

Gemeinde Amerang
Landkreis Rosenheim



Einbeziehungssatzung „Pfaffing“

Begründung

einschl.
naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 15.11.2023

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 Helminger, 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	5
6.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung	7
Vorgaben	7
Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	7
Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	10
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	10
7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	11
Anlage	14

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 liegt ein Bauvorhaben für Teilgrundstücke im Außenbereich vor, welche unmittelbar an die Siedlungsstruktur des Weilers anschließen. 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 Osten schließt das Planungsgebiet an bewachsende Flächen des bebauten Siedlungsbereichs an. Richtung Norden befindet sich hinter einem Grünzug eine landwirtschaftliche Biogasanlage. Im Süden und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen, die als Grünland genutzt werden, und eine Anliegerstraße, die an der Grenze des Satzungsbereichs in einen Feldweg übergeht.



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. 367, 400, 402, 403, 403/1 und 405, Gemarkung Evenhausen, zusammen und umfasst ca. 4.325 m². Der Geltungsbereich der Satzung schließt an den vorhandenen Innenbereich an

Bei der überplanten Fläche handelt es sich im Süden und Westen um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Flur Nrn. 402 und 405 befinden sich 3 Einzelbäume. Der westliche Teil der Satzung wird als Haus- und Nutzgärten der angrenzenden Wohngebäude bewirtschaftet. Zum Bestand zählen mehrere Nebenanlagen und üppiger Baumbestand.

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

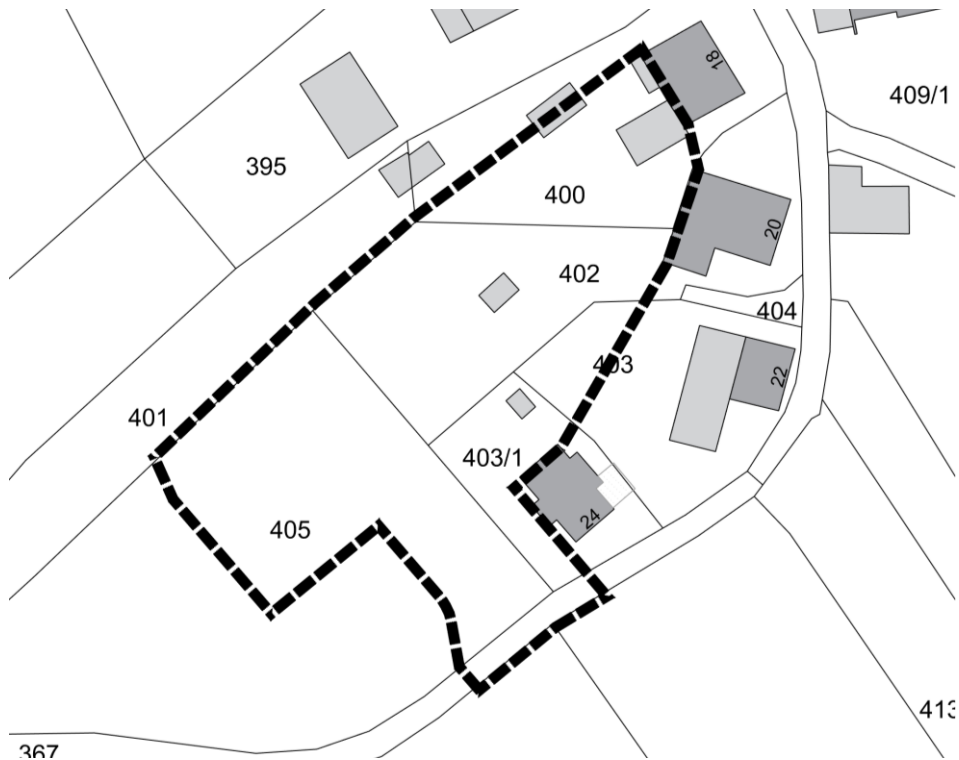


Abb. 2 Darstellung des Geltungsbereichs (schwarz umrandet)
Quelle: DFK © 2022 Gemeinde Amerang

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 zwei- bis dreigeschossige 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, am Rande des Satzungsbereichs, befindet sich das ehemalige Kleinbauernhaus Köblergut (Nr. D-1-87-113-48), das als Baudenkmal verzeichnet ist. Baudendenkmale 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 für das Plangebiet die Obergrenzen nach TA Lärm mit Immissionswerten von max. 15 % der Jahresstunden 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 Wohn- und Mischgebiete von max. 10 % Geruchsstundenhäufigkeit liegt. Die Wohnnutzung kann ohne erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen gewährleistet werden. Wohnnutzung ist ohne Einschränkung möglich.



Abb. 3 Häufigkeit von Geruchstunden pro Jahr [%] ausgehend von der Biogasanlage mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (schwarz) und der Baugrenzen (blau; verändert)

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 auch innerhalb des Geltungsbereichs Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) aus der Bewirtschaftung dieser Flächen nicht ausgeschlossen werden. Die Satzung weist auf den Sachverhalt hin.

Erschließung

Der Satzungsbereich ist über die südöstlich angrenzende Gemeindestraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Zufahrtsstraße. Durch die Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche Richtung Südwesten wird eine Wendemöglichkeit sichergestellt.

Die technische Erschließung des Planungsgebiets erfolgt ebenfalls über die Gemeindestraße und ist im Rahmen des Bauvorhabens herzustellen. Die Kosten sind vom Eigentümer zu übernehmen.

Die technische und infrastrukturelle Anbindung an die bestehenden Netze können sichergestellt werden.

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.

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 Geländeänderungen, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können nicht erlaubt.

Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet zum Schutz des Pfaffinger Moores bei Evenhausen (LSG-00018.01) an den Satzungsbereich. 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 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 bereits 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 als Außenbereich am Ortsrand zu beurteilen.

4.0 Zulässigkeitsbestimmungen

Der Erweiterungsbereich der Satzung beschränkt sich auf die südwestlich an den Innenbereich angrenzenden Grundstücksteile der Flur Nrn. 367,400, 402, 403, 403/1 und 405, Gemarkung Evenhausen.

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 Festsetzung zu Art und Maß der Nutzung verzichtet. Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Zur Wahrung des Ortsbildes und der Ortsrandlage wurden jedoch Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen. Sie entsprechen den regionaltypischen Gegebenheiten vor Ort.

Aufgrund der ortsbildprägenden Grünstruktur im Bestand wird der östliche Satzungsbe-
reich (Flur Nrn. 400 & 402T) als private Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Eine bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich nicht gewünscht. Dadurch wird auch ein Abstand zum Baudenkmal gewährleistet und einer Gefährdung von potenziell schützenswerten Tierarten vorgebeugt.

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 ein ca. 10 bis 5 m breiter Streifen festgesetzt, der als Obstanger zu entwickeln ist. Dieser ist 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 bezeichnete Grundstücksflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen.

Die bestehenden Haus- und Nutzgärten im Osten der Satzung werden durch eine Grünfläche gesichert, sodass in diesem Bereich kein Eingriff entsteht.

Durch die Satzung entsteht grundsätzlich ein Eingriff in Grund und Boden sowie das Landschaftsbild. Der Eingriff beschränkt sich dabei auf den westlichen Teil der Satzung. Im Osten werden bestehende Gehölz- und Gartenstrukturen durch Festsetzung einer Grünfläche gesichert. Der Naturhaushalt und Ortsbild werden nicht nachhaltig beeinträchtigt. Durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Vorgaben zur Eingrünung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einfügen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Die bauliche Nutzung der einbezogenen 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.

Der Satzungsbereich ist über die angrenzende Gemeindestraße erschlossen. Zur inneren Erschließung dient die öffentliche Verkehrsfläche, welche Teil der Satzung ist.

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

Eine 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. Durch die Grünfläche wird ausreichend Abstand zwischen künftiger baulicher Entwicklung und Baudenkmal sichergestellt.

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 Erweiterung 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 ca. 3.150 m² und setzt sich folgendermaßen zusammen:

Flur Nr. 367	ca.	175 m ²
Flur Nr. 400	ca.	725 m ²
Flur Nr. 402	ca.	1.225 m ²
Flur Nr. 403	ca.	190 m ²
Flur Nr. 403/1	ca.	390 m ²
Flur Nr. 405	ca.	1.620 m ²
Gesamt	ca.	4.325 m ²

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an das 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 Obstgehölze und Sträucher aus. In den Gartenflächen befinden sich zudem mehrere Nebenanlagen. Die Satzung setzt für diesen Bereich eine private Grünfläche fest, wodurch ein Eingriff in diesem Bereich ausgeschlossen wird. Aus diesem Grund stellt dieser Teil der Satzung keinen ausgleichsrelevanten Eingriff dar und ist nicht Teil der Eingriffsbilanzierung.

Auf Flur Nr. 403/1 T befindet sich der Garten des Wohnhauses (Haus Nr. 24) mit einem Nebengebäude und kleinere Obstgehölze. Die Flur Nr. 367 ist eine bestehende öffentliche Verkehrsfläche. Da diese Flächen im Sinne des § 34 zu bewerten sind, sind sie nicht ausgleichsrelevant und daher nicht Teil der Eingriffsbilanzierung.

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

nung 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“.

Eingriffsfläche „Mehrschüriges Grünland – intensiv bewirtschaftet“		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II	Geringfügig veränderter, naturnaher Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebietes, keine Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I -II	Agrarlandschaft in Ortsrandlage ohne vorhandenen Gehölz- / Baumbestand
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 1 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung insgesamt der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Flächen innerhalb überplanter Bereiche: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

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, zudem werden für die überplanten Bereiche die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Demnach kann im Planungsgebiet von einer Grundflächenzahl GRZ kleiner 0,35 ausgegangen werden.

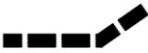


In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet demnach als „Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ B**
Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad






ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

-  Planungsgebiet
-  Bestehende Grundstücksgrenzen, mit Flur Nr., z.B. 402
-  Bebauung Bestand

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG NACH SCHUTZGÜTER

-  Kategorie I
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Kategorie III
Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ohne ausgleichsrelevanten Ausgleich
-  Hausgärten und öffentliche Verkehrsflächen ohne ausgleichsrelevanten Eingriff
-  Ausgleichsflächen ohne ausgleichsrelevanten Eingriff

EINSTUFUNG NACH EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG


-  Bebauung Typ B: geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35

Abb. 4 Karte Einstufung des Planungsgebiets

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

- Beschränkung der Verkehrsflächen auf das notwendigste Maß,
- Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets

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>Geltungsbereich des Planungsgebiets</u>	4.325 m ²
	abzgl. Flächen mit Baubestand (Flur Nr. 403/1)	390 m ²
	abzgl. best. öffentliche Verkehrsflächen (Flur Nr. 367)	110 m ²
	abzgl. privater Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung	1.465 m ²
	abzgl. Flächen für den Ausgleich	545 m ²
A.2	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i.S. der Eingriffsregelung	1.815 m²
B Erforderlicher Ausgleich		
Einstufung der Eingriffsflächen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003,		
B.1 Eingriffsflächen Kategorie I: Mehrschüriges Grünland		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>	
	Mehrschüriges Grünland, intensiv bewirtschaftet	Kategorie I
	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>	
	GRZ < 0,35	Typ B
	Geringer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	
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>	
	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)	545 m²

Tab. 2 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Eingriffe im Rahmen der Einbeziehungssatzung besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 545 m² anrechenbarer Fläche. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff findet in Erweiterung an den Geltungsbereich auf dem Grundstück Flur Nr. 405 T statt. Es soll ein Vegetationsmosaik aus regionaltypischen Obstbäumen und extensives, blütenreiches Grünland (extensive Streuobstwiese) entstehen.

Bestand

Die Flächen der Flur Nr. 405 T sind derzeit grünlandgenutzt.

Ziele

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

Maßnahmen

- Entwicklung extensiv genutztes Grünland entsprechend Flächenkonzept:
 - Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
 - 3-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren: Schnitttermin für die erste Mahd ist der Zeitraum Mitte Juni des jeweiligen Jahres. Ein Kröpfschnitt im Frühjahr ist zur weiteren Aushagerung zulässig.
 - Anschließend maximal 2-schürige Mahd, Schnitttermine Mitte Juli bzw. September / Oktober, jährlich 10 % auf wechselnden Flächen als Brache belassen
 - Das Mahdgut ist allgemein von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.
- Entwicklung Obstanger:
 - Fachgerechte Pflanzung von mind. 1 Obstbaum je 100 m² Ausgleichsfläche, Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 10 - 12 cm. Die geforderte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. 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.
- 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. 15-20m, Ø der Eichenpfosten mind. 10cm, Länge mind. 1,20m
 - Begleitung der Herstellung der Ausgleichsfläche durch fachlich geschultes Personal.

Bewertung der Maßnahme:

Die Schaffung des Biotopkomplexes ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1 : 1** anerkannt werden.

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). Biotop- 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 verschifteten 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 Brachestreifen (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 die festgesetzte Grünfläche sind keine Eingriffe in den Gehölzbestand im östlichen Teil der Satzung (Hausgärten der östlich angrenzenden Gebäude) zu erwarten. Der Eingriff erfolgt ausschließlich auf der östlichen Wiesenfläche mit Einzelbäumen.

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 trennenden Wirkung der Bahnlinie, den Abständen 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

.....

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

F:\PROJEKTE\22079_EBS Pfaffing\02 Satzung\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22079 Begründung EBS Pfaffing _231108.docx