

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**
„SO BAUMARKT WÖHR“
93333 Neustadt a. d. Donau

Fläche: Flurnummern 818 (T), 818/3 (T), 819/1 (T), 2214/2 (T)
2214/20 (T), 518/27 (T), 2214/3(T)

Geltungsbereich Gesamtfläche des Geltungsbereichs = 2.3300 ha
Gemarkung Neustadt a. d. Donau

Auszugleichende

Fläche: 2.0550 ha (siehe dazu auch Punkt 3)

Planaufstellung: Stadt Neustadt a. d. Donau
93333 Neustadt a. d. Donau

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 – Acker auf ca. 1.6610 ha.

Grünland intensiv genutzt auf ca. 0,5740 ha.

Das Gelände wird im Norden von der Donaustraße (St 2233), im Süden von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) und im Südosten von einem ca. 50 jährigem Pappelbestand begrenzt. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft der

Herrnteilgraben (Biotop Kartierung Nr. 7136-0180-002)

der im Zuge der Baugebietsausweisung renaturiert werden soll.

Im Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland) begrenzt.

Auf Grund der intensiven Nutzung ist eine Beeinträchtigung der Tierwelt innerhalb des Geltungsbereichs auszuschließen.

Auch das Vorhandensein von Feldbrütern kann auf Grund der bisherigen Nutzung ausgeschlossen werden.

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

An der Südostecke der Fl. Nr. 818 befindet sich eine ca. 12 m hohe Kastanie auf Fl. Nr. 819/1 die im Zuge der Realisierung des Baumarkts gerodet werden muss.

b) Boden

Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotoptypen.

Leicht anmooriger Boden mit Lehmantteilen.

Grundwassernahe Standort.

Nähere Angaben zum Bodentyp siehe Bodengutachten des Büros Kargl, Regensburg vom 14.09.2017

c) Wasser

Untersuchungen über den Grundwasserstand wurde im Zuge der Erarbeitung des Bodengutachtens des Büros Kargl, Regensburg durchgeführt. Danach ist von einem Grundwasserflurabstand von ca. 160 bis 180 cm auszugehen.

In Einzelnen wurden bei Bohrungen folgende Grundwasserspiegel festgestellt:

Geländehöhe = 348,00 m ü. NN

RKB 1 Wasserspiegel = 346,31 m ü NN.

RKB 2 Wasserspiegel = 346,42 m ü NN.

RKB 3 Wasserspiegel = 346,49 m ü NN.

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs ist durch den Herrnteilgraben auf Fl. Nr. 1175/2 gegeben. Dieser Graben soll im Zuge der Ausweisung des Sondergebiets am westlichen Ufer naturnah ausgebaut werden. Die westlich angrenzende Pufferfläche wird gleichzeitig als Retentionsfläche gestaltet.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine weiteren 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 Acker- und Grünlandflächen geht durch die geplante Bebauung weitgehend verloren.

Auch die Schadstoffemission durch Kundenverkehr wird erhöht.

Die Lärmemissionen erhöhen sich während des Baus und nutzungsbedingt ebenfalls. Hier ist vor allem der Kundenverkehr ursächlich.

Gemäß Lärmprognoseberechnung des Büros Hook-Farny wird der Richtwert um 7 dB(A) unterschritten.

e) Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der St 2233 ca. 0,750 km von der Ortsmitte der Stadt Neustadt a. d. Donau im Ortsteil Wöhr.

Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet erfolgt von der St 2233 aus.

Der bisher gültige Flächennutzungsplan weist den zur Bebauung vorgesehenen Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge dieses Verfahren mit Deckblatt Nr. 54 geändert.

Der Geltungsbereich kann bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 348,00 ü. NN als ebenflächig bezeichnet werden.

Es handelt sich hierbei um eine ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft (Ackerbau / intensiv Grünland) ohne landschaftsprägende Oberflächenformen, ohne Ensemblewirkung und ohne kulturhistorische Bedeutung.



Blick von Norden nach Süden.

Im Geltungsbereich befindet sich eine ca. 12 m hohe Kastanie die im Zuge der Realisierung des geplanten Baumarkts gerodet werden muss. Diese Rodung kann jedoch ausgeglichen werden. Weitere schützenswerte Biotope oder Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

Der Herrnteilgraben im Osten (Biotop Kartierung Nr. 7136-0180-002) wird im Zuge der Realisierung des Baumarkts am Westufer naturnah ausgebaut. Die anschließende Pufferfläche wird als Retentionsfläche hergerichtet.



Herrnteilgraben tief eingeschnittenes Kastenprofil.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte 10 m breite Randeingrünung im Süden wird das SO soweit eingegrünt, dass das im Süden in einer Entfernung von ca. 250 m, gelegene Wohnbaugebiet (Schwaigfeld) nicht beeinträchtigt wird. Im Osten befindet sich bereits ein SO (Sondergebiet Nord - West). Auch im Westen ist eine Bebauung (MD) in einer Entfernung von ca 100 m bereits vorhanden. Die Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen (MD) und des geplanten SO sollte geschlossen werden.

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

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

- Teilentwässerung über das westliche Regenrückhaltebecken
- Herstellen einer Retentionsfläche westlich des Herrnteilgrabens.
- Sickerfähige Oberflächenbefestigung für PKW-Stellplätze (Schotter, sickerfähiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen) der Parkplätze im Osten.
- Festsetzung einer 5 m breiten Randeingrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze.
- 15 bis 20 m breiter Pufferstreifen zum angrenzende Herrnteilbach
- Keine Einfriedung des Baumarkts
- Zulassung von Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß.

3. **Flächenermittlung**

Ermittlung der auszugleichenden Flächen:

Gesamtfläche Geltungsbereich	=	2,3300 ha
abzüglich Pufferstreifen entlang Herrnteilgraben	=	0,1800 ha
abzüglich Verkehrsfläche (Kreisverkehr)	=	<u>0,0950 ha</u>
auszugleichende Fläche		2.0550 ha

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, Grünland intensiv genutzt)

Siehe dazu Karte 1: Bestand und Bewertung der Schutzgüter.

Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 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 ist eine Reduzierung um den Faktor 0,1 gerechtfertigt.

5. Berechnung:

Auszugleichende Fläche **2.0550 ha** x 0,5 (Faktor) = 1.0275 ha.

zuzüglich

Ausgleichsbedarf für die zu fällende Kastanie:



Kronendurchmesser: = ca. 11 m
Stammdurchmesser: = 115 cm
Höhe: = ca. 12 m

Ausgleichsbedarf:

$5,5 \text{ m} \times 5,5 \text{ m} \times 3,14 = 94,99 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 3,0 = 284,96 \text{ m}^2$
gerundet: 285 m²

Ausgleichsbedarf insgesamt $10.275 \text{ m}^2 + 285 \text{ m}^2 = 10.560 \text{ m}^2$

6. Ausgleichsfläche / Kompensationsflächen

Interner Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird wie folgt erbracht:

Naturnaher Ausbau des Westufers der Herrnteilgrabens und Schaffung einer ca. 15 m breiten Pufferzone als Retentionsfläche

$1.800 \text{ m}^2 \times \text{Anrechnungsfaktor } 3,0 = 5.400 \text{ m}^2$

Externe Ausgleichsfläche



Die noch fehlende Ausgleichsfläche vom **5.160 qm** wird auf Fl. Nr. 2625 in der Gemarkung Abensberg erbracht.

Grundstücksgröße: 4,1300 ha.

Anrechenbarer Faktor: 1,0

Es handelt sich hier um ein grundwassernahes, intensiv bewirtschaftetes Grünland. Entlang der Abens sind mehrere Biberspuren vorhanden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. d. Donau und wird bauwilligen für Ausgleichszwecke zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen werden durch die Stadt Neustadt a. d. Donau durchgeführt

Ausgleichsmaßnahmen

- a) Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in extensiv genutztes Grünland.
- b) Keine Düngungen und kein Pflanzenschutz auf der gesamten Fläche.
- c) 2 malige Mahd pro Jahr. Zeitpunkt Ende Juni und Anfang Oktober. Mähgut entfernen.
- d) Renaturierung der in Teilbereichen vorhandenen Entwässerungsgräben.
- e) Anlage von wechselfeuchten Mulden über die Fläche verteilt

9. 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