

# **Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Schweitenkirchen – West II“ 2. Änderung**

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**Anlage zur Begründung nach § 2a BauGB**

**Ermittlung des Ausgleichserfordernisses nach dem Leitfaden der  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU 2003)**

**Fassung vom 20.12.2016**

## **Verfasser:**



**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 – 9 89 28-0  
Telefax: 08161 – 9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

## **Bearbeitung:**

Dipl. Ing. (FH) D. Narr  
Dipl. Ing. (FH) J. Steinke  
B. Eng. (FH) M. Backes

## 1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien (Anhang Teil A des Leitfadens)

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzgutes in verschiedene Kategorien eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:

**Tab. 1: Übersicht der im Planungsgebiet ermittelten Kategorien**

Kategorie	Bestand
Kategorie I	Acker; Artenarmer Altgras-, Stauden- und/oder Krautbestand, linear; Grünland, artenarm, Grünweg; Schlagflur; Strauch-Baumhecke; Sonstige Straße, Verkehrsfläche
Kategorie II	Baum-, Gehölzgruppe; Kahlschlag/ Freifläche im Wald ohne Überhälter; Laubholz-Stangenwald; Nadelholzaufforstung; Nadelholzjungwuchs; Nadelholz-Stangenwald; Nadelholzforst, z. T. schlagreif

### Übersicht Realnutzung



Legende siehe Plan Realnutzung und Biotoptypen

**Tab. 2: Ermittlung der Kategorien bezüglich jedes Schutzgutes**

Bestand	Kategorie					Gesamtwertung
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	
versiegelte Flächen (Sonstige Strassen, Verkehrsfläche)	I versiegelter Boden	I versiegelter Boden	I versiegelter Boden	II gut durchlüftetes Gebiet	I versiegelter Boden	Kategorie I
Acker; Grünland, artenarm	I intensiv genutzt; artenarm	I stark anthropogen überprägter Boden, hohe Erosionsgefahr	I hohes Eintragsrisiko v. Nähr- u. Schadstoffen		I ausgeräumte(Agrar-) Landschaft	
Artenarmer Altgras-, Stauden- und/oder Krautbestand, linear; Grünweg	I intensiv gepflegt; artenarm; Beeinträchtigung durch angrenzende Straßen	I stark anthropogen überprägter Boden				
Schlagflur, Strauch-Baumhecke	I artenarm	I veränderte Bodenstruktur			II erhöht Strukturreichtum im Gebiet (Wald)	
Kahlschlag/Freifläche im Wald ohne Überhälter	II Sonderstandort	I veränderte Bodenstruktur	I Hohes Eintragsrisiko v. Nähr- u. Schadstoffen	II gut durchlüftetes Gebiet	II erhöht Strukturreichtum im Gebiet	Kategorie II
Baum-, Gehölzgruppe	II mittlere Strukturdichte	II anthropogen überprägter Boden	II Eintragsrisiko v. Nähr- u. Schadstoffen	II gut durchlüftetes Gebiet	II erhöht Strukturreichtum im Gebiet	
Nadelholzaufforstung; Nadelholzjungwuchs	II mittlere Strukturdichte	II anthropogen überprägter Boden	I Retentions- und Filterfunktion		II Erholungseignung	
Laubholz-Stangenwald; Nadelholz-Stangenwald; Nadelholzforst, z. T. schlagreif	II mittlere Strukturvielfalt	II Erosionsschutz	II Retentions- und Filterfunktion		II Erholungseignung	

## 2 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11,73 ha.

Die Planung hat einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) der betroffenen Flächen zur Folge. Für die bereits versiegelten Flächen der Kategorie I (Land-/Hauptstraße) entsteht kein Ausgleichsbedarf. Diejenigen Flächen, die keine Nutzungsänderung durch das Bebauungsplanverfahren erfahren bzw. auf denen es zu keiner für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs relevanten Auf- oder Abwertung kommt, bleiben bei der Berechnung ebenfalls unberücksichtigt.

Zum einen erfolgt die Ermittlung des waldrechtlichen Ausgleichserfordernisses für die Waldstandorte im Norden und Süden des Geltungsbereiches mit dem Faktor 1,0, wodurch die naturschutzfachlichen Erfordernisse für diese Flächen ebenfalls abgedeckt sind. Zum anderen werden für die verbleibenden Offenlandstandorte und Gehölzstrukturen die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse anhand der in Tabelle 3 aufgeführten Kompensationsfaktoren ermittelt. In Tabelle 4 sind die Berechnungen zusammengefasst dargestellt.

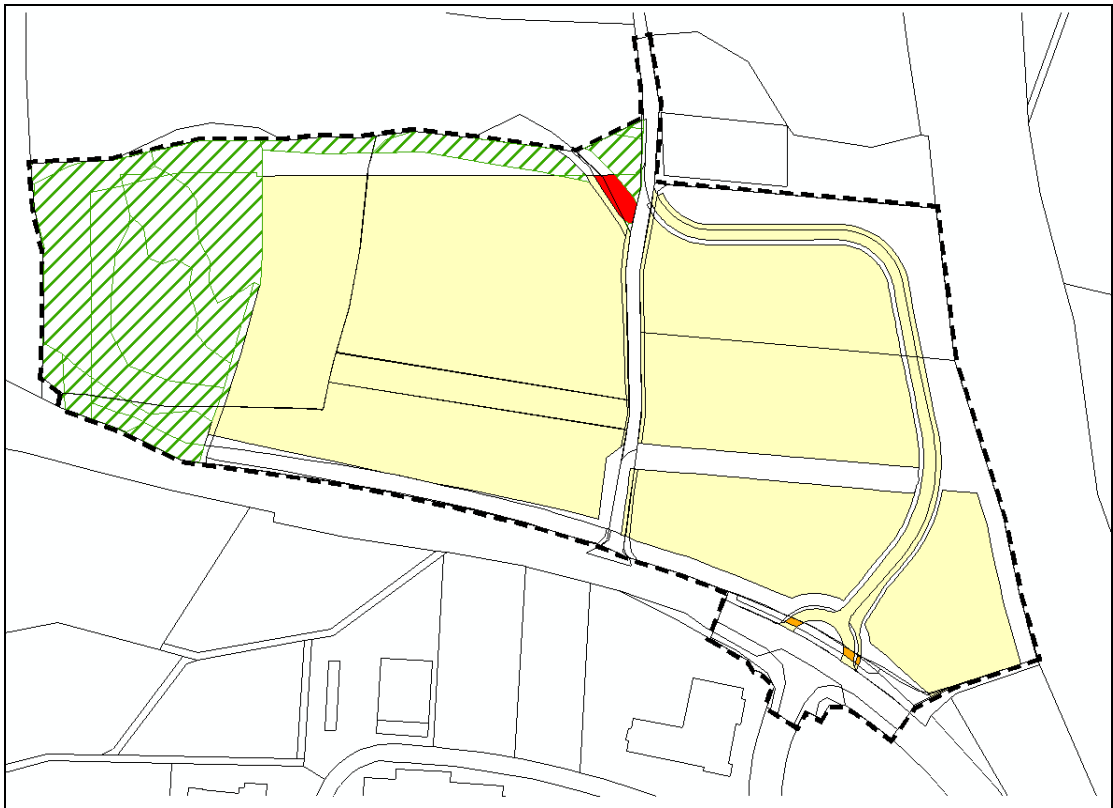
**Tab. 3: Matrix der Kompensationsfaktoren nach Leitfaden**

	Typ A
Kategorie I	0,3 - 0,6
Kategorie II	0,8 - 1,0

Die jeweiligen Faktoren wurden in Abhängigkeit von Nutzungsgrad, anthropogener Überprägung, Struktureichtum und Naturnähe gewählt.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleibt der maximal mögliche Versiegelungsgrad unverändert. An der Einstufung der Kompensationsfaktoren wird daher unverändert festgehalten.

## Übersicht Kompensationsfaktoren



	Kategorie I, Faktor 0,4
	Kategorie I, Faktor 0,6
	Kategorie II, Faktor 0,8
	Waldfläche, Faktor 1,0
	kein Ausgleichserfordernis

### 3 Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen von dem Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Anlage der Ausgleichsfläche A1 mit einer Gesamtfläche von 0,99 ha. Diese Ausgleichsfläche kann 1:1 auf das naturschutzfachliche Erfordernis angerechnet werden. In Abstimmung mit dem AELF Pfaffenhofen werden für das waldrechtliche Erfordernis 0,19 ha der Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Nach der Gegenüberstellung von Ausgleichserfordernis und Ausgleichsfläche A1 verbleibt somit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Ausgleichserfordernis von 3,86 ha (waldrechtlich 1,94 ha + naturschutzfachlich 1,92 ha). Das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der Ausgleichsfläche A2, Flurnummer 13, Gemarkung Sulzbach (0,828 ha) und der Ausgleichsfläche A3, Flurnummer 2025, Gemarkung Dünzhausen (1,689 ha) umgesetzt. Hier erfolgen die Anlage eines standortheimischen strukturreichen Laubmischwaldes mit naturnahem Waldsaum (Ausgleichsfläche A2) und die Aufforstung als strukturreicher Laubmischwald mit mindestens 30% standortheimischen Baumarten (Ausgleichsfläche A3). Die Ausgleichsfläche A3 dient auch dem waldrechtlichen Ausgleich. Für die restlichen waldrechtlichen Ausgleichserfordernisse werden die Ausgleichsfläche A4, Flurnummer 855/0, Gemarkung Langwaid (0,155 ha) und die Ausgleichsfläche A5, Flurnummer 500, Gemarkung Tegernbach (0,693 ha) aufgeforstet. Die überzähligen Flächen werden als Ausgleichsflächen für ein Retentionsbecken des Gewerbegebietes verwendet.

**Tab. 4: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Kategorie	Bestand	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)
I	St2045 und GVS nach Frickendorf mit Straßenbegleitgrün	Kein Eingriff (Bestand bleibt erhalten)	-	0,40	-
I	Acker; Artenarmer Altgras-, Stauden- und/oder Krautbestand, linear; Grünland, artenarm; Grünweg; Strauch-Baumhecke; Verkehrsfläche	Keine Auf- oder Abwertung, bzw. bereits versiegelt (geplante Grünflächen/ Ausgleichsfläche, Baufelder, Straße, Parkplätze)	-	1,94	-
I	Acker; Artenarmer Altgras-, Stauden- und/oder Krautbestand, linear; Grünland, artenarm; Grünweg	Eingriff Typ A (Baufelder, Straße, Parkplätze)	0,4	7,21	2,88
I	Strauch-Baumhecke	Eingriff Typ A (Straßen)	0,6	0,007	0,004

Kategorie	Bestand	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)
I	Grünweg; Strauch-Baumhecke; Schlagflur (Bestandteil der Waldfläche)	Waldrodung (geplante Grünflächen/ Ausgleichsfläche)	1,0	0,22	0,22
II	Baum-, Gehölzgruppe; Nadelholz-Aufforstung/Naturverjüngung, krautdominiert	Keine Auf- oder Abwertung, bzw. bereits versiegelt (geplante Ausgleichsfläche)	-	0,01	-
II	Baum-, Gehölzgruppe	Eingriff Typ A (Baufelder)	0,8	0,032	0,025
II	Nadelholzforst; Kahlschlag/ Freifläche im Wald ohne Überhälter; Nadelholz-Jungwuchs/Dickung; Nadelholz-Stangenwald; Laubholz-Stangenwald (Bestandteil der Waldfläche)	Waldrodung (geplante Grünflächen/ Ausgleichsfläche; Baufelder, Parkplätze)	1,0	1,91	1,91
<b>Zwischensumme</b>				<b>11,73</b>	<b>5,04</b>
<b>davon Erfordernis nach Waldrecht</b>				<b>2,13</b>	<b>2,13</b>
<b>davon Erfordernis nach BNatSchG</b>				<b>9,59</b>	<b>2,91</b>
Abzüglich Ausgleichsfläche A1 im Geltungsbereich (Gesamtfläche 9.900 m <sup>2</sup> )					
0,19 ha anrechenbar für Waldverluste (Waldrecht)					- 0,19
0,99 ha anrechenbar für sonstige Flächenverluste (BNatSchG)					- 0,99
<b>verbleibendes Erfordernis nach Waldrecht</b>				<b>2,13</b>	<b>1,94</b>
<b>verbleibendes Erfordernis nach BNatSchG</b>				<b>9,59</b>	<b>1,92</b>
<b>Summe</b>				<b>11,73</b>	<b>3,86</b>

Aufgestellt:

Marzling, Dezember 2016



Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner