

GEMEINDE

WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

3. Änderung der Ortsabrundungssatzung

„ORTSTEIL RHANWALTING“

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn



Entwurfsverfasser:



J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Waffenbrunn, den

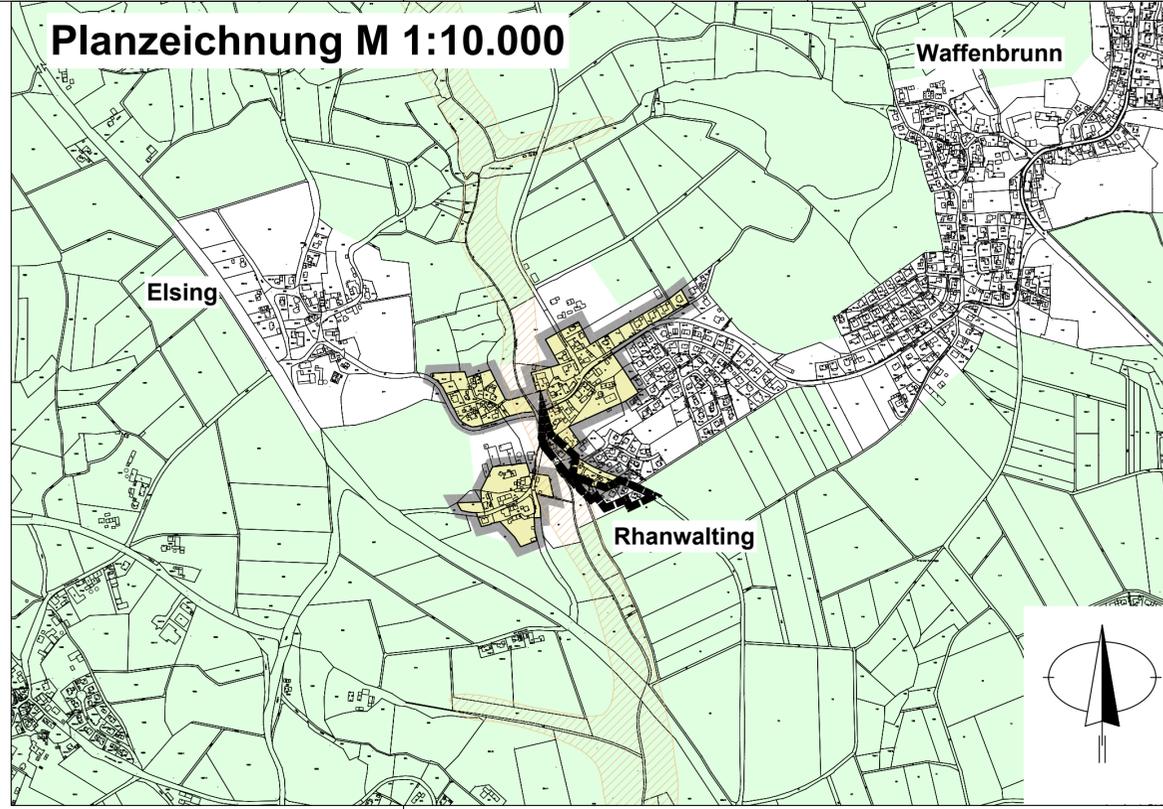
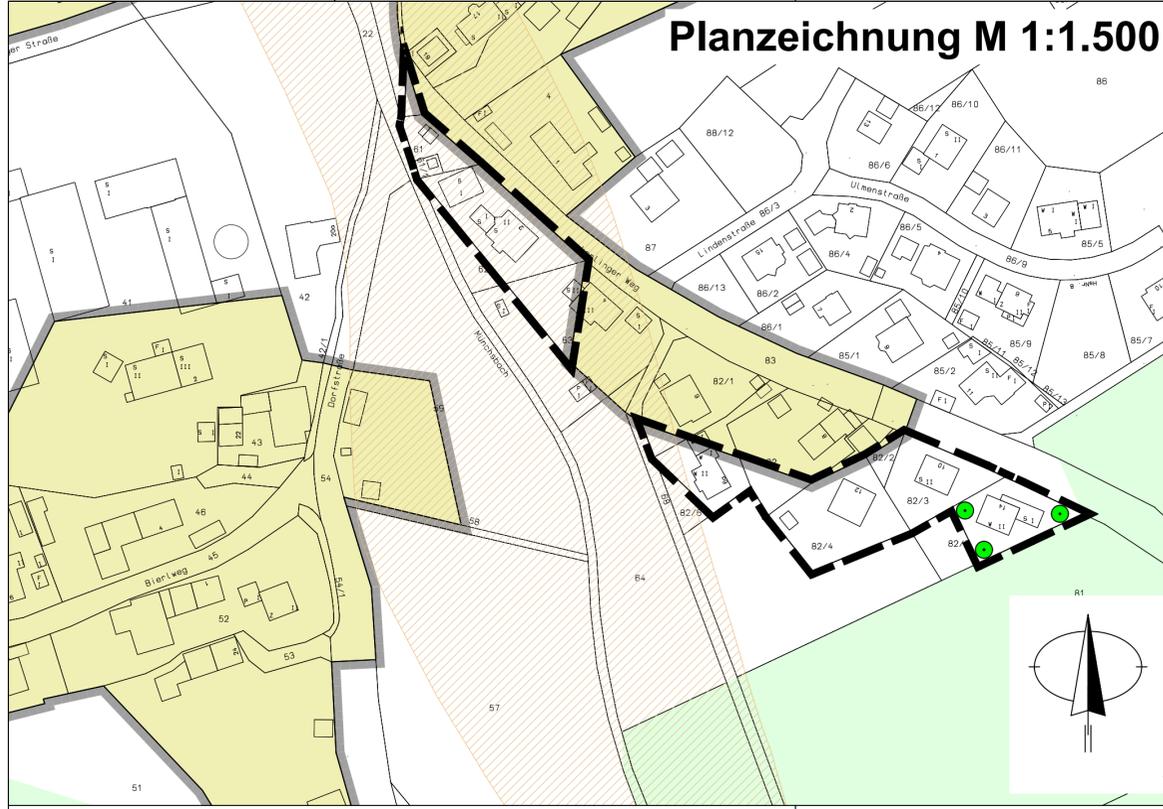
Aufgestellt: Cham, den 29.07.2020
Geändert: Cham, den 26.11.2020
Geändert: Cham, den 17.01.2024
Geändert: Cham, den 24.04.2024

.....
1. Bürgermeister Ederer

.....
Projekt Nr. 6090

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken	Seite 2
B.	Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB	Seite 3
C.	Textliche Hinweise	Seite 4
D.	Begründung	Seite 6



Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Waffenbrunn kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.
- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung "Ortsteil Rhanwaling" beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
 - Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf zur 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung "Ortsteil Rhanwaling" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ beteiligt.
 - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**
Der Entwurf zur 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung "Ortsteil Rhanwaling" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ in der Fassung vom _____ gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ erneut beteiligt.
 - Satzungsbeschluss**
Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung "Ortsteil Rhanwaling" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
 - Inkrafttreten**
Die 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung "Ortsteil Rhanwaling" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung "Ortsteil Rhanwaling" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

A. Planenteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung der Ortsabordnungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ Fl.-Nr. 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwaling



Anzupflanzende Bäume mit Pflanzvorschlag (Standort frei wählbar)



zweireihige, freiwachsende Hecke mit einzelnen größeren Gehölzen aus heimischen Laubgehölzen Pflanzabstand ca. 1,50m aus Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ (Grenzwald nördlich Furth im Wald und nördlich Waldmünchen, Steinlöhle)

Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

Botanischer Name	Laubgehölze	Deutscher Name	frucht- los	brocken- mager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>		Spitz-Ahorn		x	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>		Berg-Ahorn		x	x
<i>Alnus glutinosa</i>		Schwarz-Erle	x		
<i>Betula pendula</i>		Weiß-Birke		x	
<i>Betula pubescens</i>		Moor-Birke	x		
<i>Carthusia ovalis</i>		Hainbuche			x
<i>Crataegus avellana</i>		Zweigelfiger Weißdorn	x		
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingriffeliger Weißdorn	x		
<i>Fagus sylvatica</i>		Korn-Buche			x
<i>Fraxinus excelsior</i>		Gewöhnliche Esche	x		
<i>Lonicera nigra</i>		Schwarze Heckenrösche			x
<i>Populus tremula</i>		Zitter-Pappel, Espe			x
<i>Prunus avium</i>		Vogelkirsche		x	
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe, Schwarzdorn		x	
<i>Quercus robur</i>		Stiel-Eiche			x
<i>Rhamnus frangula</i>		Faulbaum	x		x
<i>Rosa canina</i>		Alpen-Rose			x
<i>Rubus idaeus</i>		Brombeere (Arbeitsgasse)			x
<i>Rubus idaeus</i>		Himbeere			x
<i>Salix aurita</i>		Oberflur-Weide	x		x
<i>Salix caprea</i>		Sal-Weide, Pfingst-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>		Grün-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>		Breit-Weide		x	
<i>Salix purpurea</i>		Pflanz-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>		Tränke-Holunder		x	
<i>Sorbus aucuparia</i>		Vogelbeere		x	x
<i>Viburnum lantana</i>		Wald-Linde			x
<i>Viburnum plicatum</i>		Schwarze-Linde			x
<i>Viburnum opulus</i>		Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erklärung der Tabelle: fruchtlos = keine Früchte; brockenmager = mäßig fruchtbar; mesophil = Bezeichnung für Pflanzen, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugen

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



bestehende Grenze der Ortsabordnungssatzung Ortsteil Rhanwaling



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



Wassersensibler Bereich

Präambel

Satzung
(3. Änderungssatzung für Ortsteil Rhanwaling)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwaling

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Gemeindeordnung für Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl., S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn folgende Satzung beschlossen:

§1
Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwaling werden geändert.

§2
Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Rhanwaling wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet.

Fl.-Nr. 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwaling

§3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rhanwaling sind im Lageplan vom _____ dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§4
Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:
Fl.-Nr. 82/5 Als Ausgleichsmaßnahme sind 3 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Im Rahmen eines Bauantrags innerhalb der Ortsabordnungssatzung „Ortsteil Rhanwaling“ ist vom Bauherrn ein Eingründungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die Eingründung entsprechend den Festsetzungen in der Satzung dargestellt werden.

§5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Waffenbrunn, den _____
Gemeinde Waffenbrunn

(Siegel)

.....
Ederer (1. Bürgermeister)

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Entwurfsverfasser

J. POSEL
INGENIEURBÜRO FÜR
BAUWESEN GmbH & Co. KG
UNTERE REGENSTRASSE 24
93413 CHAM
+49(0)9971 - 769693-0
info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Aufgestellt Cham, den 29.07.2020
geändert Cham, den 26.11.2020
geändert Cham, den 17.01.2024
geändert Cham, den 24.04.2024

J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen
GmbH & Co. KG

Bauherr

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaling Str. 4
93494 Waffenbrunn

Waffenbrunn,

1. Bürgermeister Josef Ederer

Planinhalt

3. Änderung der Ortsabordnungssatzung
Gemeinde Waffenbrunn "Ortsteil Rhanwaling"

Gezeichnet DS	Bearbeitet DM	Maßstab 1:1500; 1:10.000	Plan.Nr. 6090/2a
<small>Registergericht Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 211/164/91009 * Kerstin Posel & Dipl.-Ing. (FH) Michael Haals EINE VERVIELFÄLTIGUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG! FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR!</small>			

B. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

Naturschutz und Landschaftspflege

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 82/5
(Ausgleichsflächenbedarf 212 m²)

Als Ausgleichsmaßnahme sind 3 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Mit den Bauantragsunterlagen für ein Vorhaben im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“ ist ein Eingrünungsplan in einem geeigneten Maßstab mit einer Pflanzliste vorzulegen. In diesem Eingrünungsplan sind die Festsetzungen der Satzung zu berücksichtigen.

C. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

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.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Bodenverhältnisse

Genauere Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:

Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervon, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

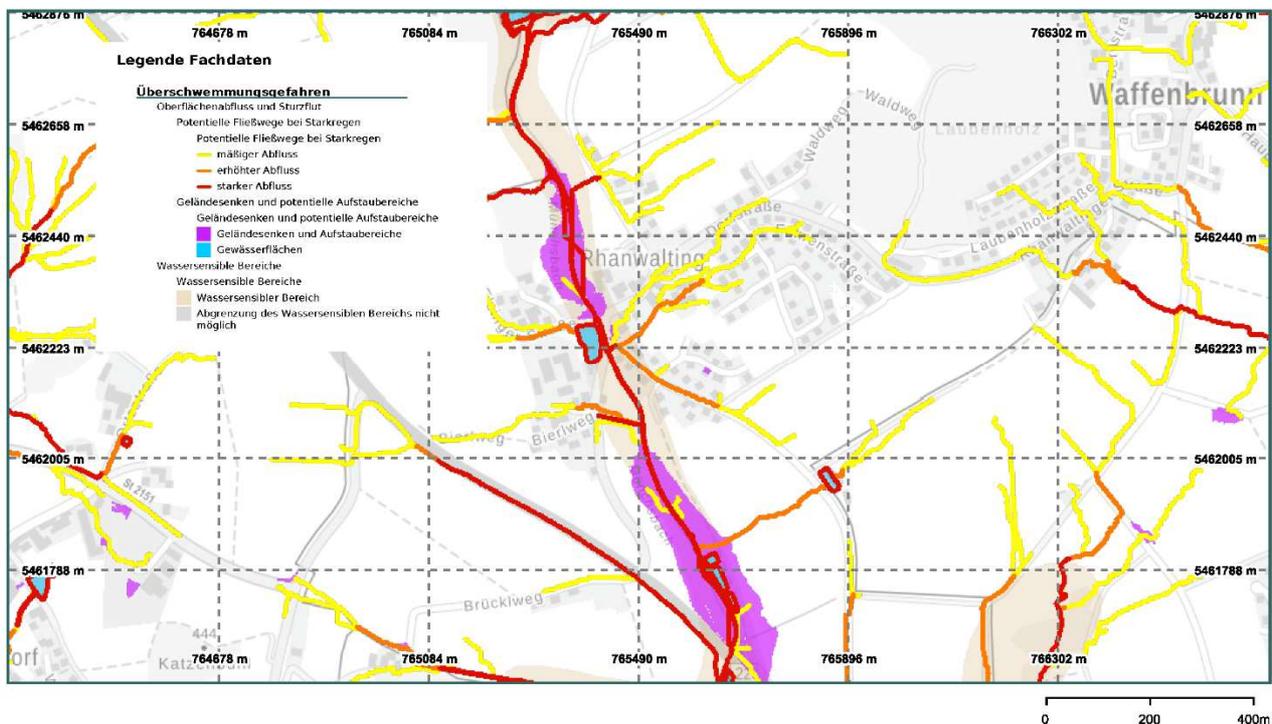
Die Schutzzonen der jeweiligen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, usw.) sind einzuhalten. Die Abstände vom Leitungsverlauf zu jeglicher Bebauung oder Bepflanzung sind zu beachten.

4. Wild abfließendes Wasser

Westlich entlang des Geltungsbereichs verläuft der Münchsbach, ein Gewässer III. Ordnung. Unter ungünstigen Umständen (Hochwassergefahr, Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§37WHG). Da Teilflächen im künftigen Geltungsbereich sich mit Flächen des wassersensiblen Bereiches am Münchsbach überschneiden, sollten Bauwerber weiterhin wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen. Bislang ist nach Erfahrung der Anlieger noch kein Hochwasserereignis eingetreten, welches direkten Einfluss auf die bestehende Bebauung hatte.

Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sind wasserdicht und/oder mit Aufkantung (z.B. vor Lichtschächten) auszuführen.

Vorschriften hinsichtlich Gewässerschutz, insbesondere Gewässeränderungen und Gewässerbenutzung sind auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beachten.



Druckdatum: April 2024
 Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt
 Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; © Bayerisches Landesamt für Umwelt; © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten verändert); © EuroGeographics (EuroGlobalMap); © CORINE Land Cover (CLC2012); © Planet Observer

Abb. 1: Lageplan Sturzfluten wassersensibler Bereich

5. Wassersensibler Bereich

Durch das Oberflächengewässer Münchsbach kann im wassersensiblen Bereich eine Hochwassergefahr entstehen. Im Überschwemmungsgebiet des Münchsbachs nach § 76 WHG gilt, dass natürliche Rückhalte-räume zu erhalten sind (§ 77 Abs. 1 WHG).

6. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Änderungsbereich der noch nicht bebauten Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass besondere Vorkommnisse (z.B. Gehölze mit Höhlen) nicht vorhanden sind.

D. Begründung

1. Lage

Der Ortsteil Rhanwalting liegt ca. 0,9 km westlich des Ortskerns von Waffenbrunn. Die 3. Änderung der Ortsabrundung "Rhanwalting" befindet sich am Rand der Ortschaft Rhanwalting, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist über die „Dorfstraße“ in Rhanwalting zur B22 gegeben.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich ist durch den Bestand gesichert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits teilweise vorhanden.

3. Hinweise zur Planung

Mit der 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Rhanwalting“, soll der durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Rhanwalting erweitert werden.

Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Fläche für Dorfgebiet dargestellt. Einige der im Erweiterungsbereich vorgesehenen Grundstücke werden bereits baulich genutzt. Hier soll Planungssicherheit für die z.T. schon länger stehenden Gebäude geschaffen werden.

Die Flurnummern 85/1, 86/1, 86/2, 86/13, 86/3 und 87 werden aus der bestehenden Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Rhanwalting“ aufgrund des gültigen Bebauungsplanes in diesem Bereich herausgenommen.

4. Erfordernisse zur Änderung der Ortsabrundungssatzung

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Rhanwalting" erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es sollen einzelne Flurnummern in das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Rhanwalting" einbezogen werden. Diese Flurnummern befinden sich in direktem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.

Durch die Änderung der Ortsabrundungssatzung soll die gemeindliche Entwicklung, auch außerhalb des Hauptortes Waffenbrunn, gestärkt werden.

Das LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Waffenbrunn zuletzt im Ortskern in Waffenbrunn umgesetzt. Es wurde das Baugebiet „Weideweg“ erschlossen. Dies ist angesichts des Punktes Innenentwicklung hervorragend gelungen. Weitere Potenziale zur Innenentwicklung stehen im Moment nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Waffenbrunn möchte nun aber auch die zugehörigen umliegenden Ortsteile nicht vernachlässigen. Es soll bei Änderungen der bestehenden Ortsabrundungssatzungen Wohnbauland ausgewiesen werden. Hierbei sollen sowohl schon bereits bebaute Flächen als auch unbebaute Flächen mitaufgenommen werden. Die Einbeziehung schon bebauter Flächen soll v. a. Bürgern erleichtern, Änderungen an den bestehenden Gebäuden vorzunehmen. Dadurch sollen Gebäude bewohnt bleiben und die Abwanderungen sollen zurückgehen. Laut Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Waffenbrunn (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Bayerisches Landesamt für Statistik) soll die Bevölkerung der Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre im Jahr 2033 gegenüber 2019 um ca. 13% sinken. Es wird gehofft, dem hiermit entgegenzuwirken. Die nicht bebauten Flächen sollen miteingeschlossen werden, da hier meist schon konkrete Bauanfragen von Bürgern auf deren eigenen Grundstücken vorliegen oder in Planung sind.

5. Größe und Umfang

Die 3. Änderung der Ortsabrundung umfasst die Flurnummern 61, 61/1, 82/3, 82/4 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 62, 63, 82, 82/1, 82/2, 82/5, 82/6 – alle Grundstücke in der Gmkg. Rhanwalting.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 5.382 m² bzw. 0,54 ha.

6. Baurechtliche Eingriffsregelung

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

Schritt 1 – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes.

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Landschaften ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die momentane Nutzung als Grünland spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Die Flächen entsprechen einem anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Westlich der zu überplanenden Fläche verläuft der Münchsbach. Dieser ist ein naturfern ausgebautes Gewässer und dient als Vorfluter für den Regenüberlauf des Gebietes Rhanwalting, wodurch sich ein veränderter Wasserführungsstand einstellt.	II (oberer Wert)
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Ortsrandbereich mit stark überprägten dörflichen Siedlungsbereichen. Nördlich, östlich und westlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen. Im Süden und Westen wird das Planungsgebiet direkt von Grünland und Ackerflächen umgeben. Das unmittelbar südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Es wird von einer Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.	I (unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (oberer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie I**) ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den **oberen Wert** bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Schritt 2 – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist.
Wasser	Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl $\leq 0,35$ zu erwarten. Es wird daher als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere (**Typ B**) eingestuft.

Es kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, der Kompensationsfaktor geringer gewählt werden kann. Somit ergibt sich ein **niedriger Kompensationsfaktor** innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7 des Bauleitfadens). Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a)	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b)	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • ... (vgl. Liste 1 c)	Feld A III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen (Kategorie I und Typ B mit niedrigem Kompensationsfaktor) kann von einem Kompensationsfaktor von 0,3 ausgegangen werden.

Flächentyp	Fläche [m ²]
Geltungsbereich Fl.Nr. 82/5	706 m ²
Kompensationsfaktor	0,3
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 82/5	0,3 x 706 m² = 212 m²

