

VIERTE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
Industriegebiet „Weberschlag“
Gemeinde Weiherhammer

Fassung vom 17. September 2019

Teil D

Umweltbericht

Gottfried Blank– Landschaftsarchitekt

Gottfried Blank Landschaftsarchitekt
Pfreimd – 17.09.2019

Ludwig Biller - 1. Bürgermeister

Gemeinde Weiherhammer
Weiherhammer – 17.09.2019

GEMEINDE WEIHERHAMMER
HAUPTSTRASSE 3
92729 WEIHERHAMMER

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
INDUSTRIEGEBIET „WEBERSCHLAG“
4. ÄNDERUNG

UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG
DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN
EINGRIFFSREGELUNG

Bearbeitung: _____



17. September 2019

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel-Nr.: 09606 / 91 54 47
Fax: 09606 / 91 54 48
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A) UMWELTBERICHT	3
1. Einleitung, geplante inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans.....	3
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	5
2.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter	5
2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt (mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)	5
2.3 Schutzgut Landschaft	7
2.4 Schutzgut Boden, Fläche	7
2.5 Schutzgut Wasser	8
2.6 Schutzgut Klima und Luft	8
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	8
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	8
4.1 Vermeidung und Verringerung	8
4.2 Ausgleich	8
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	9
6. Zusammenfassung.....	9
B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG, GRÜNORD- NERISCHE FESTSETZUNGEN	10
C) ANTRAG AUF AUSNAHME VON DEN BESTIMMUNGEN DES § 30 BNATSCHG.....	15

Anlagen:

Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1128 der Gemarkung
Mallersricht

A) UMWELTBERICHT

1. Einleitung, geplante inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans

Die Urfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Industriegebiet „Weberschlag“ trat am 04.11.1999 mit der Bekanntmachung in Kraft. Seitdem wurden drei Änderungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans rechtskräftig, die am 01.06.2001 (1. Änderung), 20.09.2001 (2. Änderung) und zuletzt am 07.09.2016 (3. Änderung) rechtswirksam wurden. Eine geplante 4. Änderung im Jahre 2018 wurde nicht rechtskräftig, so dass es sich bei der vorliegenden Änderung um die 4. Änderung handelt.

In der Urfassung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde entsprechend der damaligen Gesetzeslage kein Umweltbericht erstellt. Es wurde jedoch, gemäß der damaligen Übergangsregelung, die Eingriffsregelung zur Anwendung gebracht (Anwendung des damaligen AGBauROG).

Es wurde ein gesondertes Bilanzierungsverfahren zur Anwendung gebracht, das sich an einen Vorschlag der Regierung der Oberpfalz, Höhere Naturschutzbehörde, anlehnte. Es wurden externe Kompensationsflächen in der Kaltenbrunner Flur auf insgesamt 4 Grundstücken festgesetzt, die im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der ursprünglichen Fassung des Bauleitplans in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt wurden.

Anlass für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans sind konkrete Ansiedlungswünsche von zwei Unternehmen aus der Logistikbranche und der Glasverarbeitung.

Diese Betriebe, deren Ansiedlung durch den Gemeinderat Weiherhammer grundsätzlich befürwortet wurde, benötigen auf zwei Parzellen eine Fläche von ca. 17,1 ha. Damit werden alle bisher noch nicht erschlossenen Teile des Gebietsumgriffs Bebauungsplan Industriegebiet Weberschlag belegt.

Im Hinblick auf die schutzgutbezogenen Belange ergeben sich durch die geplanten Änderungen Auswirkungen auf die bisher rechtskräftig festgesetzten Grünflächen und weitere Gesichtspunkte wie die nunmehr nicht mehr erforderliche kleinteiligere Parzellierung, die Verlagerung und erhebliche Reduzierung der Straßenerschließung und die Herausnahme der Fläche für den Gleisanschluss, der für die sich ansiedelnden Betriebe nicht benötigt wird.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche von ca. 189.833 m² der Flur-Nrn. 2096/24, 2096/56, 2096/57 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 2090/8 und 2101 der Gemarkung Etzenricht.

Folgende Änderungen mit relevanten Auswirkungen auf die Schutzgutbelange und die Eingriffsregelung sind mit der vorliegenden 4. Änderung vorgesehen, zu den Änderungen der 4. Bebauungsplan-Änderung im Detail siehe auch Begründung zur

4. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet „Weberschlag“, Büro Zwick Ingenieure GmbH, Weiden (Pkt. A I Zeichnerische Festsetzungen und A II Textliche Festsetzungen):

- die bisherige, durch das Gebiet der 4. Änderung verlaufende Erschließungsstraße entfällt aufgrund der Zusammenlegung zu 2 Parzellen; es wird eine neue, kurze Stichstraße mit begleitenden Grünflächen vorgesehen
- die dichte Schutzbepflanzung entlang der Kreisstraße NEW 21 wird auf eine Breite von 5,0 m reduziert und an die Parzellengrenzen gelegt; neben dieser 1-reihigen Hecke wird die Fläche als Sandmagerrasen mit natürlicher Entwicklung gestaltet; diese Reduzierung der Breite und die Gestaltung war bereits in der nicht zum Tragen gekommenen 4. Änderung 2018 enthalten
- der geplante Sandmagerrasenstreifen im Bereich des Schutzstreifens der Wasserleitung wird auf 710 m² vergrößert
- die weiteren Grünflächen am Ostrand und innerhalb des Geltungsbereichs entfallen aufgrund der nunmehr nicht mehr benötigten kleinteiligen Parzellierung; die überbaubaren Flächen werden entsprechend angepasst
- die festgesetzten Flächen für Bahnanlagen entfallen und werden Grünflächen als Sandmagerrasen oder private Bauflächen
- die zulässige Wandhöhe von Wohn- und Bürogebäuden wird von 7,0 auf 12,0 m erhöht

Insgesamt entfallen durch die mit der 4. Änderung geplanten Anpassung gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans bzw. der 3. Änderung in der Bilanz ca. 16.936 m² private und öffentliche Grünflächen gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bauungs- und Grünordnungsplans.

Um die Auswirkungen der reduzierten Grünflächen zu minimieren, werden die o.g. Teilflächen, v.a. der Streifen entlang der NEW 21 und auf der Wasserleitungstrasse sowie im Nordwesten zum Gleis hin, und teilweise die Grünflächen an der neuen Stichstraße, als Sandmagerrasen entwickelt, um den naturschutzfachlichen Belangen Rechnung zu tragen und innerhalb des Geltungsbereichs die entfallenen öffentlichen und privaten Grünflächen durch eine naturschutzfachlich höherwertigere Entwicklung wenigstens zu einem Teil zu kompensieren.

Bei den geänderten Flächenbilanzen ist auch zu berücksichtigen, dass die Verkehrsflächen um insgesamt 15.436 m² reduziert werden (davon 8.575 m² Straßenverkehrsfläche) und den privaten Parzellen zugeschlagen werden. Auf den privaten Flächen ist unwahrscheinlich, dass die gesamte, den privaten Flächen zugeschlagenen Flächen auch versiegelt oder in sonstiger Weise baulich überprägt werden (GRZ von 0,8 ist in jedem Fall einzuhalten), so dass sich der Verlust der Grünflächen dadurch etwas relativiert.

Im vorliegenden Umweltbericht sowie der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird untersucht, welche Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter durch die geplanten Änderungen zu erwarten sind, und inwieweit durch die Änderungen im Hinblick auf die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein zusätzlicher Kompensationsbedarf gegenüber der rechtskräftigen Plan-

fassung ausgelöst wird. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme erforderlich ist (wie dies bereits im Zuge der nicht zum Tragen kommenden 4. Änderung 2018 vorgesehen war), siehe hierzu Teil B und Festsetzungen A II Pkt. 2.

Hinweis:

Hinsichtlich der Planungsgrundlagen (u.a. natürliche Grundlagen) wird auf die Begründung zur Grünordnungsplanung der Urfassung des Bauleitplans verwiesen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Schutzgüter

Durch die geplanten Änderungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung (4.Änderung) ergeben sich keine relevanten andersartigen Auswirkungen auf die Belange des Schutzguts Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe):

- keine nennenswerten Änderungen bezüglich der Immissionssituation, keine zusätzlichen Belastungen der menschlichen Gesundheit
- keine zusätzliche Flächenbeanspruchung forst- oder landwirtschaftlich genutzter Flächen
- keine Änderung der Verhältnisse hinsichtlich der denkmalrechtlichen Belange, keine zusätzliche Beeinträchtigung des kulturellen Erbes im allgemeinen
- keine Veränderungen im Hinblick auf die Erholungseignung
- keine zusätzliche Betroffenheit sonstiger Belange des Schutzguts, wie Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nutzungsansprüche etc.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt (mit Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange)

Durch die mit der Bauleitplanung einhergehenden Änderungen sind die Schutzgutbelange wie folgt betroffen:

- die Beanspruchung von Umfang und Qualität der baulich überprägten Lebensräume verändert sich gegenüber der rechtskräftigen Planfassung nicht; es werden keine zusätzlichen oder anderen Waldbestände in Anspruch genommen wie in der Urfassung des Bebauungsplans
- es sind in der Bilanz ca. 16.936 m² weniger private und öffentliche Grünflächen vorgesehen als im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan; es werden, wie oben dargestellt, verbleibende Grünflächen zu einem erheblichen Teil nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als Sandmagerrasen entwickelt (durch Verzicht auf Oberbodenanddeckung bzw. Abschieben des Oberbodens), um sandige, trockenmagere Standortbedingungen zu schaffen (siehe auch Festsetzungen in Pkt. A II 2. Textliche Festsetzungen Grünordnung). Die in dieser Form gewidmeten Flächen

sind außerdem der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Es erfolgt damit eine aus naturschutzfachlicher Sicht qualitative Aufwertung (Gestaltung von öffentlichen Grünflächen als Sandmagerrasen zur teilweisen Kompensation des Verlustes an Grünflächen, wurde bereits im Zuge der 3. Änderung 2016 grundsätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt). Damit kann zwar die Reduzierung der Bereitstellung von Grünflächen im Industriegebiet in gewissem Umfang kompensiert werden. Die Belange hinsichtlich der Lebensräume von Pflanzen und Tieren werden rechnerisch in der Fläche jedoch deutlich verschlechtert, so dass insgesamt durch die vorgesehene Planänderung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgutbelange hervorgerufen werden, die im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (im Zuge der nicht zum Tragen gekommenen 4. Änderung 2018) bei weitem nicht vollständig durch die teilweise höherwertigere Gestaltung der Grünflächen kompensiert werden kann. Hier ist aber auch berücksichtigen, dass die gesamten vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahmen bereits vollständig unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplans (im Jahre 1999) vollständig durchgeführt wurden, also vor ca. 20 Jahren, obwohl die Bebauung bis heute erst auf insgesamt etwa der Hälfte der Flächen des Industriegebiets stattgefunden hat.

Dementsprechend ist es insgesamt erforderlich, zusätzliche externe Kompensationsflächen bereitzustellen (siehe auch B, Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

Barriereeffekte werden durch die Änderungen nicht nennenswert zusätzlich verschlechtert. Auch indirekte Effekte auf benachbarte Lebensraumstrukturen werden nicht verstärkt.

Fazit:

Es wird zwar mit der höherwertigeren Gestaltung der Grünflächen entlang der NEW 21, den weiteren Grünflächen im Bereich des Schutzstreifens der Wasserleitung und an der neu geplanten Stichstraße in gewissem Maße möglich sein, die Verringerung des Umfangs der Grünflächen zu kompensieren, jedoch nicht vollständig; deshalb wird eine externe Kompensationsfläche (Flur-Nr. 1128 der Gemarkung Mallersricht, 4261 m²) festgesetzt. Mit den Maßnahmen auf der Fläche können (unter Berücksichtigung der frühzeitigen Umsetzung der in der Urfassung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und der höherwertigeren Gestaltung eines erheblichen Teils der öffentlichen Grünflächen als Sandmagerrasen) die vorhabensbedingten Auswirkungen der vorliegenden 4. Änderung kompensiert werden, so dass insgesamt keine relevanten schutzgutbezogenen Auswirkungen verbleiben. Die Maßnahmen sind in Kap. B, dargestellt und bilanziert sowie in Pkt. A II 2. der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung festgesetzt.

Spezieller Artenschutz:

Der spezielle Artenschutz ist aufgrund des unmittelbar wirksamen § 44 BNatSchG auch im Zuge der vorliegenden B-Plan-Änderung zu prüfen. Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, die neben der Prüfung von Verbotstat-

beständen auch die zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen erforderlichen Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen enthält. Auf die entsprechende Unterlage als Bestandteil der Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplans wird verwiesen.

2.3 Schutzgut Landschaft

Durch die Reduzierung der Breite des Grünstreifens entlang der NEW 21 innerhalb des Geltungsbereichs im nordwestlichen Teil von 14,0 m auf 5,0 m wird die Einbindung des Industriegebiets in die Landschaft in diesem Abschnitt des Geltungsbereichs etwas nachteilig verändert. Ein Grünstreifen von 5,0 m wird unabhängig davon auf nunmehr öffentlichen Flächen (bisher breiterer Grünstreifen als private Grünfläche) weiterhin aufrechterhalten (mit einreihiger Bepflanzung und ansonsten Gestaltung als Sandmagerrasen). Der Verlust des breiteren Grünstreifens an der Nordostseite ist im Hinblick auf das Landschaftsbild kaum von Bedeutung, da dieser Bereich unmittelbar an das benachbarte Industriegebiet Pilkington angrenzt und dort ebenfalls ein gehölzbestockter Grünstreifen besteht, der eine Abschirmung bzw. Gliederung sicherstellt.

Darüber hinaus kommt es durch die geringere Gliederung des Industriegebiets mit nur noch 2 Parzellen im südöstlichen Teil des Industriegebiets Weberschlag voraussichtlich eher zu einer gewissen visuellen Vereinheitlichung, in Abhängigkeit von der jeweiligen Gestaltung der Freiflächen und der Gebäude. Insgesamt sind diese Auswirkungen von geringer Bedeutung.

Dementsprechend werden durch die vorgesehenen Planänderungen insgesamt gewisse relevante nachteilige Veränderungen hinsichtlich des Landschaftsbildes hervorgerufen.

Jedoch auch ohne die Änderung wäre auf den Flächen, wie in einem Industriegebiet üblich, die anthropogene Veränderung sehr stark gewesen, so dass sich die Änderung nur relativ geringfügig auswirkt.

2.4 Schutzgut Boden, Fläche

Durch die Reduzierung der Grünflächen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung in einem Umfang von insgesamt 16.936 m² ist eine Erhöhung der Bodenversiegelung bzw. eine stärkere Überbauung des Bodens zu erwarten, wenngleich auch die zwingend versiegelten Verkehrsflächen zugunsten der privaten Parzellenflächen (mit anteiligen Grünflächen) deutlich geringere Flächen aufweisen werden. Die gesamte Größe des Geltungsbereichs (abzüglich der Grünflächen) beträgt ca. 259.000 m². Die Reduzierung der Grünflächen durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst etwa 6 % des gesamten Geltungsbereichs, so dass insgesamt auch gewisse relevante Auswirkungen auch auf die schutzgutbezogenen Belange des Bodens ausgelöst werden.

Das Schutzgut Fläche ist durch die vorliegende 4. Änderung nicht betroffen, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgt.

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden durch die Planänderungen nicht beeinflusst.

Durch die unter Pkt. 2.4 genannte Zunahme der überbaubaren Flächen kann die durch die Gebietsausweisung hervorgerufene Reduzierung der Grundwasserneubildung etwas erhöht werden. Wie unter dem Schutzgut Boden ausgeführt, ist das Ausmaß der möglichen Zunahme von gewisser Erheblichkeit, wobei die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zwar rechnerisch nachvollziehbar, jedoch faktisch ohne größere Bedeutung für den Gebietswasserhaushalt sein werden.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

Durch die aufgrund der Änderungen mögliche zusätzliche Überbauung und Versiegelung können die Merkmale des Siedlungsklimas auf geringfügig zusätzlichen Flächen ausgeprägt sein (geringere Luftbefeuchtung, höhere Temperaturspitzen etc.). Aufgrund des geringen Ausmaßes der Flächen ist dies faktisch ohne relevante Bedeutung, wenn auch kausal nachvollziehbar. Für den Einzelnen werden die Veränderungen durch die vorliegende 4. Änderung (gegenüber der bisherigen Planfassung) nicht spürbar sein.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisherigen Verhältnisse erhalten bleiben. Wie dargelegt, würden dann bei den Schutzgütern insgesamt etwas geringere nachteilige Veränderungen bezüglich der Schutzgüter hervorgerufen werden. Jedoch auch ohne die 4. Änderung und Realisierung des Industriegebiets in der rechtskräftigen Planfassung würden erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Weitere Vermeidungsmaßnahmen über die Gestaltung der o.g. Grünflächen als naturschutzfachlich höherwertigere Sandmagerrasen hinaus sind nicht veranlasst.

4.2 Ausgleich

Wie in Kap. B) Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dargelegt, wird durch die aus naturschutzfachlicher Sicht optimierte Gestaltung der Grünflächen die Reduzierung der privaten und der öffentlichen Grünflächen insgesamt etwas kompensiert, jedoch nicht vollständig. Durch die Entwicklung von Sandmagerrasen auf verschiedenen Grünflächen (siehe Planzeichnung 4. Änderung des Bebauungs-

plans) werden die im Gebiet typischen Strukturqualitäten gefördert bzw. etabliert und den artenschutzrechtlichen Anforderungen ausreichend Rechnung getragen. Allerdings ist es erforderlich, die verbleibenden nachteiligen Auswirkungen durch externe Kompensationsmaßnahmen (Flur-Nr. 1128 der Gemarkung Mallersricht, 4.261 m²) vollständig auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Mit den Maßnahmen auf dieser Fläche können die vorhabensbedingten Auswirkungen, bedingt durch die Reduzierung der Grünflächen gegenüber der bestandskräftigen Fassung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der höherwertigeren Gestaltung als Sandmagerrasen und der frühzeitigen Durchführung der in der Urfassung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, vollständig kompensiert werden, so dass insgesamt keine relevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die sonstigen Schutzgüter verbleiben. Die Maßnahmen sind in A II 2., festgesetzt und bilanziert und in B), dargestellt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planänderung ist aufgrund der nunmehr geplanten Nutzungen notwendig, um die gewünschten Betriebsansiedlungen im Industriegebiet Weberschlag realisieren und die gewerblich-industriellen Nutzungen optimieren zu können. Mit den für die Industriegemeinde Weiherhammer bedeutsamen Ansiedlungen wird in erheblichem Maße zur Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots in der Gemeinde und darüber hinaus beigetragen. Standortalternativen bestehen nicht. Durch die Optimierung der gewerblich-industriellen Nutzung ist es möglich, den Flächenverbrauch insgesamt zu reduzieren und die bei den geplanten Ansiedlungen realisieren zu können, ohne den Geltungsbereich erweitern und damit zusätzliche Flächen beanspruchen zu müssen. Gleichzeitig können die mit der Änderung verbundenen nachteiligen Auswirkungen extern kompensiert werden.

6. Zusammenfassung

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen werden beim überwiegenden Teil der Schutzgüter kausal nachvollziehbare, nachteilige Veränderungen hinsichtlich der schutzgutbezogenen Belange in allerdings, im Vergleich zum Gesamteingriff, relativ geringem Maße hervorgerufen.

Das Ausmaß ist jedoch dennoch so erheblich (die Grünflächen werden um ca. 16.936 m² reduziert), dass die Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planfassung die Relevanzschwelle im Hinblick auf die Eingriffserheblichkeit überschreiten (die Reduzierung der Grünflächen umfasst etwa 6 % des gesamten Geltungsbereichs). Auch wenn eine qualitative Verbesserung hinsichtlich der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele auf einem größeren Teil der Grünflächen festgesetzt wird, ist es notwendig, die verbleibenden Auswirkungen extern zu kompensieren. Dies erfolgt auf der Flur-Nr. 1128 der Gemarkung Mallersricht (siehe nachfolgende Ausführungen).

**B) BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG, GRÜN-
ORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 2003, führt die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30, 34 BauGB zu keiner Ausgleichspflicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, und es durch die Planänderungen nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung oder der Bebauungsdichte kommt.

Es ist also auch im Hinblick auf die Eingriffsregelung zu prüfen, ob sich durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Industriegebiet „Weberschlag“ aufgrund der vorgesehenen inhaltlichen Planänderungen eine nennenswerte zusätzliche Versiegelung bzw. Eingriffsschwere ergibt.

Wie bereits eingangs ausgeführt, werden durch die Planänderungen der 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans die Grünflächen um insgesamt 16.936 m² reduziert. Die Bilanzierung der Grünflächen stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Entfallende Grünflächen:

Private Grünflächen (Pflanzgebote auf Parzellenflächen:

- Reduzierung entlang NEW 21: 1.821 + 5.734 m ² :	7.555 m ²
- Wegfall zwischen Parzellen 18/19 und 27/28:	2.252 m ²
- Wegfall zwischen Parzellen 32 und 33:	973 m ²
- Wegfall Südstrand (bleibt im Zuge der 4. Änderung):	5.529 m ²
- Wegfall zwischen Parzellen 36 und 37/38:	2.696 m ²
- Wegfall zwischen Parzellen 26 und 35:	1.533 m ²
- Wegfall zwischen Parzellen 24 und 25:	619 m ²
<hr/>	
Summe wegfallende private Grünflächen:	21.157 m ²

Öffentliche Grünflächen:

- Grünflächen an Nordostrand Pilkington:	7.159 m ²
- Grünflächen entlang der bisherigen Erschließungsstraße: 112 + 219 + 157 + 112 + 656 m ² :	1.256 m ²
- Grünflächen Nordwestrand Parzellen 14, 22, 23:	875 m ²
- zusätzliche öffentliche Grünfläche im Bereich der 3. Änderung:	2.250 m ²
<hr/>	
Summe wegfallende öffentliche Grünflächen:	11.540 m ²

Summe wegfallende Grünflächen gesamt: 32.697 m²

Neu festgesetzte Grünflächen (4. Änderung):

Öffentliche Grünflächen (Sandmagerrasen):

- an der Nordwestseite neue große Bauparzelle (Sandmagerrasen):	709 m ²
- entlang NEW 21 (Sandmagerrasen, 1-reihige Pflanzung):	5.341 m ²
- bei neuer Stichstraße (Sandmagerrasen):	871 m ²
<u>- Grünflächen im Bereich bisheriger Bahnflächen:</u>	<u>4.349 m²</u>
Summe neue öffentliche Grünflächen (Sandmagerrasen):	11.270 m ²

Öffentliche Grünflächen (sonstige Grünfläche):

- Bereich neue Stichstraße:	1.409 m ²
<u>- Wallpflanzung Südseite des Geltungsbereichs:</u>	<u>3.082 m²</u>
Summe neue öffentliche Grünflächen (Sandmagerrasen):	4.491 m ²

Summe Grünflächen gesamt: 15.761 m²

Bilanz:

32.697 m² (Verlust) - 15.761 m² (Grünfläche im Bereich der 4. Änderung) = 16.936 m²

Als Gestaltungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme zur Minimierung und teilweisen Kompensation der zusätzlichen Eingriffe werden auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünflächen (Sandmagerrasen insgesamt ca. 6.921 m²) und weitere Grünflächen (8.840 m²) Festsetzungen getroffen, die in Teil A II 2. enthalten sind. Sie stellen sich wie folgt dar:

1. Es sind in den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bereichen ohne Oberbodenandeckung entsprechend der Maßnahmenbeschreibung der saP (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) trocken-magere, sandige Standortbedingungen zu schaffen und die Entwicklung von Sandmagerrasen einzuleiten. Auf diesen Sandmagerrasen werden zudem mindestens 20 Reptilien-Habitat-elemente gemäß Angaben in der saP angelegt. Sofern sich Gehölzaufwuchs ansiedelt, ist der Gehölzaufwuchs im 3-5-jährigen Turnus zu beseitigen. Die Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. entsprechend der Maßnahmenbeschreibung der saP umzusetzen. Eine lückige einreihige Bepflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (vorwiegend Waldkiefer, Stieleiche, Wildbirne, Weißdorn, Kreuzdorn, Vogelbeere, Wildkirsche) entlang der Parzellengrenze ist gemäß den planlichen Festsetzungen bzw. entsprechend der Maßnahmenbeschreibung der saP durchzuführen.
2. Der Wall an der Südseite des Baugebiets ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (vorwiegend Waldkiefer, Stieleiche, Wildbirne, Weißdorn, Kreuzdorn, Vogelbeere, Wildkirsche) mindestens 2-reihig zu bepflanzen (Anteil bepflanzte Fläche mindestens 50 %, maximal 70 %).

3. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen an der neuen Zufahrt (Stichstraße) sind (außerhalb des planlich festgesetzten Sandmagerrasens) mindestens 4 Bäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen.
4. Im Bereich der größeren öffentlichen Grünflächen östlich der Parzellen 17.1 und 17.2 bzw. im Bereich der Wasserleitung der Steinwaldgruppe sind mindestens 15 Bäume (Waldkiefer, Stieleiche, Vogelbeere, Wildkirsche) der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Trasse der Wasserleitung ist von jeglichen Bepflanzungen frei zu halten.
5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1128 der Gemarkung Mallersricht (4.261 m²), siehe auch Lageplan der Ausgleichs/Ersatzmaßnahmen:

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche verbindlich durchzuführen:

- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen
- weitere Extensivierung des Grünlandbestandes durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd als Frühmahd vor dem 01.06. des Jahres; 2. Mahd ab 15.09. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen (keine Mulchmahd!); im Bereich der nördlichen Böschung Entwicklung von Altgrasfluren, die im Abstand von 3 Jahren ab Mitte September zur Offenhaltung zu mähen sind.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Anwendung der Grundsätze des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist aufgrund des erheblichen Umfangs der wegfallenden Grünflächen eine Kompensation durch die höherwertige Gestaltung eines Teils der Grünflächen nicht ausreichend.

Dementsprechend wird die Eingriffsbilanzierung anhand des in der Urfassung des Bebauungsplans zur Anwendung gebrachten Bilanzierungsverfahrens überrechnet, unter Berücksichtigung der wegfallenden Grünflächen (folgende Darstellung analog Bilanzierung in der Ursprungsfassung):

Fläche des Geltungsbereichs:	33,3800 ha	=	334.195 m ²
abzüglich auszunehmender Bereiche des Kiefernwaldes im Nordwesten:	2,3105 ha	=	23.105 m ²
abzüglich der vorgesehenen Grünflächen innerhalb des Baugebiets: 51.855 m ² (bisher) - 16.936 m ² (Verlust) (teilweise sollten in den größeren Grünzonen Kiefern erhalten werden)			34.919 m ²
			<hr/>
			276.171 m ²

Die geplanten Grünflächen können bei der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt werden, da diese wieder erhebliche landschaftsökologische Funktionen übernehmen können.

Aufwertung des zu erhaltenden Kiefernwaldes nach der Tabelle „Beispiele für die Einordnung der Ausgangssituation in das Bewertungsschema“ von Stufe 2 „monostrukturierte, intensiv genutzte Wälder“ auf Stufe 5 „6d(1)-Kiefernwälder“

$$23.105 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2,0 \quad = \quad -46.210 \text{ m}^2$$

$$229.961 \text{ m}^2$$

erforderliche Ausgleichs- /Ersatzflächen damit ca. 4 ha bei Aufwertung um 5 Stufen ($40.000 \text{ m}^2 \times 5 = 200.000$), z.B. Aufwertung einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche (Stufe 0 - 1) zu einem extensiv genutzten Magerrasen oder eine sonstige hochwertige Biotopstruktur (Stufe 4 - 5); oder die erhebliche Aufwertung einer derzeit nicht standortgerechten Nutzung zum Zwecke der Verbesserung des Lebensraumangebots für spezielle geschützte oder als gefährdet eingestufte Arten (z.B. Biber). Im Mittel Aufwertung um 4,5 Stufen

$$229.961 \text{ m}^2 / 4,5 = 51.102 \text{ m}^2$$

Folgende Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt worden und bereits kurz nach Rechtskraft der Urfassung des Bebauungsplans umgesetzt worden (alle Flächen liegen in der Kaltenbrunner Flur und befinden sich im Eigentum der Gemeinde, Gemarkung Kaltenbrunn):

1. Flur-Nr. 4388: Fläche 1,046 ha (sog. Mühlgründl)
2. Flur-Nr. 1183: Fläche 2,3 ha
3. Flur-Nr. 1390: Fläche 0,88 ha
4. Flur-Nr. 630: Fläche 0,3512 ha

Gesamtgröße der Flächen: ca. 4,5772 ha

Verbleibender externer Kompensationsbedarf durch die 4. Änderung: 5.330 m²

Es werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen **auf Flur-Nr. 1128 der Gemarkung Mallersricht (4.261 m²) festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen Grünordnung A II 2., Festsetzung Nr. 5).**

Es sind die unter Nr. 5 der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

Begründung der Kompensationsmaßnahme/Bestandsbeschreibung:

Die Kompensationsfläche liegt nordwestlich Trippach, in Benachbarung eines privaten Wohngrundstücks. Die Fläche ist Teil eines kleinen Seitentälchens des Heilinglohbachs, dementsprechend ist innerhalb des Grundstücks eine kleine Mulde ausgeprägt (am nordöstlichen Grundstücksrand, die Mulde verlagert sich dann nach Süden weiter in das Grundstück hinein). Das Grundstück ist bereits mäßig intensiv bis extensiv als Grünland genutzt. An einer Stelle stehen 3 Birken mit jeweils ca. 30 cm Stammdurchmesser.



Ausgleichs-/Ersatzfläche im nordöstlichen Grundstücksrandbereich

Möglicherweise verlief in der Fläche ursprünglich ein kleines Fließgewässer. Eine Bachöffnung bzw. Anlage eines Bachgerinnes im Zuge der vorliegenden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist jedoch aufgrund des kurzen verfügbaren Abschnitts nicht sinnvoll, und kann sinnvollerweise dann realisiert werden, wenn darüber hinaus weitere Grundstücke zur Verfügung stehen.

Dementsprechend soll auf der Fläche eine Strukturanreicherung durch Obsthochstammpflanzungen und eine Grünlandextensivierung erfolgen.

Die derzeitige Ausprägung entspricht bereits teilweise dem Typ „Flachland-Mähwiese“ und soll deshalb durch Früh-/Spätmahd weiter optimiert werden (Typ Flachland-Mähwiese, unter Berücksichtigung der Ansprüche des Wiesenknopf-Ameisenbläulings).

Gesamtbilanzierung:

Es wurde ein rechnerischer externer Kompensationsbedarf von 5.330 m² ermittelt. Die festgesetzte externe Ausgleichs-/Ersatzfläche Flur-Nr. 1128 der Gemarkung Mallersricht hat eine Fläche von 4.261 m². Wie bereits oben ausführlich dargestellt, kann mit der höherwertigeren Gestaltung eines erheblichen Teils der Grünflächen im Gebiet (als Sandmagerrasen) bereits ein Teil (des durch die sich verkleinernden Grünflächen ausgelösten) Kompensationsbedarfs erbracht werden (wie dies in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch bereits im Zuge der 3. Änderung erfolgte).

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bereits frühzeitig durchgeführt wurden, obwohl etwa die Hälfte des Industriegebiets Weberschlag bis heute weder mit Parzellen bebaut noch erschlossen ist. Insofern konnten sich die Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen bereits fast 20 Jahre entwickeln.

Desweiteren ist in diesem Zusammenhang relevant, dass die Verkehrsflächen mit der vorliegenden 4. Änderung deutlich abnehmen (zugunsten der privaten Parzellenflächen). Verkehrsflächen sind zwangsläufig vollversiegelt. Im Bereich privater Parzellenflächen sind entsprechend der GRZ von 0,8 auch Grünflächen mit anzulegen, so dass dadurch der Versiegelungsgrad in jedem Fall etwas reduziert wird.

Damit kann unter Berücksichtigung der festgesetzten zusätzlichen externen Kompensationsmaßnahmen in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass die Verluste, bedingt durch die Verkleinerung der Grünflächen im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans, vollständig kompensiert werden.

C) ANTRAG AUF AUSNAHME VON DEN BESTIMMUNGEN DES § 30 BNATSCHG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Ausnahme von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG beantragt und erteilt.

Nachdem erhebliche Teile des Industriegebiets Weberschlag bisher noch nicht baulich in Anspruch genommen wurden, also die teilweise den Bestimmungen des § 30 BNatSchG entsprechenden Vegetationsausprägungen noch vorhanden sind, endet die Ausnahme gemäß den Regelungen des § 30 (4) BNatSchG sieben Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Dementsprechend wird vorliegend vorsorglich erneut eine Ausnahme von den Bestimmungen des § 30 BNatSchG für alle innerhalb des gesamten Geltungsbereichs liegenden Vegetationsbestände beantragt, die unter den § 30 BNatSchG fallen (Gesetzlich geschützte Biotop, insbesondere Sand-Kiefernwälder).

Aufgestellt: 17.09.2019

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt