



# **Bebauungsplan „SO Verbrauchermarkt – Frönaustraße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Stadt Abensberg  
Gemarkung Offenstetten  
Landkreis Kelheim  
Regierungsbezirk Niederbayern

## **Anlage 1 zur Begründung Umweltbericht mit Grünordnung und Eingriffsregelung**

### **ENTWURF**

**Im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan  
Deckblatt Nr. 27**

#### **Bearbeitung:**

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt  
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

---

**Abensberg, den 08.11.2021**

.....  
**Dr. Uwe Brandl, 1. Bürgermeister**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes.....</b>	<b>4</b>
1.1 Methodik .....	5
1.2 Verwendete Informationen .....	6
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	6
1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen .....	6
1.5 Größe und Lage .....	6
1.6 Übergeordnete Planungen .....	8
1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan .....	8
<b>2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung .....</b>	<b>9</b>
2.1 Prognosen bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	9
2.2 Prüfungen alternativer Planungsmöglichkeiten .....	9
2.3 Beschreibungen der Wirkfaktoren der Planung .....	9
<b>3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand).....</b>	<b>10</b>
3.1 Fläche .....	10
3.2 Boden .....	10
3.3 Wasser .....	11
3.4 Klima/Luft.....	11
3.5 Landschaftsbild/Erholung .....	11
3.6 Arten /Biotop .....	12
3.7 Mensch .....	12
3.8 Kultur- und Sachgüter.....	12
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	12
3.10 Biologische Vielfalt .....	12
<b>4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
4.1 Fläche.....	13
4.2 Boden .....	13
4.3 Wasser .....	13
4.4 Klima/Luft.....	13
4.5 Landschaftsbild/Erholung .....	13
4.6 Arten/Biotop.....	14
4.7 Mensch .....	14
4.8 Kultur- und Sachgüter.....	14
4.9 Biologische Vielfalt .....	14
4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	14
<b>5. Besonderer Artenschutz (Europäischer Artenschutz nach §44 BNatSchG).....</b>	<b>15</b>
<b>6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger .....</b>	<b>Umweltauswirkungen..... 15</b>
6.1 Grünordnerisches Konzept .....	15
6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	16
6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	17
6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	17
6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	17
<b>7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>18</b>
7.1 Bilanzierung Bebauungsplangebiet .....	18
<b>8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....</b>	<b>20</b>

Umweltbericht, Grünordnungsplan und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan.....</b>	<b>21</b>
9.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB).....	21
9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) .....	22
<b>10. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO).....</b>	<b>23</b>
10.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO) .....	23
<b>11. Vorschläge für Hinweise.....</b>	<b>23</b>
<b>12 Anhang .....</b>	<b>24</b>
12.1 Artenverwendungsliste .....	24

## 0. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3 : Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4: FFH- und sAP-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes (Umweltprüfpflicht)
- BauGB § 2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes.
- BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Stadt
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- BNatSchG. § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG. Art. 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG. § 1 (§ 1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

## 1. Anlass und Zielsetzung des Umweltberichtes

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.03.2019 beschlossen, für Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 247 (Bolzplatz) und Fl.Nr. 607/2 (St. 2144) und 247/80 der Gemarkung Offenstetten den Bebauungsplan „SO Sondergebiet – Frönaustraße“ aufzustellen um den Bau eines Gebäudes, welches einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m<sup>2</sup> beinhaltet, sowie dessen Erschließung zu ermöglichen.

Der geplante Standort befindet sich im westlichen Teil des Ortsgebietes und ist durch bestehende Geh- und Radwege und das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.  
Somit ist eine integrierte Ortslage gegeben.

### Lage und Begrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,78 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil von Offenstetten und beinhaltet Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 247 (Bolzplatz) und Fl.Nr. 607/2 (St. 2144) und 247/80 Gemarkung Offenstetten.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Kreittmayrstraße /Staatsstraße 2144)
- Im Süden: Fl. Nrn. 247/140 und 247 (TIFl. – Zufahrt zum Anwesen Frönaustraße 32), Gem. Offenstetten
- Im Osten: Fl. Nr. 248/13, Gemarkung Offenstetten, Kreittmayrstraße 2a
- Im Westen: Frönaustraße

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **Inhalt des Bebauungsplanes**

Die beantragte Bebauung ist im Plangebiet des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes als Bolzplatz dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 27) angepasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach den §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Ziel des Umweltberichtes ist Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge durch die Aufarbeitung aller umweltrelevanten Belange, die von dem Bauleitplan ausgehen. Der Umweltbericht dient demnach auch zur Vorbereitung einer sachgerechten Abwägung.

In diesem Umweltbericht integriert sind die Grünordnungsplanung sowie die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Im grünordnerischen Teil werden Maßnahmen erarbeitet, mit denen nachteilige Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können. Weiterhin werden gestalterische, freiraumplanerische Maßnahmen formuliert, die eine grünordnerische Integration des Planungsgebietes in die Umgebung sowie angemessene Freiraumqualitäten sichern.

### **1.1. Methodik**

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Ein Umweltbericht umfasst folgende Inhalte<sup>1</sup>:

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zeilen des Bebauungsplanes
- Kurzdarstellung umweltrelevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Ausweisung berücksichtigt werden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung der Durchführung des Plan auf die Umwelt.
- Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Dieser Umweltbericht umfasst zusätzlich:

- Integration des Grünordnungsplanes und der Eingriff- /Ausgleichsbilanz

---

<sup>1</sup> Nach <sup>3</sup> 2a BauGB 2017 und der Anlage 1 (zu <sup>2</sup> Abs. 4 und 2a und 4c)

## **1.2. Verwendete Informationen**

Als Datengrundlagen wurden folgende Informationen herangezogen:

- Topografische Karte
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Biotopkartierungsdaten sowie Datenabfrage der Artenschutzkartierung (ASK) beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU) des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur),
- Potenzialabschätzung auf Grundlage von Ortsbegehungen zur Erfassung der Habitat- und Strukturausstattung
- Flächennutzungsplan

## **1.3 Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Das Untersuchungsgebiet für die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild/Erholung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP „Neubau Verbraucher- und Getränkemarkt an der Krumbacher Straße (B 16)“. Direkt angrenzende Flächen wurden in die Bearbeitung mit einbezogen. Erhebliche Wirkungen, die hierüber hinausreichen, sind nach gutachterlicher Beurteilung unter Berücksichtigung der bekannten naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Planung nicht zu erwarten.

## **1.4 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen**

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Informationen sind nicht aufgetreten.

## **1.5 Größe und Lage**

Der Planungsraum ist nach der naturräumlichen Gliederung der Haupteinheit 063 „Donaumoos“ zuzuordnen.

Landschaftsprägend sind zudem die in West-Ost-Richtung verlaufende St 2144 nördlich des Geltungsbereiches und der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Frönaustraße entlang der Westseite des Geltungsbereiches. Ansonsten schließen sich Gewerbe- und Wohnbauflächen an.

Die mittlere Höhe beträgt ca. 374 m ü NN.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Übersichtslageplan



Luftbild:



## 1.6 Übergeordnete Planungen

### 1.6.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan

Gemäß Anhang 3 der Verordnung über das LEP gehört der Stadt Abensberg zu den Gemeinden der ländlichen Teilräume, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Der Stadt Abensberg ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Kehlheim und ist gemäß Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Es liegt auf der Entwicklungssachse mit regionaler Bedeutung von Neustadt a.D. nach Abensberg.

### 1.6.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Abensberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Abensberg sieht derzeit an dieser Stelle einen Bolzplatz vor, der sich nicht mit der Planung für den Neubau eines Verbrauchermarktes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften deckt.

Der Geltungsbereich des FNP umfasst eine Fläche von ca. 0,58 ha. Davon sind ca. 95 % Flächen für einen Bolzplatz und ca. 5 % Feldgehölzstreifen an den nordwestlichen und südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches.

## 1.7 Berücksichtigung der Fachziele des Natur- und Umweltschutzes im Bebauungsplan

Schutzgut	Fachziele / Planungsempfehlungen
Fläche	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Boden	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Wasser	Entsiegelung und Verringerung der bestehenden Versiegelungseffekte
Klima / Luft	Verbesserung der Durchlüftbarkeit und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft
Landschaftsbild/ Erholung	Schutz des Orts- / Landschaftsbildes durch: Angepasste Bebauung durch Festlegung der Gebäudehöhen, planerische Festlegung von Baugrenzen, Verwendung nicht blendender Materialien, Festsetzung besonderer Eingrünungsmaßnahmen
Arten / Biotope	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Plangebiet und der näheren Umgebung, Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
Mensch	Schutz des Wohnumfeldes und der Erholungseignung
Kultur- und Sachgüter	Erhalt von schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmalen



## 2. Nullvariante, Alternativen und Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

### 2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als Bolzplatz genutzt werden.

### 2.2 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Örtlichkeiten hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Straßenanbindung sowie auch hinsichtlich der geforderten Größe ist kein alternativer Standort vorhanden.

### 2.3 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Aufgrund der Ausgangssituation sind für alle Schutzgüter negative Auswirkungen zu erwarten.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in: **baubedingte Wirkungen**, hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (vorübergehend), **anlagebedingte Wirkungen** durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (i. d. R. dauerhaft) sowie **betriebsbedingte Wirkungen**, die durch die Nutzung entstehen (i. d. R. dauerhaft).

#### 2.3.1 baubedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial, Baustraßen		00	00	0		
Abbau, Lagerung und Transport von Boden		00	00	00	0	
Bodenverdichtung durch Baumaschinen		00	00	00		
Schadstoffemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle	00	00	00	00	0	
Lärm, Erschütterungen durch Maschinen	00	0				

#### 2.3.2 anlagenbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten/ Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen		00	00	00	0	
Flächeninanspruchnahme		00	00	00	0	
Zerschneidungseffekte		0				0

### 2.3.3 betriebsbedingte Wirkungen

Vorhabensbezogene Wirkfaktoren bzw. Art der Beeinträchtigungen	Einwirkungsstärken auf die Schutzgüter					
	Mensch	Arten Biotope	Boden	Wasser	Klima Luft	Land- schaft
Betriebsbedingte Wirkfaktoren						
Schadstoffemissionen	0	0			0	
Lärm / Geruch	0	0			0	0

Grad der Einwirkung: Hoch: 000 / Mittel: 00 / Gering: 0

### 3. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter (Realbestand)

In diesem Kapitel wird ein Gesamtüberblick über die Umweltsituation im Plangebiet gegeben. Es werden die Informationen zu den Umweltaspekten schutzgutbezogen entsprechend einer systematischen Gliederung hinsichtlich Bestand und Bewertung steckbriefartig dargestellt und beurteilt. Die Bewertungsstufen und verwendeten Datengrundlagen sind unter Kapitel 1.1 Methodik dargestellt.

Die künftige Nutzung des Gebietes ist mit den Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu vergleichen. Daher dient dieser Bebauungsplan als Ausgangsbasis für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes wird die Bedeutung des Gebietes ermittelt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in den nachfolgenden Ausführungen, gegliedert nach Schutzgütern, dargestellt.

#### 3.1 Fläche

**Bestand** Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

**Bewertung** Die Flächen haben eine hohe Bedeutung für das Schutzgut, da die Fläche bisher unversiegelt ist.

#### 3.2 Boden

**Bestand** Lt. geotechnischem Bericht liegt das untersuchte Gebiet im Bereich von Flugsanden mit Dünenbildung (Quartäre). Diese bestehen überwiegend aus hellbraunen-ockerfarbenen, selten grauen oder roten Sanden, die im Bereich von Offenstetten nur bei 1,80 m Mächtigkeit liegen sollen. Die Flugsande überlagern die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär). Letztere setzen sich aus einer Kiesdecke am Top, einer sandigen Serie und schließlich tonig-mergeligen Sedimenten mit vereinzelt Kalknollenmergeln zusammen. Die Mächtigkeit liegt im Bereich von Offenstetten bei ca. 70 m.

**Bewertung** Die vorkommenden Bodenarten haben eine geringe mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit, eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

### 3.3 Wasser

#### 3.3.1 Teilschutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

- Bestand** Lt. geotechnischem Bericht zum Bebauungsplan ist mit Grundwasser in einer Tiefe zwischen 5 bis 9 m zu rechnen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerungsleistung nur eingeschränkt möglich ist. Zur Versickerungsleistung wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. (siehe Anlage 3 zur Begründung).
- Bewertung** Die Versickerungsfähigkeit ist mittel bis schlecht  
Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches grenzt ein Wasserschutzgebiet an.  
Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung für den Wasserschutz

### 3.4. Klima / Luft

- Bestand** Der Geltungsbereich gehört großklimatisch zum Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima.  
Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 600-770 mm.  
Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +8° und +9° C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt +14° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an.
- Bewertung** Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima /Luft.  
Eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kaltluft- und Frischlufttransportes ist nicht gegeben.

### 3.5. Landschaftsbild / Erholung

#### 3.5.1 Teilschutzgut Landschaftsbild

- Bestand** Der Geltungsbereich liegt im westlichen Teil der Ortslage Offenstetten und wird durch die vorhandenen Straßen und die umgebende Bebauung geprägt.
- Bewertung** Eine besondere Funktion für das Landschaftsbild kommt dem Geltungsbereich nicht zu.  
Für Erholungssuchende auf den angrenzenden Straßen und Wegen ist es jedoch Bestandteil des erlebbaren Orts- und Landschaftsbildes.

#### 3.5.2 Teilschutzgut Erholung

- Bestand** siehe Schutzgut Landschaftsbild
- Bewertung** Hinsichtlich des Teilschutzgutes Erholung ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung. Wegeverbindungen zur Naherholung werden durch die Planung nicht betroffen.  
Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung von mittlerer Bedeutung. Der Bolzplatz geht als Spielfläche als auch als Treffpunkt für Jugendliche verloren.

### 3.6 Arten / Biotope

<b>Bestand</b>	Das Grundstück ist derzeit nicht bebaut und wird als Bolzplatz genutzt; zeitweise auch als Parkplatzfläche. Im Norden verläuft auf dem Grundstück ein asphaltierter Fuß- und Radweg parallel zur Kreittmayrstraße. Im Nordwesten ist zudem eine ca. 225 m <sup>2</sup> große, ebenfalls asphaltierte Fläche (Basketballfeld) vorhanden auf der auch Fahrzeuge zeitweise abgestellt sind. Östlich anschließend befindet sich eine ca. 85 m <sup>2</sup> große geschotterte Fläche auf der ebenso Fahrzeuge parken. Die Feldgehölzstreifen an den nordwestlichen und südöstlichen Grenzen des Geltungsbereiches haben eine höhere Bedeutung.
<b>Bewertung</b>	Für artenschutzrechtliche relevante Arten aus den angrenzenden Gehölzbeständen stellen die Geltungsbereiche allenfalls untergeordnete Teile ihrer Nahrungshabitate dar. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten sind innerhalb der Bereiche nicht anzunehmen. Dem Geltungsbereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 3.7 Mensch

<b>Bestand</b>	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage und wird von Straßen und Bebauung begrenzt.
<b>Bewertung</b>	Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet.

### 3.8 Kultur- und Sachgüter

<b>Bestand</b>	Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen. Bodendenkmale sind nicht bekannt.
<b>Bewertung</b>	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung

### 3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Die möglichen Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

### 3.10 Biologische Vielfalt

Zu den zu berücksichtigen Umweltbelangen gehört auch die biologische Vielfalt oder auch Biodiversität. Hierunter ist die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme zu verstehen.

Der Struktureichtum des Geltungsbereiches ist von geringer Bedeutung

## 4. Beschreibung und Bewertung der Wirkungen der Planung

Um die absehbaren Wirkung durch die geplante Bebauung und Ihrer Erschließung in Bezug auf die unten aufgeführten Umweltgüter zu ermitteln, wurde eine ökologische Wirkungsanalyse auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Umweltsituation durchgeführt.

#### 4.1 Fläche

**Wirkung** Von den 0,75 ha Bebauungsplanflächen werden 0,58 ha zusätzlich versiegelt.

**Bewertung** Die Versiegelung an zusätzlicher Fläche ist ein mittlerer bis hoher Eingriff. Ein Ausgleich wird auf Grundlage einer GRZ von 0,8 bilanziert.

#### 4.2 Boden

**Wirkung** Die vorliegenden unversiegelten Böden gehen durch eine Bebauung als Grünflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. auch Schadstoffemissionen belastet. Die künftige Versiegelung der Flächen führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

**Bewertung** Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Es ist mit einem mittleren Eingriff in das Schutzgut zu rechnen.

#### 4.3 Wasser

**Wirkung** Der geplante Verbrauchermarkt hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da das Niederschlagswasser im Bereich von baulichen Anlagen nicht mehr vor Ort versickern kann. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grund-/ Sickerwasserneubildungsrate nehmen hierbei ab, wobei die Bereiche für die Grund-/Trinkwasseranreicherung nicht von wesentlicher Relevanz ist.

**Bewertung** Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich. Zur Reduzierung und Rückhaltung von Niederschlagswasser wird eine extensive Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Der Eingriff in das Schutzgut als mittel einzustufen.

#### 4.4 Klima / Luft

**Wirkung** Die Kaltluftentstehung wird im Geltungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Nachteilige Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete hat dies jedoch nicht. Die zu erwartende Versiegelung führt zu einer zunehmenden Wärmeabstrahlung und zu einer reduzierten Verdunstung im Gebiet, was jedoch lediglich zu mikroklimatischen Veränderungen führen wird.

**Bewertung** Die zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Besucherverkehr und die private Heizanlage führen zu keinen spürbaren / nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität im Untersuchungsraum.

#### 4.5 Landschaftsbild / Erholung

**Wirkung** Mit Umsetzung der Planung geht die derzeitige Freifläche innerhalb der Ortslage verloren

**Bewertung** Durch Festsetzung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen; Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten für die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches soll der Eingriff reduziert werden. Für den Verlust als Bolzplatz und Treffpunkt für Jugendliche soll ein Alternativangebot zusammen mit der Dorfgemeinschaft gesucht werden. Dies könnte im Rahmen des Dorfentwicklungsprozesses erfolgen.

#### 4.6 Arten / Biotope

**Wirkung** Mit dem geplanten Bau eines Lebensmittelmarktes gehen Grünflächen und Feldgehölzstreifen als Lebensraum für die dort vorkommenden Pflanzen- und Tierarten verloren. Aus floristischer Sicht handelt es sich hierbei um einen geringen Eingriff.

**Bewertung** Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Feldhecken, Einzelgehölze). Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Durch Festsetzung einer Pflanzbindung sind die bestehenden Gehölzstrukturen, soweit sie nicht von unmittelbaren Baumaßnahmen betroffen sind, gesichert.

#### 4.7 Mensch

**Wirkung** Durch die Ausweisung von Geltungsbereichsflächen muss von einer Zunahme von Schallimmissionen, Abgasen, Staub und Gerüchen ausgegangen werden. Durch die geplante Nutzung ist mit einer Zunahme an Emissionen zu rechnen.

**Bewertung** Es findet keine Verschlechterung statt.

#### 4.8 Kultur- und Sachgüter

**Wirkung** Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

**Bewertung** Die Planung hat insofern keine Auswirkungen auf diese Schutzgüter.

#### 4.9 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering einzustufen. Durch die Ein- und Durchgrünung kann ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Biodiversität sind als **gering** zu betrachten.

#### 4.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Tabelle bewertet zusammenfassend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit	Bemerkung
Fläche	x	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Zunahme des Versiegelungsgrades

<b>Boden</b>	<b>x</b>	Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen durch Zunahme des Versiegelungsgrades
<b>Wasser</b>	<b>x</b>	Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate durch Zunahme des Versiegelungsgrades
<b>Luft/Klima</b>	<b>x</b>	Geringer Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	<b>x</b>	Mittlere Beeinträchtigung Verbesserung durch grünordnerische Maßnahmen
<b>Arten / Biotope</b>	<b>x</b>	Geringer Verlust der Arten- und Biototypenvielfalt
<b>Mensch</b>	<b>x</b>	Leichte Verschlechterung der Umweltsituation
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	<b>o</b>	Keine vorhanden

**x:** Vorhaben hat voraussichtlich geringe bis mittlere negative Umweltauswirkungen zur Folge

**o:** Vorhaben hat voraussichtlich keine negative Umweltauswirkungen zur Folge

**+**: Vorhaben hat voraussichtlich positive Umweltauswirkungen zur Folge

## 5. Besonderer Artenschutz (europäischer Artenschutz nach § 44 BNatSchG)

Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt.

