



## **Gemeinde Gerolsbach**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 "Singenbach Süd-West"**

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Eingriff in Natur und Landschaft**

### **Anlage zur Begründung**

zur Planfassung vom 15.12.2020

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Gerolsbach**

Hofmarkstraße 1  
85302 Gerolsbach  
Telefon: 08441 9289-0  
E-Mail: [gemeinde@gerolsbach.de](mailto:gemeinde@gerolsbach.de)

**Vorhabenträger:**

**Riedlberger Bau GmbH**

Eulenthaler Straße 14  
85302 Singenbach  
Tel.: 08445 92600  
E-Mail: [info@riedlberger.com](mailto:info@riedlberger.com)

**Entwurfsverfasser:**

**Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm  
Telefon: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
Sabine Korch,  
M.Sc. Klima- und Umweltwissenschaften

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe.....</b>	<b>3</b>
1.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	3
1.2	Bewertung des Ausgangszustandes .....	3
1.3	Berechnung der Ausgleichsfläche .....	3
<b>2</b>	<b>Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>7</b>
	Quellenverzeichnis .....	8

## 1 Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe

Zum Bebauungsplan Nr. 47 „Singenbach Süd-West“, in der Gemeinde Gerolsbach, werden nachfolgend die Eingriffe ermittelt und der entsprechende Ausgleich festgelegt.

Für die Eingriffsermittlung wird lediglich der Teilgeltungsbereich 1 herangezogen, da der Teilgeltungsbereich 2 die Ausgleichsfläche darstellt.

### 1.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher erforderlich.

Eine Zuordnung entsprechender Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Berechnung der Ausgleichsflächen sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

### 1.2 Bewertung des Ausgangszustandes

Die Flächen des Planungsgebietes lassen sich gemäß Ortsbegehung am 17.04.2019, 08.05.2019 sowie am 03.06.2019 der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgenden Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfaden).

Flächenkategorie	Größe ca. in m <sup>2</sup>	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Gehölzstrukturen	1.240	mittel, oberer Wert
Ackerfläche	4.000	gering, oberer Wert
Privatgarten	720	gering, oberer Wert
geschotterte Fläche	6.000	gering, unterer Wert
versiegelte Fläche	3.230	gering, unterer Wert
Gebäude	400	gering, unterer Wert

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen.

### 1.3 Berechnung der Ausgleichsfläche

#### Einstufung der Eingriffsschwere:

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere als **Typ A** gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35; in der vorliegenden Planung liegt der GRZ-Wert zwischen 0,5 und 0,6).

<b>Flächenkategorie</b>	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	<b>Einstufung der Eingriffs- schwere</b>
Gehölzstrukturen (Bestand, Erhalt)	150	Kein Eingriff
Privatgarten (Bestand, Erhalt)	420	Kein Eingriff
Verkehrsfläche (Bestand, Erhalt)	1.740	Kein Eingriff
Gebäude	400	Kein Eingriff
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	5.780	Typ A
Sonstiges Bauland auf Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	1.090	Typ A

### Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist weiter die Zuordnung eines Kompensationsfaktors erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird größtenteils von einer geringen Bedeutung sowie einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6.

Im Bereich des Gehölzes wird von einer mittleren Bedeutung sowie einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,8 bis 1,0.

Durch die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten.

Daher scheint die Einstufung des Kompensationsfaktors im unteren Bereich der Spanne mit 0,3 für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild für die überwiegend vorbelasteten, geschotterten Flächen als angemessen.

Für Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten) scheint eine Einstufung des Kompensationsfaktors im mittleren Bereich der Spanne mit 0,9 als angemessen.

### Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche

In der Überschneidung ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

<b>Flächenkategorie</b>	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf in m<sup>2</sup></b>
Gehölzstrukturen (Bestand, Erhalt)	150	-	<b>0</b>
Privatgarten (Bestand, Erhalt)	420	-	<b>0</b>
Verkehrsfläche (Bestand, Erhalt)	1.740	-	<b>0</b>
Gebäude	400	-	<b>0</b>
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	5.780	0,35	<b>2.023</b>
Sonstiges Bauland auf Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	1.090	0,9	<b>981</b>
<b>Summe</b>			<b>3.004</b>

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,3 ha.

## **2 Ausgleichsmaßnahmen**

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von ca. 0,3 ha.

### Ausgleichsfläche A1 (Teilgeltungsbereich 2):

Teilfläche der Flur-Nr. 120, Gemarkung Singenbach, Gemeinde Gerolsbach,  
Gesamtfläche 3.004 m<sup>2</sup>



Abb. ohne Maßstab

#### Entwicklungsziel:

extensiv genutzte, artenreiche Feuchtwiese

#### Herstellungsmaßnahmen:

Vor der Ansaat ist die bisher intensiv genutzte Wiesenfläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten.

Abgrabungen für die Herstellung eines Retentionsraumausgleichs sind zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung 'Feuchwiese' der Herkunftsregion 'Unterbayerische Hügel- und Plattenregion' anzusäen (Saatmischung: 70% Gräser, 30% Kräuter, Ansaatstärke: 4 g/m<sup>2</sup>).

Die Ansaat erfolgt nach der Abgrabung für den Retentionsraumausgleich.

#### Pflegemaßnahmen:

Nach erfolgter Ansaat ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. Während der ersten zwei Jahre sind die Flächen zur Aushagerung dreimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 01.06. zu erfolgen. Ab dem dritten Jahr sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens ab dem 01.07. zu erfolgen hat. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Ausgleichsfläche zu entfernen. Mulchung sowie Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche ist kenntlich zu machen bzw. von den umliegenden Flächen eindeutig abzugrenzen (z.B. durch Auspflocken).

### **3 Fazit**

Im Sinne des § 14 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe bezeichnet.

Durch die Eingriffe im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 „Singenbach Süd-West“ ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,3 ha.

Der Ausgleich wird durch den Vorhabenträger über die Entwicklung einer Maßnahmenfläche, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff steht, geregelt.

Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden.

## **Quellenverzeichnis**

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2. erweiterte Auflage [Stand: Januar 2003]

Gemeinde Gerolsbach: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 „Singenbach Süd-West“ in Singenbach, WipflerPLAN [Stand: 15.12.2020]