

Gemeinde Amerang
Landkreis Rosenheim



Einbeziehungssatzung „Pfaffing-Süd“

Begründung

einschl.
naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 15.01.2025

Projekt: 22079

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
3.0 Bestand und Planung	2
4.0 Zulässigkeitsbestimmungen	5
5.0 Auswirkungen der Planung	6
6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung	7
Vorgaben	7
Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	7
Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	10
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	12
7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	13
Anlage	16

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Im nördlichen Teil der Gemeinde Amerang befindet sich die Siedlung Pfaffing. Die vorhandene Struktur ist ländlich geprägt durch Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Höfen. Durch die aufeinanderfolgende, zusammengehörige und geschlossen erscheinende Wohnbebauung entspricht der bestehende Siedlungsbereich den Anforderungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Der Gemeinde hat ein geplantes Bauvorhaben für ein Teilgrundstück im Außenbereich als Anlass genommen, die planerischen Ziele für den Ortsteil Pfaffing neu zu definieren. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wohnraumbeschaffung hat sich die Gemeinde entschlossen, für das Planungsgebiet eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Vorhaben ist nicht UVP-pflichtig. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Randbereich des Gemeindeteils Pfaffing in der Gemeinde Amerang. Im Süden und Osten schließt das Planungsgebiet an den bebauten Siedlungsbereich an. Richtung Norden befindet sich hinter einem Grünzug eine landwirtschaftliche Biogasanlage. Im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland genutzt werden.

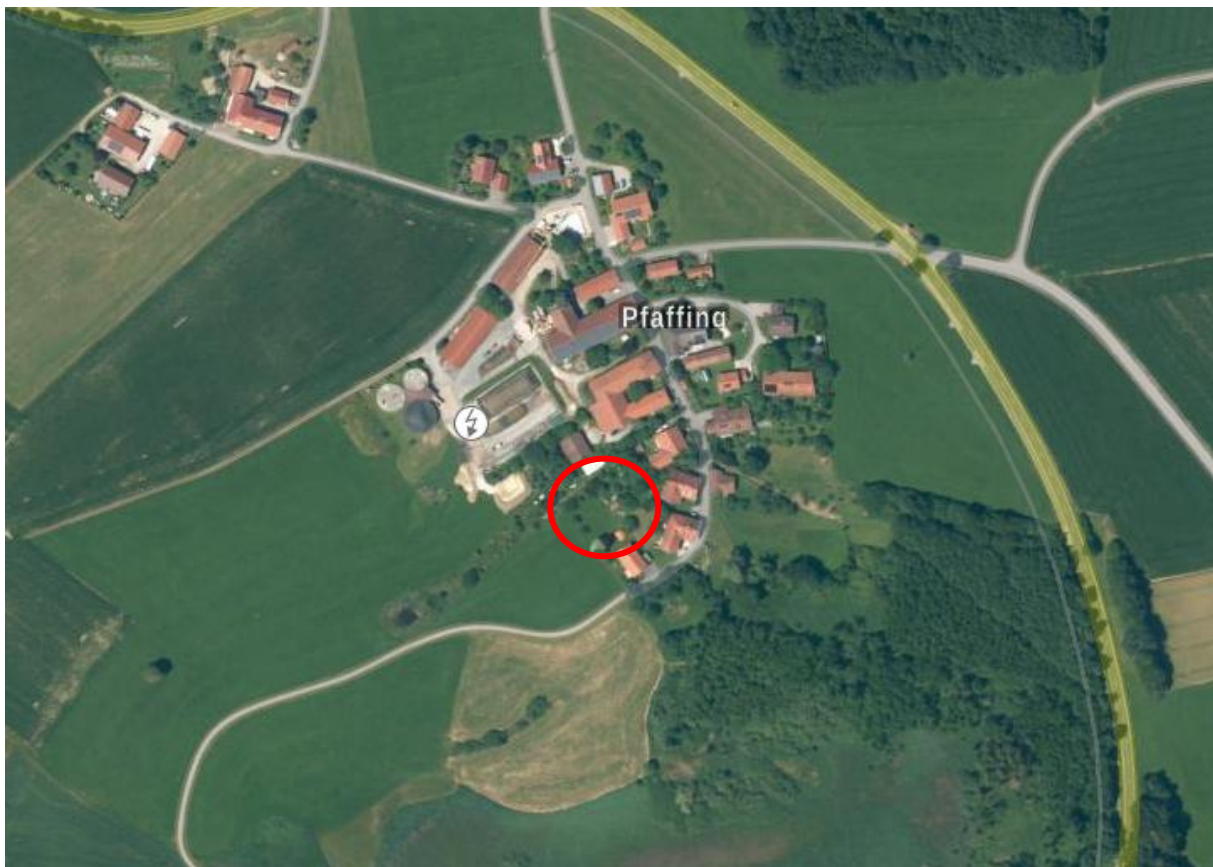


Abb. 1 Schematische Darstellung (rot) der räumlichen Lage des Satzungsbereichs

Quelle: Luftbild © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung setzt sich aus Teilflächen der Flur Nrn. 400, 402, 403, 403/1 und 405, Gemarkung Evenhausen, zusammen, wobei auf der Flur Nr. 405 keine bauliche Entwicklung zugelassen wird, sondern ausschließlich der Ausgleich für den geplanten Eingriff erbracht wird. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich ca. 4.840 m².

Bei der Flur Nr. 405 handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Die übrigen Flächen werden als erweiterte Gartenfläche des zugehörigen Gebäudebestands genutzt. Diverse Gehölzbestände und Nebengebäude, wie Gartenschuppen befinden sich auf den Grundstücken. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flur Nrn. 402 und 405 befinden sich drei Einzelbäume.

Der Geltungsbereich steigt von Südwesten nach Nordosten um ca. 2° an und liegt im Schnitt auf ca. 512,50 m ü.NHN.

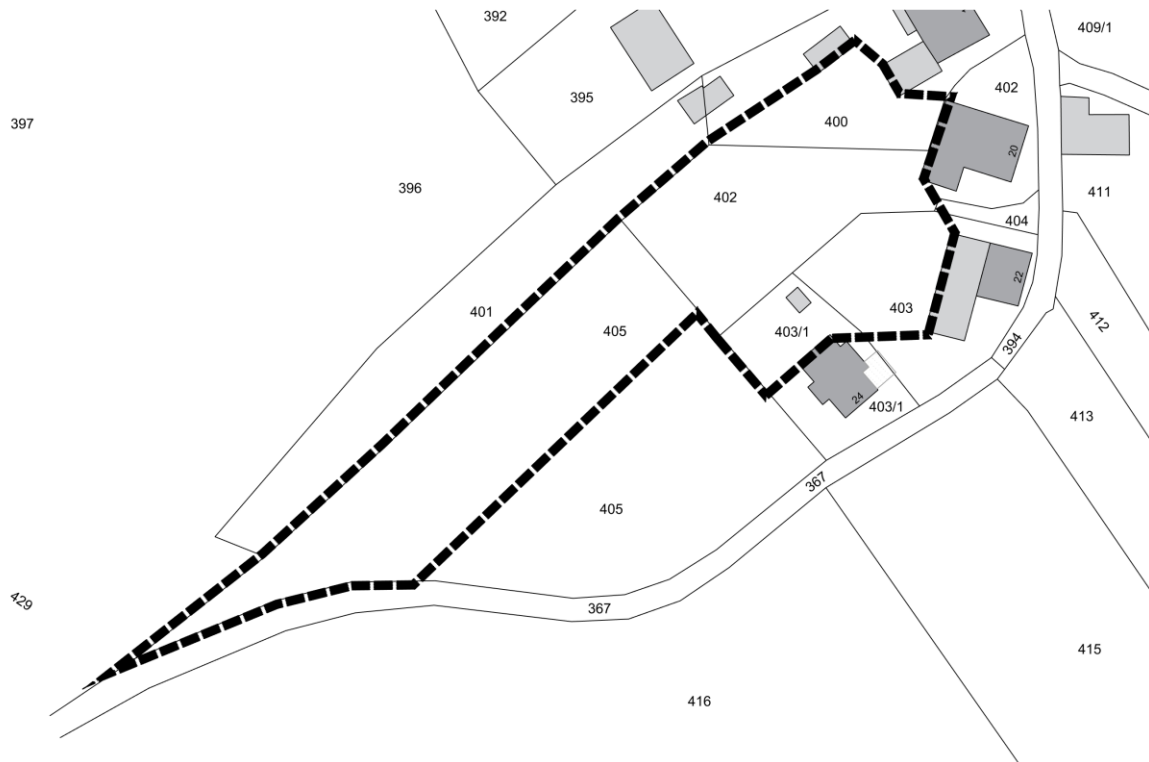


Abb. 2 Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz umrandet)
Kartengrundlage: DFK © 2022 Gemeinde Amerang

3.0 Bestand und Planung

Gebietscharakter

Der Ortsteil Pfaffing stellt einen historisch von der Landwirtschaft geprägten Siedlungszusammenhang dar, der bereits in der Uraufnahme als Haufendorf charakterisiert werden kann. Die vorhandene Wohnbebauung entstand im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Betrieben. Es handelt sich um mehrgeschossige Wohnbebauung, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die Baugestaltung orientiert sich mit betont rechteckigen Grundrissen, Satteldächern, teilweise sehr ausschweifenden Giebeln und vereinzelt Gauben an der regionstypischen Bauform.

Die Freiflächen werden als Hausgärten genutzt und weisen teilweise üppigen Gehölzbestand auf.

Im Zentrum des Weilers, etwa 25 m entfernt, befindet sich das ehemalige Kleinbauernhaus Köblergut (Nr. D-1-87-113-48), das als Baudenkmal verzeichnet ist. Bodendenkmale sind erst in knapp 700 m Entfernung zu finden.

Immissionen

Nordwestlich an der Hofstelle Pfaffing 10 und 12 befindet sich eine landwirtschaftliche Biogasanlage, die im Geltungsbereich zu Geruchsbelastungen führen kann. Aus der landwirtschaftlichen Prägung des Gebiets lässt sich ableiten, dass das Plangebiet als Dorfgebiet einzustufen ist und die Obergrenzen nach TA Luft mit Immissionswerten von max. 15 % der Jahresgeruchsstunden anzusetzen sind.

Eine Untersuchung der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2019 (s. Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte im Untersuchungsgebiet eingehalten werden und in weiten Teilen unterhalb der Immissionsgrenze für ein Dorfgebiet von max. 15 % Geruchsstundenhäufigkeit liegen. Die Wohnnutzung kann ohne erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen gewährleistet werden.

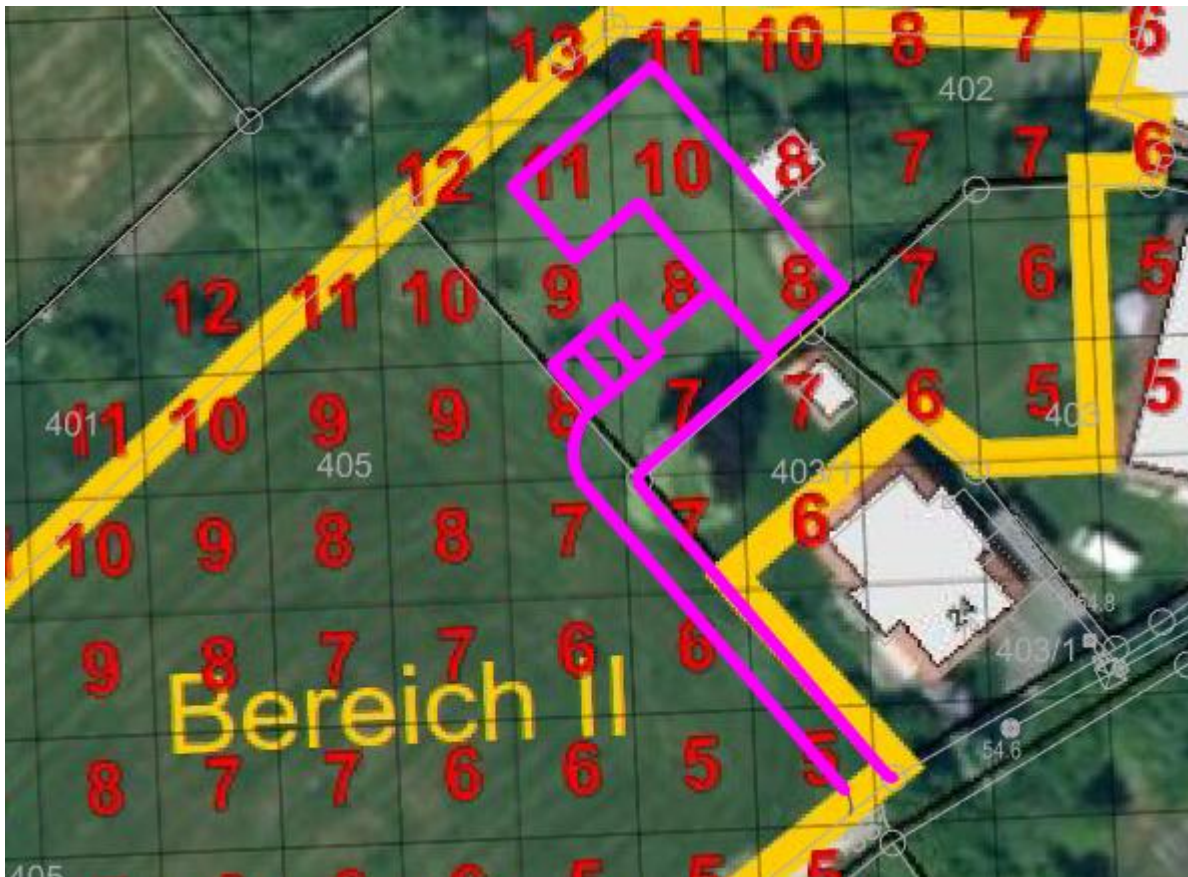


Abb. 3 Häufigkeit von Geruchsstunden pro Jahr [%] ausgehend von der Biogasanlage mit Kennzeichnung der geplanten Bebauung (pink)

Quelle: Gutachterliche Stellungnahme © 2019 iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG

Da dennoch Gerüche auftreten, empfiehlt das Gutachten in Bauleitpläne einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen. Ein erläuternder Hinweis ist Teil der Satzung.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können innerhalb des Geltungsbereichs weitere Immissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) aus der Bewirtschaftung dieser Flächen nicht ausgeschlossen werden. Die Satzung weist ebenfalls auf den Sachverhalt hin.

Erschließung

Die Erschließung des Satzungsbereichs ist durch die angrenzenden, bebauten Bereiche und die öffentliche Gemeindestraße im Süden und Osten gesichert. Des Weiteren erfolgen die Zufahrt und Erschließung über eine private Zufahrtsstraße auf der Flur Nr. 405.

Erschließungsanlagen zählen nicht zum Regelungsinhalt einer Einbeziehungssatzung und werden daher nicht über die Satzung geregelt. Zur Klarstellung wird eine vorgeschlagene

Zufahrt zum Geltungsbereich im Planteil als Hinweis dargestellt. Die gesicherte Erschließung ist mit dem Bauantrag nachzuweisen und im Rahmen der Bauausführung herzustellen.

Naturräumliche Situation

Der Ortsteil Pfaffing gliedert sich großräumig in das Alpenvorland ein und befindet sich naturräumlich im Voralpinen Moor- und Hügelland, das die hügelige Geländestruktur prägt.

Gefahren durch Hochwasser und Georisiken sind nicht zu erwarten. Dem geotechnischen Bericht (s. Anlage), erstellt am 21.02.2023 von Diplom Geologen Udo Bosch, 87733 Markt Rettenbach, ist zu entnehmen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässig und möglich ist. Der Grundwasserspiegel befindet sich rund 1,5 m unter GOK (509,4 m ü.NHN). Der für Versickerungsanlagen maßgebliche Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren und höchsten Grundwasserstand kann eingehalten werden.

Detaillierte Angaben zu wildabfließendem Oberflächenwasser liegen nicht vor, sind aufgrund der topographischen Verhältnisse aber nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher wird auf eine hochwassersichere Bauweise hingewiesen. Zudem sind Geländeveränderungen, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können nicht erlaubt.

Im Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet zum Schutz des Pfaffinger Moores bei Evenhausen (LSG-00018.01) im Nahbereich der Satzung. Teile des bebauten Siedlungsbereichs in Pfaffing reichen bis in das Landschaftsschutzgebiet (Flur Nrn. 411T und 412T). Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ist ein verlandeter See als Fläche der amtlichen Biotopkartierung verzeichnet (Nr. 7939-0212).

Durch die bestehende Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets sind zusätzliche negative Beeinträchtigungen des Schutzgebiets und der Biotopfläche nicht zu erwarten.

Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurde vom Planungsbüro ONUBE GmbH, 83052 Bruckmühl (s. Anlage), am 02.12.2022 eine Vorprüfung mit Relevanzabschätzung für den westlichen Teil der Satzung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der westliche Bereich für saP-relevante Tierarten kaum potenzielle Lebensräume bietet, sodass unter Einhaltung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen saP-relevanter Arten zu erwarten sind.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Rodungsfrist

Die Rodung der Gehölze auf der Fläche dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG für notwendige Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot von 1. März bis 30. September) müssen eingehalten werden.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Reduzierung des Kollisionsrisikos für Potenziell vorkommende Amphibien und Reptilien durch Bauzeitbeschränkung und strukturelle Vergrämung

Während der Aktivitätszeit der Amphibien (März bis Oktober) sind nächtliche Bauarbeiten zu vermeiden. Weiter ist eine strukturelle Vergrämung durchzuführen, d.h. die Vegetation auf den Baugrundstücken ist durch regelmäßiges Mähen niedrig zu halten und potenzielle Versteckmöglichkeiten wie z.B. Totholz und größere Steine sind zu entfernen, um die Fläche für Amphibien und Reptilien unattraktiv zu halten. Sofern sich die Lagerung von Baustoffen und Aushub nicht vermeiden lässt, sollte dies möglichst weit entfernt von den nördlich liegenden potenziell für Amphibien und Reptilien geeigneten Habitatstrukturen oder anderen potenziellen Deckungsstrukturen (hohes Gras, Hochstauden, Gehölze, Totholz, Gesteinsbrocken) erfolgen. Alternativ kann die Baufläche im Norden durch einen Amphibienschutzzaun gesichert werden.

Auf Rückfrage zur zeitlichen Umsetzung der strukturellen Vergrämung, ergänzte der Verfasser des Gutachtens mit Schreiben vom 30.08.2023 folgende Zeiträume für die Vergrämungsmaßnahmen:

- Im Winter (Oktober bis Februar) vor Baubeginn werden sämtliche Gehölze auf der Eingriffsfläche bodennah abgeschnitten und als Verstecke geeignete oberirdische Strukturen wie große Steine, Totholz etc. entfernt.
- Ab April wird die Vegetation durch mehrmalige, intensive Mahd kurz gehalten und Mahdgut entfernt. Dies führt dazu, dass die Tiere abwandern.
- Eingriffe in den Boden wie das Roden von Wurzelstöcken sind auf Ende April/Anfang Mai und September/Oktober zu beschränken, um eine Schädigung von überwinternden Tieren bzw. von Eigelegen zu vermeiden.

In den bestehenden Gebäuden wurden keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten oder Hinweise auf diese festgestellt, so dass keine Beeinträchtigung von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu erwarten ist. Weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig.

Darstellung in Bauleitplänen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Siedlungsbereich um Pfaffing nicht abgebildet. Aufgrund der städtebaulichen Prägung ist die Siedlung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 einzustufen.

Die überplante Fläche der Einbeziehungssatzung ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich am Ortsrand zu beurteilen.

4.0 Zulässigkeitsbestimmungen

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die südwestlich an den Innenbereich angrenzenden Grundstücksteile der Flur Nrn. 400, 402, 403, 403/1 und 405, Gemarkung Evenhausen, wobei auf Flur Nr. 405 lediglich der Ausgleich für geplante bauliche Eingriffe sattfindet.

Auf Grund der vorhandenen städtebaulichen eindeutigen Prägung der umgebenden Bebauung handelt sich um ein Gebiet mit geringem städtebaulichen Reglungsbedarf i.S. des § 34 Abs. 4 BauGB. Daher wird auf detaillierte Festsetzungen zu Lage der Gebäude, Art und Maß der Nutzung verzichtet.

Durch die Ortsrandlage ist auf das Ortsbild besonders Rücksicht zu nehmen. Durch die ortstypischen Gegebenheiten der Bestandsgebäude ist davon auszugehen, dass das vorhandene Ortsbild durch die Weiterführung der vorhandenen die Dach- und Fassadengestaltung gewahrt bleibt.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerung von Niederschlagswasser, sind nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen.

Da einer ansprechenden Ein- und Durchgrünung ein hoher Stellenwert beigemessen wird, werden Vorgaben zur grünordnerischen Entwicklung gemacht. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume wurden als besonders prägend und schützenswert eingestuft und sind daher zu sichern. Sollten sie ausfallen, sind sie zu ersetzen. Für die übrigen Flächen wurde ein Mindestpflanzgebot festgesetzt.

Vorgaben zum Artenschutz stellen sicher, dass durch die Satzung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die getroffenen Festsetzungen sind der artenschutzrechtlichen Vorprüfung mit Relevanzabschätzung des Planungsbüros ONUBE GmbH, 83052 Bruckmühl vom 02.12.2022 (s. Anlage) entnommen.

Die bauliche Nutzung der einbezogenen, unbebauten Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff dar. Gleichzeitig wird einer ansprechenden Eingrünung aufgrund der Randlage ein hoher Stellenwert beigemessen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Ausgleichs der Eingriffe auf der Flur Nr. 405 eine Fläche für den Ausgleich festgesetzt, die

als Obstanger zu entwickeln ist. Dieser ist u.a. zur Eingrünung entlang der siedlungsabgewandten Grundstücksgrenzen zu entwickeln (s. Kap. 6.0).

5.0 Auswirkungen der Planung

Der Siedlungsbereich des Ortsteils Pfaffing ist als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Zur Schaffung von Wohnraum für junge, ortsansässige Familien werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die bezeichneten Grundstücksflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Durch die Satzung entsteht ein Eingriff in Grund und Boden sowie das Landschaftsbild. Der Eingriff beschränkt sich dabei auf den östlichen Teil der Satzung. Die geplante bauliche Nutzung dieser Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Die geplanten Ausgleichsflächen entsprechen den geltenden Vorschriften des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB und werden auf einer Teilfläche der Flur Nr. 405 (siehe auch Kap. 6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) nachgewiesen.

Durch Festsetzungen zur Grünordnung und Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen werden Naturhaushalt und Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt. Vorhaben im Satzungsgebiet werden sich voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einfügen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Der Satzungsgebiet ist über eine geplante, private Verkehrsfläche, die an die Gemeindestraße anschließt, erschlossen. Die bestehende Infrastruktur bietet ausreichend Kapazität.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt. Entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten liegen keine Hinweise auf eine anthropogene Beeinflussung des Bodens vor.

Eine direkte Beeinträchtigung der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden. Indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der Nutzungsabsicht nicht zu erwarten.

In das Baudenkmal auf Flur Nr. 400 wird durch die Planung nicht eingegriffen. Auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmalen wird hingewiesen,

Im Dezember 2022 erfolgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzprüfung durch das Planungsbüro ONUBE GmbH, 83052 Bruckmühl. Demnach bietet das Planungsgebiet für saP-relevante Tierarten kaum potenzielle Lebensräume, so dass unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen saP-relevanter Arten zu erwarten sind. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird als nicht notwendig erachtet.

Es sind keine Vorhaben zulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem gesicherten oder vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder im wassersensiblen Bereich. Wildabfließendes Oberflächenwasser ist zwar nicht bekannt, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass keine Geländeänderungen durchgeführt werden dürfen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Zudem sind Gebäude eigenverantwortlich so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Das Niederschlagswasser kann laut Geotechnischem Bericht des Dipl. Geologe Udo Bosch vom 21.02.2023 auf den Grundstücken selbst versickern.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Einbeziehungssatzung nicht zu erwarten.

6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Aufstellung der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage 2003) erstellt.

Durch die Einbeziehung und geplante Bebauung einzelner Außenbereichsflächen wird in jedem Fall ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss.

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt.

In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen. Es befindet sich jedoch teilweise üppiger Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs.

Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

Vorgaben

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Teile der Grundstücke Flur Nrn. 400, 402, 403, 403/1 und 405, Gemarkung Evenhausen, mit einer Gesamtfläche von ca. 4.840 m², siehe auch folgende Abbildung. Davon stehen auf der Flur Nr. 405 circa 2.260 m² als potenzielle Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die verbleibenden 2.580 m² im Bereich der Flur Nrn. 400, 402, 403 und 403/1 werden in den Siedlungszusammenhang einbezogen.

Eingriffsfläche Satzung:	Flur Nr. 400	ca. 510 m ²
	Flur Nr. 402	ca. 1.260 m ²
	Flur Nr. 403	ca. 530 m ²
	Flur Nr. 403/1	ca. 280 m ²
	<u>Flur Nr. 405</u>	<u>ca. 150 m²</u>
	Gesamt	ca. 2.730 m ²

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die Flur Nrn. 400 und ein Teil der Flur Nr. 402 werden derzeit als Haus- und Nutzgarten der angrenzenden Wohngebäude (Haus Nrn. 18 und 20) genutzt. Sie zeichnen sich durch üppigen Baumbestand, hauptsächlich Obstbäume und Sträucher aus. In den Gartenflächen befinden sich zudem mehrere Nebenanlagen.

Auf Flur Nr. 403/1 T befindet sich der Garten des Wohnhauses (Haus Nr. 24) mit einem Nebengebäude und kleineren Obstgehölzen.

Die übrigen Flächen des Satzungsbereichs sind von offenen Wiesen bedeckt, die als mehrschüriges Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Sie werden teilweise als

Gärten genutzt und haben vereinzelt Gehölzbestand. Das Gelände steigt nach Nord-Westen leicht an. Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Bedeutung des Planungsgebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter durch Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“

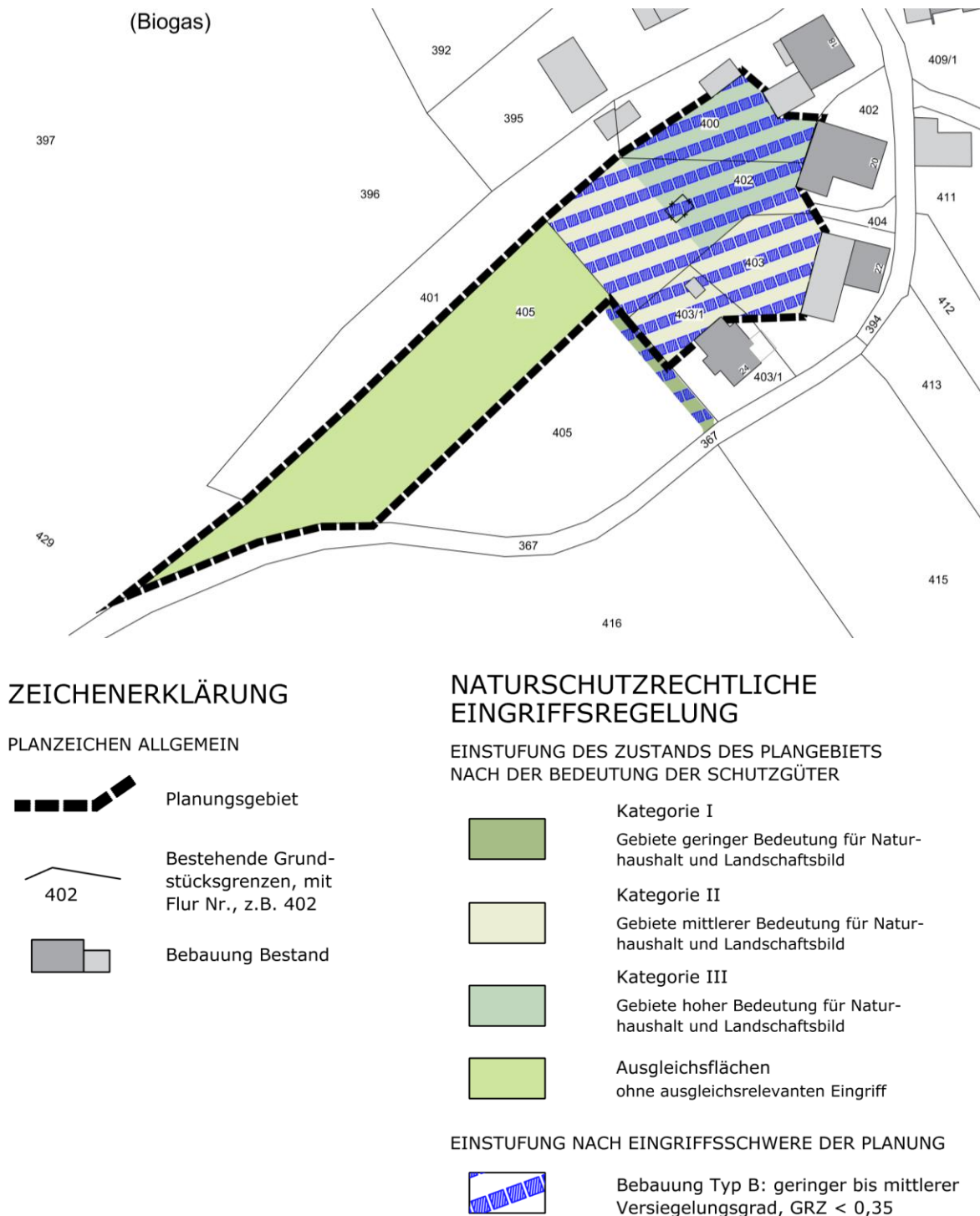


Abb. 4 Karte Einstufung des Planungsgebiets
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Eingriffsfläche „Intensiv bewirtschaftete Mähwiese“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes / gepflegtes Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, keine Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I	Bisherige Agrarlandschaft im Ortsrandbereich ohne Eingrünungsstrukturen
Gesamtbewertung	I (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 1 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes (Flur Nr. 405T) nach den Bedeutungen der Schutzgüter

In der Abwägung und Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist der Bereich auf Flurstück 405T in der Gesamtbewertung standortbezogen insgesamt der **Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)** zuzuordnen.

Eingriffsfläche „Grün- und Freifläche – intensiv anthropogen gepflegt“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I - II	Intensiv genutztes / gepflegtes Grünland, insgesamt strukturarme Zier- / Nutzgärten, vereinzelt Strukturelemente
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, keine Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 2 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes (Flur Nrn. 402T, 403T, 403/1T) nach den Bedeutungen der Schutzgüter

In der Abwägung und Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist der Bereich Flur Nrn. 402T, 403T, 403/1T in der Gesamtbewertung standortbezogen insgesamt der **Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)** zuzuordnen.

Eingriffsfläche „Grün- und Freifläche: Streu- / Obstwiese“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	III	Obstwiese
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebiets, keine Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Eingriffsfläche „Grün- und Freifläche: Streu- / Obstwiese“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Landschaftsbild	III	Ortsrandbereiche mit Ensemblewirkung, kleinräumig strukturierter Bereich
Gesamtbewertung	III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 3 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes (Flur Nrn. 400T, 402T) nach den Bedeutungen der Schutzgüter

In der Abwägung und Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist der Bereich 400T und 402T in der Gesamtbewertung standortbezogen insgesamt der **Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)** zuzuordnen.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Das bestehende Siedlungsgefüge ist ländlich geprägt und weist große Baugrundstücke auf. Die Grundflächenzahl GRZ der Nachbarbebauung liegt bei einer GRZ von ca. 0,2 bis 0,25.

Künftige Vorhaben im Planungsgebiet müssen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Demnach kann im Planungsgebiet von einer Grundflächenzahl GRZ kleiner 0,35 ausgegangen werden.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet demnach als **„Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“** einzuordnen.

Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In der Einbeziehungssatzung werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs getroffen:

- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze,
- weitestmöglicher Erhalt des Baumbestands,
- Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung.

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, Ausgleichsfaktoren für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dienen der Ermittlung des geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

		Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen		
A.1	<u>Eingriffsflächen innerhalb des Satzungsgebiets</u>	
	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der Eingriffsregelung	2.730 m ²
B Erforderlicher Ausgleich		
	Einstufung der Eingriffsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003,	
B.1	<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Intensiv genutzte Mähwiese</u>	
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	

	Intensiv bewirtschaftete Mähwiese	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,2 – 0,5
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen		0,3
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Flur Nr. 405 T	Ca. 150 m ² x 0,3 =	45 m ²
B.1.5		<u>Summe Ausgleichsflächen</u>	45 m ²
B.2	<u>Eingriffsflächen Kategorie II: Grün- / Freibereiche</u>		
B.2.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Intensiv gepflegte / bewirtschaftete Grün- / Freibereiche	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
B.2.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
B.2.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,5 – 0,8
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen		0,8
B.2.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Flur Nr. 402 T	ca. 740 m ² x 0,8 =	590 m ²
	Flur Nr. 403 T	ca. 530 m ² x 0,8 =	425 m ²
	Flur Nr. 403/1 T	ca. 280 m ² x 0,8 =	225 m ²
B.2.5		<u>Summe Ausgleichsflächen</u>	1.240 m ²
B.3	<u>Eingriffsflächen Kategorie III: Streu- / Obstwiese</u>		
B.3.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Obstwiese im Siedlungsnahbereich	Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie III
B.3.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ < 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B
B.3.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		1,0 – 3,0
	Gewählter Ausgleichsfaktor aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten und Kompensationsmaßnahmen		1,0
B.3.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Flur Nr. 400 T	ca. 510 m ² x 1,0 =	510 m ²
	Flur Nr. 402 T	ca. 520 m ² x 1,0 =	520 m ²
B.3.5		<u>Summe Ausgleichsflächen</u>	1.030 m ²

B.4 Ausgleichsflächenbedarf gesamt

Ausgleichsbedarf Kategorie I (siehe Ziff. B.1.5)	45 m ²
Ausgleichsbedarf Kategorie II (siehe Ziff. B.2.5)	1.240 m ²
Ausgleichsbedarf Kategorie III (siehe Ziff. B.3.5)	1.030m ²
Ausgleichsflächenbedarf gesamt	ca. 2.315 m²

Tab. 4 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Eingriffe im Rahmen der Einbeziehungssatzung besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 2.315 m² anrechenbarer Fläche.

Südlich angrenzend an das überplante Grundstück stehen auf dem Grundstück Flur Nr. 405 T etwa 2.260 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff soll als Vegetationsmosaik aus regionaltypischen Obstbäumen und extensives, blütenreiches Grünland (extensive Streuobstwiese) erbracht werden.

Bestand

Die Flächen der Flur Nr. 405 T sind derzeit grünlandgenutzt und intensiv bewirtschaftet.

Ziele

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebots.

Maßnahmen

- Entwicklung eines extensiv genutzten, blütenreichen Grünlands durch Verminderung der Bewirtschaftungsintensität:
 - Aushagerung der Fläche durch mindestens 3 Schnitte pro Jahr in den ersten 3 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Anschließend Umstellung auf maximal 3 Schnitte pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
 - Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 17 Südliches Alpenvorland nach der Aushagerungsphase, ggf. durch Wiesenumbbruch, ggf. auch durch Mähgutübertragung.
- Entwicklung Obstanger:
 - Fachgerechte Pflanzung von mind. 1 Obstbaum je 125 m² Ausgleichsfläche, Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang StU mind. 12 - 14 cm. Die Verwendung von regionaltypischen alten Obstbaumsorten wird empfohlen.
 - Fachmännischer Erziehungsschnitt der Bäume in den ersten 5 – 7 Jahren nach Pflanzung sowie Erhaltungs- und Auslichtungsschnitt ab dem 10. Standjahr.
 - Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf vor Verbiss zu schützen, Ausfälle sind in entsprechender Qualität zu ersetzen.
- Allgemeine Vorgaben:
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenpfosten ca. 15 m.

Bewertung der Maßnahme:

Die Entwicklung des Vegetationsmosaiks stellt insgesamt eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges.

Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen entsprechend durchgeführt werden, kann der Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 2 und 3 BauGB im Flächenverhältnis **1 : 1** anerkannt werden.

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 405 T:	ca. 2.260 m ²
Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 405 T:	ca. 2.260 m²
Ausgleichsbedarf gesamt	ca. 2.315 m ²
Ausgleich Defizit:	ca. 55 m²

Die Rechnung zeigt, dass der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Planungsgebiets erbracht werden kann.

In Berücksichtigung des hohen ökologischen Anspruchs der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und in Anbetracht des im Vergleich zum Gesamtausgleichsbedarf verhältnismäßig geringen Defizits (ca. 2,4 %) verzichtet die Gemeinde auf eine vollständige Umsetzung des ermittelten Ausgleichsflächenbedarfs.

7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im östlichen Teil der Satzung befinden sich Gärten mit Baumbestand, die zu den angrenzenden Wohnhäusern (außerhalb des Geltungsbereichs) gehören. Im Westen schließt eine offene Wiese mit kleineren Obstgehölzen an. Vom Norden schräg verlaufend Richtung Westen wird das Satzungsgebiet von einem teils verschilften Brachestreifen begrenzt, der von mehreren Kleingehölzen durchsetzt ist und am Westende einen kleinen Teich umschließt. Im Süden grenzt die Straße zwischen Pfaffing und Locking an das Plangebiet.

Vorsorglich wurde am 02.12.2022 vom Planungsbüro ONUBE GmbH, 83052 Bruckmühl, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Relevanzabschätzung durchgeführt. Neben der

Untersuchung der Grundstücke wurden auch die Außenfassaden der umliegenden Gebäude überprüft. Die Relevanz für geschützte Tierarten wird wie folgt eingestuft:

„Der Gehölzbestand auf der Eingriffsfläche wird von kleineren und relativ jungen Obstgehölzen geprägt, und enthält kein Potenzial an Quartierstrukturen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse. Es sind aber definitiv Brutmöglichkeiten für Freibrüter vorhanden.

Da die östlich angrenzenden Gebäude (außerhalb des Geltungsbereichs) möglicherweise eine Lebensstätte für geschützte Arten darstellen und es dann evtl. zur Störung durch Bautätigkeiten kommen könnte, wurden diese einer artenschutzfachlichen Untersuchung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass an den Außenfassaden keine nennenswerten Quartierstrukturen für Fledermäuse und Gebäudebrüter vorhanden sind. Bei der Besichtigung konnten keine Spuren (Kot, Verfärbungen etc.) von saP-relevante Arten nachgewiesen werden. Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben ist somit nicht gegeben.

Der Brachstreifen (außerhalb des Geltungsbereichs) inklusive Teich und Gehölze stellt ein Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse dar und sollte möglichst erhalten bleiben, wobei durch gelegentliche Pflegemaßnahmen eine Verbuschung zu vermeiden ist. Für die flugfähigen saP-relevanten Arten stellt die geplante Bebauung keine erhebliche Barriere dar und auch das Kollisionsrisiko durch den Bauverkehr erhöht sich für diese Gruppen kaum.

Für bodenbewohnende Tiergruppen wie Amphibien und Reptilien könnte sich vor allem im nördlichen Bereich das Kollisionsrisiko durch Baufahrzeuge etwas erhöhen, weil die nördlich angrenzende Fläche als potenzielles Habitat für die Herpetofauna nicht auszuschließen ist. Es besteht aber eine erhebliche Vorbelastung durch die landwirtschaftlichen Betriebe und den Verkehr aus dem Wohngebiet. Da einzelne Tiere nicht ausgeschlossen werden können, sind zur Sicherheit nächtliche Bauarbeiten von März bis Oktober zu vermeiden und das Baugrundstück ist durch strukturelle Vergrämung (regelmäßige Mahd und Demontage von Versteckmöglichkeiten) für Eidechsen und Amphibien unattraktiv zu halten. Baustoffe sollten möglichst weit entfernt von potenziellen Deckungsstrukturen gelagert oder durch einen Amphibienschutzzaun gesichert werden, um einem Verletzungs- und Tötungsrisiko vorzubeugen. [...] Weitere Untersuchungen und Maßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht notwendig.“

Durch Rodung von Gehölzen können Lebensräume von potenziell vorkommenden saP-relevanten Freibrüterarten verloren gehen. Allerdings befinden sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Die festgesetzten Rodungszeiträume außerhalb der Brutzeit beugen Schädigungen und Störungen saP-relevanter Arten vor.

Wesentliche direkte Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld befindlichen Biotopflächen sind aufgrund der Abstände zum Planungsgebiet und in Berücksichtigung der vorhandenen umgebenen Siedlungsnutzung sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

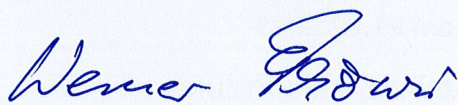
Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Gemeinde Amerang, den 03. MRZ. 2025



.....
Werner Fröwis
Zweiter Bürgermeister

Anlage

- GEOTECHNISCHER BERICHT
Dipl. Geologe Udo Bosch, 87733 Markt Rettenbach am 21.02.2023
- ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG MIT RELEVANZABSCHÄTZUNG
Planungsbüro ONUBE GmbH, 83052 Bruckmühl am 02.12.2022
- GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME
Zu den Geruchsemissionen und -immissionen einer Biogasanlage im Rahmen einer Voruntersuchung für die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Pfaffing der Gemeinde Amerang
iMA Richter& Röckle GmbH & Co. KG, 81667 München am 13.02.2019

P:\22079_EBS Pfaffing\02 Satzung\03 Planfass. z. Bekanntm\02 Begründung-Umweltbericht\22079 Begründung EBS Pfaffing.docx