Die Prüfung kommt zu folgender Einschätzung:

Siehe Relevanzprüfung.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermindert oder minimiert werden können. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Soweit sich die Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. Nicht im Planungsgebiet ausgleichbare Eingriffe müssen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

### 6.1 Grünordnerisches Konzept

Das Gesamtkonzept berücksichtigt sowohl die Umweltziele als auch die städtebauliche Planung. Erhebliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung des Gebietes, der Eingrünung des Plangebietes, der Einbindung des Plangebietes in den Umliegenden Landschaftsraum und der Verbesserung von stadt- und landschaftsökologischen Aspekten. Das Konzept beinhaltet folgende Kernpunkte:

- Eingrünung des Plangebietes durch Gehölzstreifen und Einzelbäume
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser durch Rückhalte- und Versickerungsanlagen

## **6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Maßnahmen sind in Zusammenhang mit diesem Baugebiet mehrheitlich als Aufwertungsmaßnahmen zu verstehen. Sie zielen insbesondere auf die Verbesserung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotope/Arten und Landschaftsbild /Erholung ab. Gleichzeitig erfüllen sie jedoch auch gestalterische Anforderungen an den Freiraum.

### **6.2.1 Maßnahme: Reduzierung des Oberflächenabflusses**

Extensive Begrünung der Dachflächen.

*Durch die Maßnahmen kann eine Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses auf dem Gebiet erreicht werden.*

### **6.2.2 Umweltschonende Beleuchtung**

*Die Maßnahme dient der Minimierung einer Störung für Tierwelt (Insekten).*

### **6.2.3 Maßnahme: Eingrünung der Baulichkeiten**

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

*Die Maßnahme dient der Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.*

## **Pflanzbindung**

Die im Planteil durch Pflanzbindung (pfb) dargestellten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

### **6.2.4 Maßnahme: Pflanzung von Laubbäumen (Einzelpflanzbindung)**

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume gepflanzt zu pflanzen (pfg1). Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen. Für die Baumpflanzung gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, großkronig 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Pro 8 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.

*Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes, der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes und der Schaffung von Leitstrukturen.*

### **6.2.5 Maßnahme: Pflanzung von Gehölzen**

Flächen mit Pflanzgeboten (pfg2/3) sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.



Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind mindestens 1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup> bei Sträuchern und 2 Pflanzen pro 1 m<sup>2</sup> bei Bodendeckern zu pflanzen. Baumpflanzungen sind zulässig. Die DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten) ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

*Die Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas und des Landschaftsbildes.*

### 6.3 Übersicht Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Eine Übersicht über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ihre Wirkung auf die Schutzgüter gibt folgende Tabelle.

Maßnahme		Schutzgut						
Nr.	Bezeichnung	Bo	Wa	LK	La	AB	M	KS
1	Reduzierung Oberflächenabfluss		X	x		x		
2	Eingrünung der Baulichkeiten			x	X	x	x	
3	Umweltschonende Beleuchtung					X	x	
4	Erhalt bestehender Bäume und Sträucher	x	x		X	X		
5	Pflanzung von Laubbäumen	x	x	x	X	X	x	
6	Pflanzung von Gehölzen	x	x	X	X	x	x	

Bo: Boden, WA: Wasser, La: Landschaftsbild/Erholung, LK Luft/Klima  
 AB: Arten/Biotope, M: Mensch, KS: Kultur-/Sachgüter  
 X: Hauptwirkung, x: Nebenwirkung

### 6.4 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der hohen Versiegelung tritt nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen nur eine geringe Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem bestehenden Zustand ein.

### 6.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben nachteilige Beeinträchtigungen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher notwendig.

Schutzgut	Bemerkung
Fläche	Mittlere weitere nachteilige Auswirkungen
Boden	Mittlere weitere nachteilige Auswirkungen
Wasser	Mittlere weitere nachteilige Auswirkungen

<b>Luft/Klima</b>	geringe nachteilige Auswirkungen
<b>Landschaftsbild</b>	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
<b>Erholung</b>	Mittlere nachteiligen Auswirkungen
<b>Arten/Biotope</b>	Geringe nachteilige Auswirkungen
<b>Mensch</b>	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Keine weiteren nachteiligen Auswirkungen

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff.

Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist.

Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

### 7.1 Bilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung dient der Feststellung der Kompensationsnotwendigkeit.

Die Flächenanteile nach dem Bebauungsplanentwurf sind dargestellt.

Im Bebauungsplangebiet ist ein Sondergebiet geplant. Es folgt eine Bilanzierung der Schutzgüter nach BNatSchG (Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope, Landschaftsbild/Erholung).

#### 7.1.1 Schutzgut Fläche

Gegenüber dem Bestand tritt eine geringe Verschlechterung ein.

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden führt zu einem Kompensationsbedarf in Verbindung mit den Schutzgütern Boden.**

#### 7.1.2 Schutzgut Boden

Gegenüber dem Bestand tritt eine Verschlechterung für die Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe (FP) und Ausgleichkörper im Wasserhaushalt (AW) ein.

**Der Eingriff in das Schutzgut Boden führt zu einem Kompensationsbedarf.**

#### 7.1.3 Wasser

Hauptbewertungskriterium für das Schutzgut Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation für die landschaftsplanerisch relevante Funktion Grundwasserdargebot und -neubildung.

Der Eingriff für das Schutzgut Grundwasser als mittel anzusehen

---

**Der Eingriff in das Schutzgut Wasser führt zu keinem Kompensationsbedarf, da der Eingriff über Dachbegrünung minimiert werden soll.**

#### **7.1.4 Klima / Luft**

**Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft führt zu keinem zusätzlichen Kompensationsbedarf.**

#### **7.1.5 Landschaftsbild / Erholung**

**Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft / Erholung führt zu einem zusätzlichen Kompensationsbedarf durch Ausweisung von Ersatzflächen für den entfallenen Bolzplatz/Treffpunkt.**

#### **7.1.6 Biotope / Arten**

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich und der Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Ersatzflächenbedarf sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Maßnahmen erfolgt nach den **Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** (2. erweiterte Auflage 2003)

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff (ca. 0,75 ha) wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) nachfolgenden vier Schritten ermittelt:

##### **Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

mit Einstufung des Ausgangszustandes nach seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild; Kategorie I-III)

##### **Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung in Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

mit Einstufung des Planungszustandes nach der Eingriffsschwere (Gebiete mit niedrigem bis mittlerem und Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; Typ A und B)

##### **Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

mit Ableitung der Beeinträchtigungsintensität aus den Schritten 1 und 2 (Felder A I bis B III)

##### **Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB**

Hiernach errechnet sich der erforderliche Kompensationsumfang aus der Wertigkeit der betroffenen Bereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild und aus der vorgesehenen Eingriffsschwere unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

In einem abschließenden Schritt werden die geeigneten Flächen und Maßnahmen für den erforderlichen Ausgleich ausgewählt.

##### Schritt 1:

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme erfolgt eine zusammenschauende und schutzgutübergreifende

Bewertung des Ausgangszustandes. Gemäß dem Leitfaden des BAYSTMLU (2003) werden dabei gleich bedeutsame Flächen zusammengefasst und als Gebiete geringer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I bis III) eingestuft.

Für den Untersuchungsraum wird für den Bolzplatz die Kategorie I, für die beiden Feldgehölzstreifen die Kategorie II festgelegt.

#### Schritt 2:

Nach dem Leitfaden kann die Eingriffsschwere der Planung anhand des vorgesehenen Versiegelungsgrades abgeleitet werden, da insbesondere durch die Verbauung von Flächen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren gehen. Die Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ist überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung - dargestellt als Grundflächenzahl (GRZ) - zu entwickeln (BAYSTMLU 2003).

Im vorliegenden Fall ist für das Sondergebiet eine GRZ von 0,8 vorgesehen, was eine Einstufung in den Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad rechtfertigt.

#### Schritt 3:

Hier erfolgt die Überlagerung der aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in verschiedene Kategorien eingestuften Gebiete (Schritt 1) mit den nach ihrer Eingriffsschwere in verschiedene Typen eingestuften Gebieten (Schritt 2).

Für den untersuchten Eingriffsraum ergibt sich damit durch Überlagerung der Kategorie I (Schritt 1) und des Typs A (Schritt 2) das Feld 'A I' und A II.

Diesen Feldern wird im Leitfaden des BAYSTMLU (2003) jeweils eine Spanne von Kompensationsfaktoren zugeordnet, die wiederum für die Errechnung des Ausgleichsflächenbedarfs entscheidend sind. Die Spanne für das Feld A I bewegt sich dabei zwischen 0,3 und 0,6, die Spanne für das Feld A II bewegt sich zwischen 0,8 und 1,0.

Für den Bolzplatz mit versiegelten Flächen wurde innerhalb der Kategorie I der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt, da hier die Nutzung den Faktor rechtfertigt. Für die Feldgehölzstreifen wurden innerhalb der Kategorie II der Kompensationsfaktor 0,8 gewählt.

#### **Es ergibt sich daraus für das Untersuchungsgebiet:**

Gesamtfläche zusätzlicher Versiegelung: 5.605 m<sup>2</sup>

Fläche Bolzplatz (5.425 m <sup>2</sup> ) X Kompensationsfaktor (0,3) =	Ausgleichsflächenbedarf 1.627 m <sup>2</sup>
Fläche Feldgehölzstreifen (180 m <sup>2</sup> ) X Kompensationsfaktor (0,8) =	Ausgleichsflächenbedarf <u>144 m<sup>2</sup></u>
	1.771 m <sup>2</sup>

Hierauf aufbauend erfolgt mit der Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der abschließende Schritt 4 innerhalb der Eingriffsregelung.

Schritt 4:

#### **Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen:**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist auf den Flst. Nr. 3867, 3868, 3869 und 2857 Gmkg. Abensberg eine Aufwertung von artenarmen Intensivwiesen vorgesehen. Diese Maßnahmen werden dann dem Ökokonto der Stadt Abensberg gutgeschrieben. Daraus erfolgt dann der notwendige Ausgleich dieser Maßnahme.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Es wird ein Bebauungsplan zu Neubau eines Verbrauchermarktes erstellt.

Der überplante Bereich umfasst 0,75 ha wovon 0,58 ha als Bolzplatz/Grünfläche mit Feldgehölzstreifen ausgewiesen sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche sowie zwei kleinere Feldgehölzstreifen am Rand in der westlichen Ortslage von Offenstetten.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt insbesondere beim Schutzgut Boden durch die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung und Bodenumlagerung.

Durch die Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, die Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie durch die Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen können andere Eingriffe jedoch deutlich reduziert werden.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf ist durch externe Maßnahmen im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als Bolzplatz genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- Eingrünung des Gebietes mit Gehölzflächen und Einzelbäumen
- Umweltschonende Beleuchtung
- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Dachbegrünung
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen

## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan**

### **9.1. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

#### **9.1.1 Pflanzbindung**

Die bestehenden Bäume und Sträucher (pfb) sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **9.1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a, b BauGB)**

##### **Allgemein:**

Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zugelassen.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht im Freistaat Bayern sind einzuhalten.

##### **Pflanzgebote**

##### **Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)**

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18. Pro 8 Stellplätze ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

### **Pflanzung von Heistern, Sträuchern und Bodendeckern (pfg2) (pfg3)**

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 und pfg3 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfg2)/(pfg3) sind Heister / Sträucher /Bodendeckern gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt. Bei Sträuchern ist mind. 1 Strauch/1,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

### **Ansaaten**

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

## **9.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bzw. nach § 1a Abs. 3 BauGB.**

### **Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Durch eine extensive Dachbegrünung wird eine Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser erreicht.

### **Eingrünung der Baulichkeiten**

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

### **Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

### **Gestaltung von Park- und Stellplätzen**

Pro 8 Park- oder Stellplätze ist ein Laubbaum entsprechend der Artenverwendungsliste im Anhang zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, STU 16-18. Die Baumscheibe ist zu begrünen, vor Überfahren zu schützen ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen.

Die Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung des Gebietes und der Minimierung der Beeinträchtigung des Klimas.

## **10. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO)**

### **10.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

- a) zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen siehe flächiges Pflanzgebot.
- b) Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

## **11. Vorschläge für Hinweise**

### **Bodenschutz / Grundwasser**

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) insbesondere § 4 sind einzuhalten. In diesem Sinne gelten für jegliches Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasser-Freilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

- Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und zuständige WWA als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

- Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der behördlichen Zustimmung.

### **Altlasten / Bodenbelastungen**

Bei Baumaßnahmen festgestellte Altlasten sind der Genehmigungsbehörde anzuzeigen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu sanieren, zu sichern bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

### **Denkmalschutz / Bodenfunde**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Bauten, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Bodendenkmale unverzüglich zu benachrichtigen

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Energiegewinnung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme zulässig.

## Anhang

### 12.1 Artenverwendungsliste

Diese ist für Pflanzgebote verbindlich

#### Hochstämme großkronig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

#### Heister/Sträucher zu pfg 2

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm  
Heister 2xv. 100-125

#### Bodendeckende Gehölze pfg 3

Symphoricarpos chen. "Hancock"	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Deutzia gracilis	zierliche Deuzie
Wildrosen in Sorten	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

#### Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.  
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.