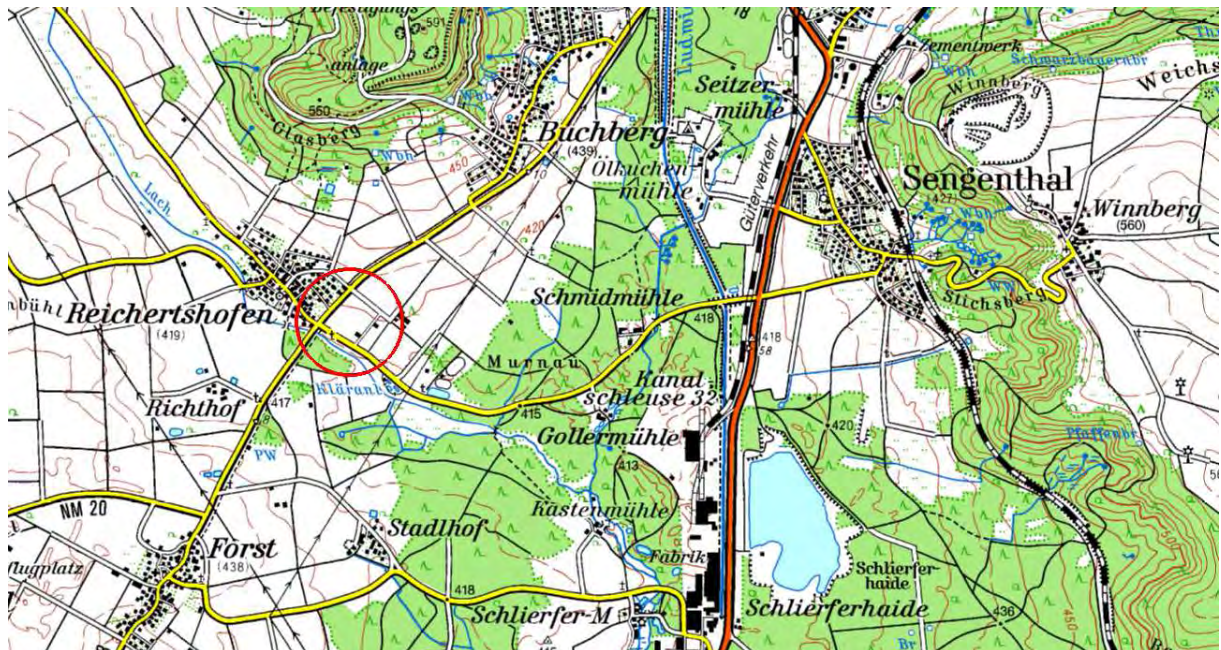
## Gemeinde Sengenthal

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Gemeinbedarfsflächen

„Reichertshofen – Am Mühlweg IV“

## Eingriffsregelung

08.06.2021



Verfasserin:

**MARIA BOSSLE**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Am Buchberg 12 92331 Parsberg

## Teil 1 - Erläuterung zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

---

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet:

### 1. Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Eine vereinfachte Vorgehensweise kann nach Prüfung der Checkliste (Abb. 2 des Leitfadens) nicht angewendet werden, da:

- die GRZ ist größer als 0,3
- im Baugebiet Flächen vorkommen, die höhere Bedeutung für Natur und Landschaft haben
- gesetzlich geschützte Biotop betroffen sind

### 2. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Qualität des Landschaftsbildes

#### 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vor der Bebauung

Zu untersuchen sind die Eingriffe, die durch die Ausweisung eines Baugebietes dauerhaft oder vorübergehend entstehen und die Auswirkungen auf die folgenden Umweltgüter haben. Die Einteilung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt 3.109 qm.

Der Spalte drei der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, in welche Kategorie nach der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbildes das Schutzgut einzuordnen ist und ob ein Ausgleich erforderlich ist.

Umweltgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Ausgleich
<b>Arten und Lebensräume</b>	Landwirtschaftliche Nutzflächen, Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet  Keine kartierten Biotope, kein Vorkommen bedeutender Tierarten (Vögel)	Kategorie I <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Boden</b>	Anthropogen geprägter Boden unter Dauerbewuchs, sandige Braunerde, Biotopentwicklungspotential zum Sandstandort	Kategorie II <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Wasser</b>	keine Oberflächengewässer, Flächen mit mittlerem, nicht vegetationsprägenden Grundwasserflurabstand, bedingt versickerungsfähig, Grundwasserabsenkung durch angrenzendes Gewerbegebiet, Straße	Kategorie II <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Klima</b>	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten	Kategorie I <b>Ausgleich erforderlich</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Freie Lage, aber Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet	Kategorie I-II <b>Ausgleich erforderlich</b>

## 2.2. Bewertung und Einstufung

Aufgrund der Einordnung und Beurteilung lt. obiger Liste kann das Gesamtgebiet noch in die **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft werden, da Schutzgüter vorwiegend der Kategorie I, zugewiesen werden.

Gemeinbedarfsflächen mit GRZ größer 0,35: **Typ A** (hoher Versiegelungsgrad)

Durch die Überlagerung von Schritt 1 und Schritt 2 ergibt sich aus Abb 7 des Leitfadens (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund der fehlenden Vermeidungsmaßnahmen und der hohen Versiegelung (GRZ 0,8) mit Tendenz zu Kategorie II im oberen Bereich festgesetzt:

Wahl des Faktors: **0,6** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,3 - 0,6).

## 2.3. Übergeordnete Planungsvorgaben, Schutzgebiete

### 2.3.1 Naturraum

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum „Vorland der Mittleren Frankenalb“ (111) am südöstlichen Ortsrand von Reichertshofen, Landkreis Neumarkt.

## 2.3.2 Geschützte und schutzwürdige Flächen und Objekte

betreffene Schutzgebiete	Name
Schutzgebiete/ Biotope	Es befinden sich keine flächigen Schutzgebiete oder Biotope auf der Bebauungsplanfläche !

### 4.1. Begründung der Kompensationsfaktoren 0,6

Wie im Umweltbericht dargelegt sind bei den Schutzgütern Mensch, Gesundheit, Luft, Klima und Wasser geringe Umweltauswirkungen, beim Schutzgut Boden mittel erhebliche und bei den Schutzgütern Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt und Landschaftsbild ebenfalls mittel erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass in Verbindung mit den fehlenden Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des **Kompensationsfaktors 0,6** gerechtfertigt erscheint.

### 4.2. Flächenbilanz und Kompensationsbedarf

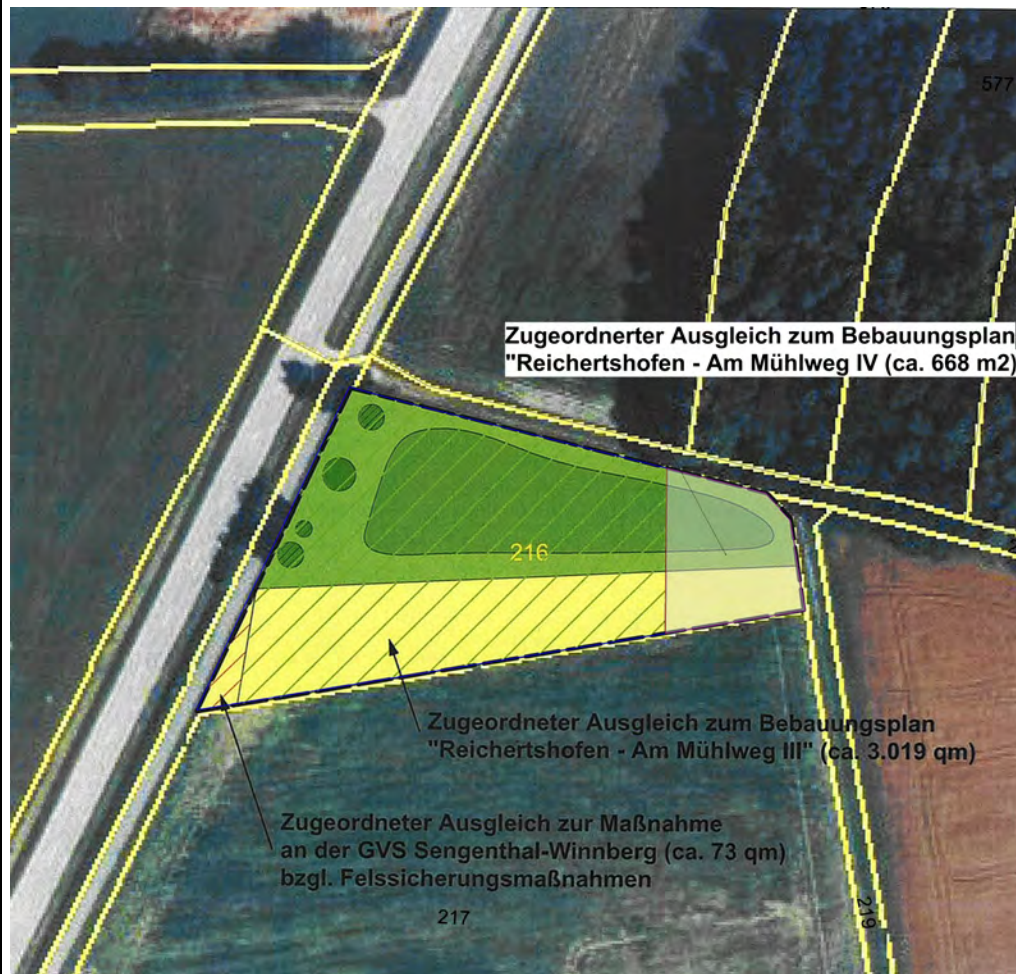
Flächenkategorie	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	3.109,00		
<b>Bauflächen Gemeinbedarfsflächen mit Verkehrsflächen</b> in Kategorie I /Typ A	3.109,00	0,6	1.865,40
<b>Kompensationsbedarf lt. Leitfaden</b>			<b>1.865,40</b>

## 5. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen

### 5.1. Kompensationsmaßnahmen





Außerhalb des Geltungsbereiches sind dem Eingriff Teilflächen von folgenden Grundstücken aus dem Ökokonto Sengenthal von insgesamt 1.865 qm zugeordnet:

Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichs- und Ersatzfläche E1 außerhalb Baugebiet :</b>  Artenreiche und mäßig artenreiche Säume, Feldgehölzpflanzung	<b>Teilfläche aus Fl.Nr. 216 Gmkg. Forst</b>  668,00	1	668,00

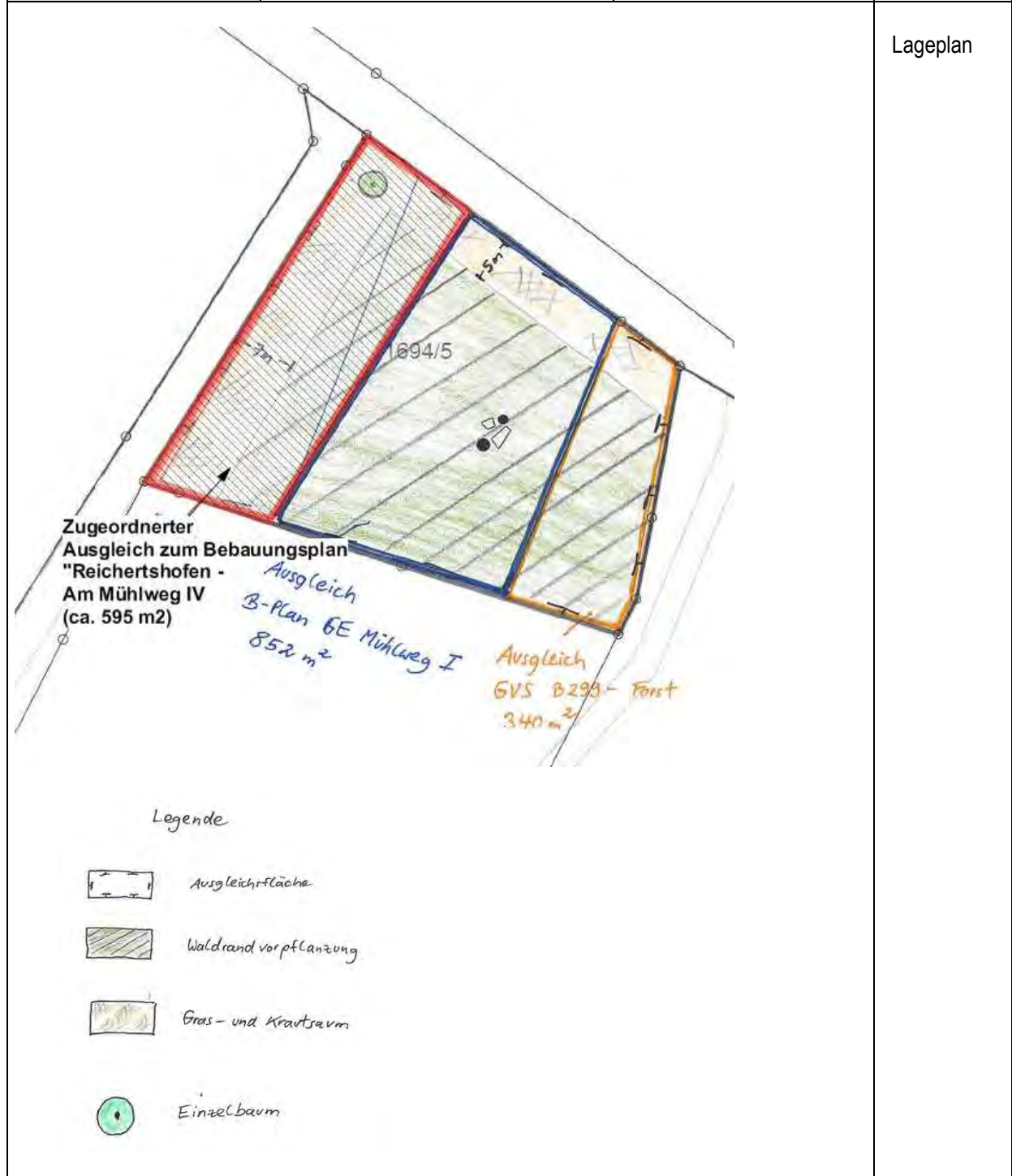


Lageplan

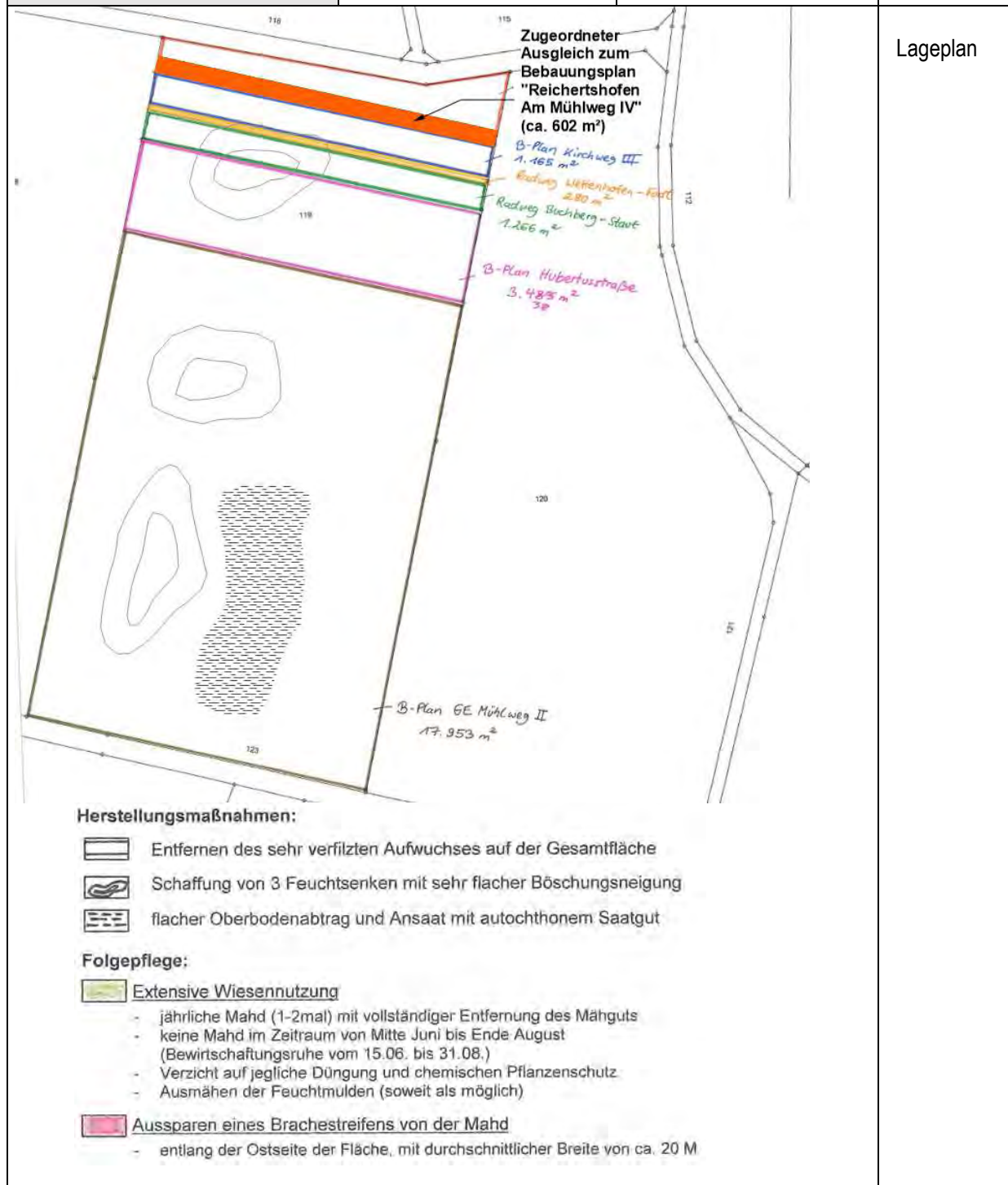
#### Legende Maßnahmen

-  B312 - Einzelbaumpflanzung überwiegend einheimischer standortgerechter Arten (Laubbäume)
-  B212 - Feldgehölzpflanzung mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
-  K122 - Mäßig artenreiche Säume
-  K132 - Artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte

Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichs- und Ersatzfläche E2 außerhalb Baugebiet :</b>  Waldvorpflanzung, Gras- und Krautsaum, Einzelbaum	<b>Teilfläche aus Fl.Nr. 1694/5 Gmkg. Forst</b>  595,00	1	595,00



Maßnahme	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichs- und Ersatzfläche E3 außerhalb Baugebiet :</b> Waldvorpflanzung, Gras- und Krautsaum, Einzelbaum	Teilfläche aus Fl.Nr. 119 Gmkg. Sengenthal  602,00	1	602,00



<b>Ausgleichsflächen außerhalb Baugebiet insgesamt</b>	<b>1.865,00</b>
--	-----------------

## 6. Grünordnerische Festsetzung innerhalb des Baugebietes

1. Nicht überbaute private Baugrundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
2. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
3. Innerhalb des Straßenbegleitgrüns der öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbäume II. Wuchsordnung der Liste I, Punkt 1.1. in der Anzahl gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Verwendet werden heimische Gehölze, die Pflanzung von Straßenbaum-Sorten ist jedoch zulässig. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Mit Park- und Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1m zu den Baumstandorten einzuhalten. Die verbleibenden Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen oder mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
4. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen (DIN Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.
5. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
6. Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
7. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
8. Nadelholzhecken sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

### **Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft außerhalb des Baugebietes**

(E1-E3) An anderen Stellen als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß §1a (3) BauGB Teilflächen (Flächengrößen siehe Punkt 4.2. Flächenbilanz) aus dem Ökokonto der Gemeinde Sengenthal als Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt.

Sämtliche Flächen sind bereits hergestellt und werden zur Erreichung der Entwicklungsziele entsprechend fachgerecht durch den Landschaftspflegeverband Neumarkt gepflegt.

Diese Ausgleichsflächen und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden allen Grundstücksflächen im Baugebiet gemäß § 9 (1a) Satz 2 BauGB zugeordnet.



# Anlage

---

## I. Liste der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“

### 1.1. Bäume 2. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14/16

#### Artenauswahl (Beispiele):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere