

# GEMEINDE

# WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

## 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung

# „ORTSTEIL HABERSDORF“

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 30.11.2020  
Geändert: Cham, den 08.11.2023  
Geändert: Cham, den 17.01.2024  
Geändert: Cham, den 24.04.2024

.....  
1. Bürgermeister Ederer

.....  
Projekt Nr. 6090

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken</b>	<b>Seite 2</b>
<b>B.</b>	<b>Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB</b>	<b>Seite 3</b>
<b>C.</b>	<b>Textliche Hinweise</b>	<b>Seite 4</b>
<b>D.</b>	<b>Begründung</b>	<b>Seite 5</b>



## B. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

#### Kompensation/Ausgleich

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

- Fl.Nr. 83:  
(Ausgleichsflächenbedarf 560 m<sup>2</sup>) Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m<sup>2</sup>) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m<sup>2</sup>= 360 m<sup>2</sup>) zu pflanzen.
- Fl.Nr. 83/1:  
(Ausgleichsflächenbedarf 557 m<sup>2</sup>) Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m<sup>2</sup>) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m<sup>2</sup>= 360 m<sup>2</sup>) zu pflanzen.
- Fl.Nr. 36:  
(Ausgleichsflächenbedarf 68 m<sup>2</sup>) Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- Fl.Nr. 82:  
(Ausgleichsflächenbedarf 308 m<sup>2</sup>) Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von 4,50 m (=293 m<sup>2</sup>) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Auf Fl.-Nr. 33 wird im westlichen Eck der Ortsabrundung ein Bereich für vorhandene, zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Flächeneinteilung orientiert sich am Grenzverlauf zwischen den Fl.-Nrn. 82 und 33. Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am östlichen Randbereich der Fl.Nr. 83/1 entlang der Grenze ist zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen. 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 Habersdorf“ 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 hiervoor, 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 Bauwerksohle, 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**

Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (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). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

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

### **5. 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 Habersdorf liegt ca. 3,8 km nordöstlich des Ortskerns von Waffenbrunn. Die 1. Änderung der Ortsabrundung "Habersdorf" befindet sich am Rand der Ortschaft Habersdorf, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist über die St 2146 durch Waffenbrunn und Willmering zur B22 gegeben.

### **2. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

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

### **3. Hinweise zur Planung**

Mit der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“, soll der durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Habersdorf erweitert werden. Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### **4. Erfordernisse zur Änderung der Ortsabrundungssatzung**

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Habersdorf" erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es sollen einzelne Flurnummern in das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Habersdorf" 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 1. Änderung der Ortsabrundung umfasst die Flurnummern 36, 36/1, 83, 83/1, 33/1, 33 sowie Teilflächen 23, 82 der Gemarkung Habersdorf.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 8.394 m<sup>2</sup> bzw. 0,84 ha insgesamt.

Der Bereich für die Erhaltung der Bepflanzung auf der Teilfläche Fl.-Nr. 33 ist in der Gesamtfläche enthalten und beträgt ca. 114 m<sup>2</sup>.

## 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.

<b>Schutzgut des Naturhaushalts</b>	<b>Zuordnung</b>	<b>Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)</b>
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	Das Schutzgut kann seiner entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer direkt betroffen sind.	-
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. Östlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen. Im Süden, Westen und Norden wird das Planungsgebiet direkt von Grünland und Ackerflächen umgeben. Das unmittelbar südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Biotop (6742-0020-020). Es wird von einer Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.	I (oberer Wert)
<b>Kategorie (gemittelt)</b>		<b>I (oberer Wert)</b>
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 im größeren Geltungsbereich 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. Das Biotop auf der Fl.-Nr. 83/1 ist zu erhalten.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht betroffen. 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
<b>Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung:</b> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a)	<b>Feld A I</b>  0,3 – 0,6	<b>Feld B I</b>  0,2 – 0,5  (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
<b>Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> • 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)	<b>Feld A II</b>  0,8 – 1,0	<b>Feld B II</b>  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
<b>Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung:</b> • 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)	<b>Feld A III</b>  1,0 – 3,0  (in Ausnahmefällen darüber)	<b>Feld B III</b>  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 <sup>2</sup> ]
Geltungsbereich FI.Nr. 82	1.025 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich FI.Nr. 83	1.866 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich FI.Nr. 83/1	1.855 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich FI.Nr. 36	226 m <sup>2</sup>

Kompensationsfaktor	0,3
<b>Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 82</b>	<b>0,3 x 1.025 m<sup>2</sup> = 308 m<sup>2</sup></b>

<b>Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 83</b>	$0,3 \times 1.866 \text{ m}^2 = \mathbf{560 \text{ m}^2}$
<b>Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 83/1</b>	$0,3 \times 1.855 \text{ m}^2 = \mathbf{557 \text{ m}^2}$
<b>Ausgleichsflächenbedarf FI.Nr. 36</b>	$0,3 \times 226 \text{ m}^2 = \mathbf{68 \text{ m}^2}$

**Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung:

**Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (Liste 3 a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

	Ausgangssituation	Angestrebte Maßnahme oder Nutzung
<b>Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen</b>	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
	Hyper- und eutrophe Stillgewässer, Abbauflächen, Acker, Grünland	Feuchtbiotope (z.B. Tümpel, Verlandungsbereiche, Röhrichtgürtel, Wasserschwaden- und Rohrkolbengesellschaften)
<b>Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen</b>	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsch, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

**Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich aus-scheiden (Liste 3b, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbaren Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

**Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter (Liste 4, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Ausgleichsmanagement

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Habersdorf“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.Nr. 83: Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine na-

turschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m<sup>2</sup>= 360 m<sup>2</sup>) zu pflanzen.

Fl.Nr. 83/1:  
(Ausgleichsflächenbedarf 557 m<sup>2</sup>)

Am nördlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 41 m und einer Breite von 4,50 m (=184,50 m<sup>2</sup>) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m<sup>2</sup>= 360 m<sup>2</sup>) zu pflanzen.

Fl.Nr. 36:  
(Ausgleichsflächenbedarf 68 m<sup>2</sup>)

Als Ausgleichsmaßnahme ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Fl.Nr. 82:  
(Ausgleichsflächenbedarf 308 m<sup>2</sup>)

Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 65 m und einer Breite von 4,50 m (=293 m<sup>2</sup>) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten. Auf Fl.-Nr. 33 wird im westlichen Eck der Ortsabrundung ein Bereich für vorhandene, zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Flächeneinteilung orientiert sich am Grenzverlauf zwischen den Fl.-Nrn. 82 und 33. Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am östlichen Randbereich der Fl.Nr. 83/1 entlang der Grenze ist zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen. 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.