

Gemeinde Bayerisch Gmain
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungs-
plan Nr. 34
„Bürogebäude an der Berchtesgadener Straße“

Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

Fassung vom 08.11.2022

VORENTWURF

Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
M.Sc. Urbanistik S. Lebedicker

Geländearbeiten:

M.Sc. Forst- und Holzwissenschaften F. Strigl

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung	3
2.1	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien.....	3
2.2	Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren.....	5
2.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	5
2.4	Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	6
3	Ausgleich von Eingriffen in bestehende Ausgleichsflächen	7
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	7

1 Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bayerisch Gmain hat am 08.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen, um die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich aktiv zu steuern. Ziel der Gemeinde Bayerisch Gmain ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Mit der Neuausweisung einer Gewerbefläche sollen bestehenden Gewerbebetrieben in der Gemeinde Bayerisch Gmain gehalten und neuen Betrieben Raum zur Ansiedlung gegeben werden. Aufgrund der umliegenden Wohnnutzung ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringer Lärmentwicklung vorgesehen. Die künftige Verkehrserschließung soll über die Schillerallee erfolgen. Zudem soll eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Berchtesgadener Straße zur Schillerallee beziehungsweise zum Einkaufsmarkt an der Schillerallee geschaffen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist hierbei der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In der vorliegenden Unterlage wird daher die Eingriffsregelung für oben genanntes Vorhaben dargestellt. Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Zur Ermittlung des notwendigen Ausgleichs für den Bebauungsplan Nr. 34 „Bürogebäude an der Berchtesgadener Straße“ wird der Ausgangszustand bewertet. Hierfür erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß den Vorgaben der Biotopwertliste des Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).



Abbildung 1: Bestandserfassung in Biotop- und Nutzungstypen mit Darstellung des Geltungsbereiches (nicht maßstabsgetreu)

Die Bestandaufnahme hat Anfang Juni stattgefunden. Es wurden ausschließlich Biotoptypen ohne naturschutzfachliche Bedeutung sowie von geringer und überwiegend mittlerer Bedeutung vorgefunden. Hochwertige Biotoptypen konnten nicht festgestellt werden.




Tabelle 1: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien*

Kategorie	Bestand	Grundwert
BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung (Biotopwert 0)	Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete	0
	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0
Kategorie I BNT mit geringer Bedeutung (Biotopwert zwischen 1 und 5)	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete (inkl. typischer Freiräume)	2
	Schnitthecken mit überwiegend fremdländischen Arten	3
	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Grünflächen)	3
	artenarme Säume und Staudenfluren	4
Kategorie II BNT mit mittlerer Bedeutung (Biotopwert zwischen 6 und 10)	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6
	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7
	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren	8
	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9

* Die Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter Flächen mit dem Grundwert 0 stellt keinen Eingriff dar. Diese Flächen werden daher zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht berücksichtigt.



Abbildung 2: Übersicht Kategorien nach Wertpunkten

-  Ohne naturschutzfachliche Bedeutung: 0 Wertpunkte
-  Kategorie I (geringe Bedeutung): 1-5 Wertpunkte
-  Kategorie II (mittlere Bedeutung): 6-10 Wertpunkte

2.2 Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bemessen sich die Eingriffsschwere und der daraus resultierende Beeinträchtigungsfaktor aus dem Maß der baulichen Nutzung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei diesem Vorhaben liegt die GRZ bei 0,12. Bestände mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1-5 Wertpunkte (WP)) sowie Bestände mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6-10 Wertpunkte) werden jeweils mit dem Faktor des Maßes der baulichen Nutzung belegt. Die Baum- und Gehölzgruppe im Westen wird mittels Festsetzung durch Planzeichnung als *Gehölze flächig zu erhalten* gesichert (siehe Planzeichen 4.3). Auf diesem Bereich darf kein Eingriff stattfinden. Die Fläche muss somit für den Ausgleichsbedarf nicht bilanziert werden.

Übersicht Beeinträchtigungsfaktor

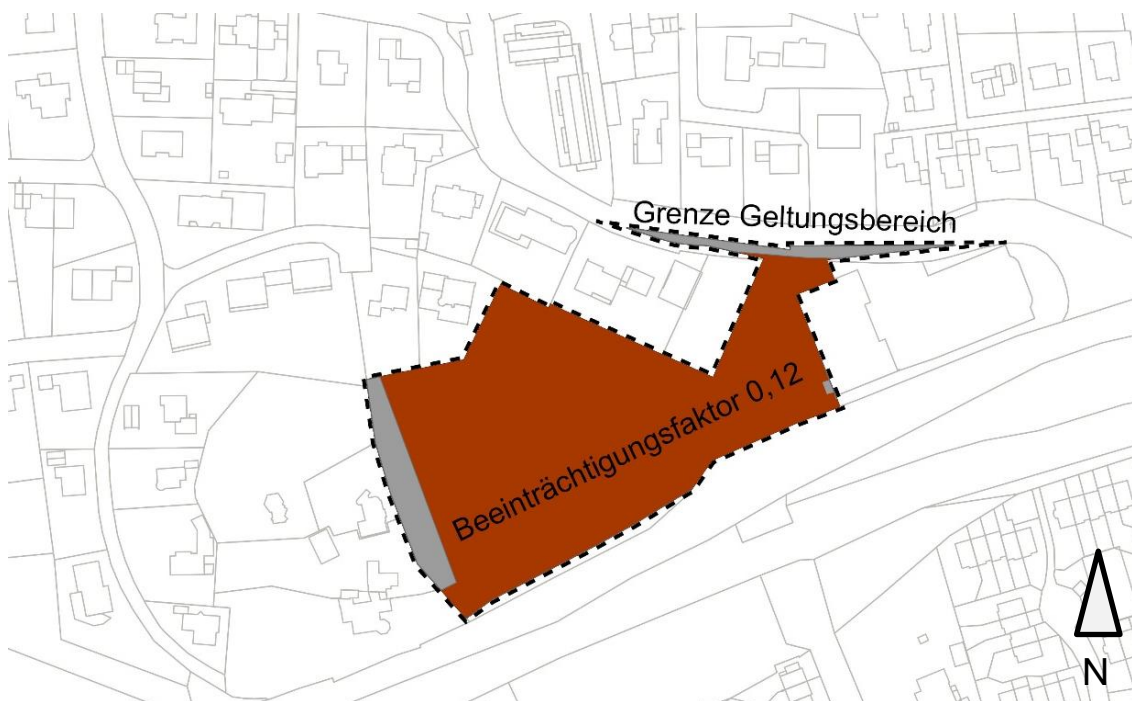




Abbildung 3: Übersicht Beeinträchtigungsfaktoren (nicht maßstabsgetreu)

-  Kein Eingriff
-  Beeinträchtigungsfaktor 0,12

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die betroffenen Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 Wertpunkte) sowie die Bestände mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (6-10 Wertpunkte) mit der jeweils betroffenen Fläche sowie dem Beeinträchtigungsfaktor von 0,12 multipliziert. Das Ergebnis stellt den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten dar. Durch Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs von bis zu 20% möglich. Dies entspricht dem sogenannten Planungsfaktor. Aufgrund mehrerer festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein

entsprechender Abschlag möglich. Aufgrund mehrerer festgesetzter Vermeidungsmaßnahmen wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Abschlag von 10% veranschlagt.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering	1.820	3	0,12	655
mittel	14.119	8	0,12	13.554
Summe des Ausgleichsbedarfs (WP)				14.209
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Sockelmauern bei Zäunen)	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung des Lebensraumes für z.B. Igel 			Festsetzung 2.1 (2)
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Lockwirkung von Insekten Vermeidung von Störungen von Fledermäusen 			Festsetzung 1.7.3 (1)
Summe des Planungsfaktors (max. 20%)				10
Summe des Ausgleichsbedarf (WP) nach Anrechnung des Planungsfaktors				12.788

2.4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr entsteht ein Ausgleichsbedarf von 12.788 Wertpunkten.

Lage der Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf wird über die Ausgleichsfläche A1 ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 380/3 in der Gemarkung Bayerisch Gmain.

Ausgleichsmaßnahmen und Kontrolle

Die aus dem Eingriff und dem Ausgleichsbedarf resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF abgestimmt und ergänzt.

3 Ausgleich von Eingriffen in bestehende Ausgleichsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Ausgleichsflächen A1 und A2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 31 „Kleinflächiger Einkaufsmarkt an der Schiller – Allee“. Für den Ausgleich wurde ein Ausgleichsbedarf von 2.563 m² ermittelt. Auf der Flurnummer 76 der Gemarkung Bayerisch Gmain wurden hierfür die Ausgleichsflächen A1 und A2 ausgewiesen. Diese Flächen müssen zusätzlich, unabhängig von der regulären Eingriffsermittlung für den gegenständlichen Bebauungsplan, ausgeglichen werden. Die Gemeinde Bayerisch Gmain verpflichtet sich dazu, die Ausgleichsflächen vollumfänglich an anderer Stelle auszugleichen.

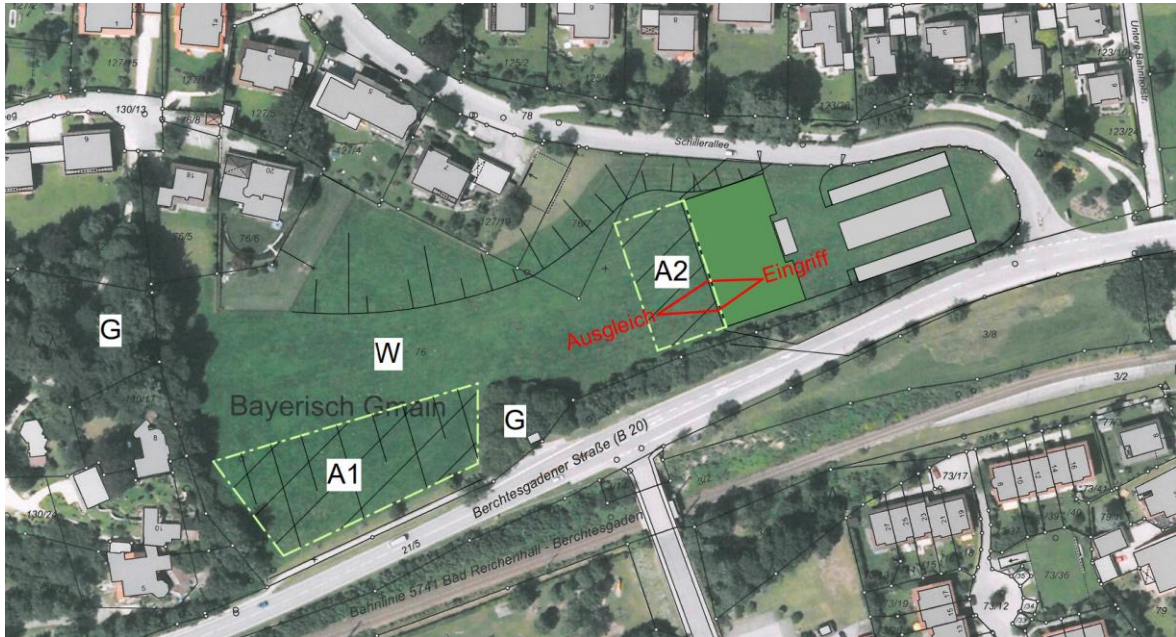


Abbildung 4: Lage der Ausgleichsflächen A1 und A2 des Bebauungsplans Nr. 31 "Kleinflächiger Einkaufsmarkt an der Schiller - Allee" (nicht maßstabsgetreu)

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan Nr. 34 „Bürogebäude an der Berchtesgadener Straße“ der Gemeinde Bayerisch Gmain entsteht ein Ausgleichsbedarf von 12.788 Wertpunkten. Die Ausgleichsfläche A1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf der Flurnummer 380/3 in der Gemarkung Bayerisch Gmain.

Die aus dem Eingriff und dem Ausgleichsbedarf resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF abgestimmt und ergänzt.

Aufgestellt:

Marzling, November 2022

Dietmar Narr

Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK