

# ÄNDERUNG DER VERBUNDENEN KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL OBERNDORF MITTELS DECKBLATT NR. 1

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

SATZUNGSFASSUNG VOM: 16.04.2024

VORHABENSTRÄGER:

Stadt Osterhofen  
Stadtplatz 13  
94486 Osterhofen

Tel. 09932 / 403-0  
Fax 09932 / 403-175



[www.osterhofen.de](http://www.osterhofen.de)  
[info@osterhofen.de](mailto:info@osterhofen.de)

Osterhofen, den 07.02.2024

---

Kurt Erndl [Zweiter Bürgermeister]

**Bearbeitung:**

 **LANDSCHAFTS  
ARCHITEKTUR**

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN  
TELEFON 09932.9084585  
MAIL [office@seidl-ortner.de](mailto:office@seidl-ortner.de)

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
TELEFON 09932.9099752  
MAIL [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

Osterhofen, den 16.04.2024

---

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>ANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>IMMISSIONEN</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>BODENDENKMÄLER</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>7</b>
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	7
9.2	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	7
9.3	Schutzgut Boden.....	8
9.4	Schutzgut Wasser .....	8
9.5	Schutzgut Klima und Luft .....	8
9.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	9
9.7	Ermittlung der Eingriffsschwere .....	9
9.8	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs [keine Anrechnung beim Planungsfaktor].....	9
9.9	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor .....	10
9.10	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors .....	10
9.11	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept.....	11
9.12	Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung ...	12
<b>10</b>	<b>ABWÄGUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH</b> .....	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b> .....	<b>13</b>

## 1 Anlass

Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat in seiner Sitzung am 24.11.2004 die verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Oberndorf als Satzung beschlossen. Die Ortschaft Oberndorf erfüllt im Planungsgebiet die Voraussetzungen zur Beurteilung als Innenbereich nach § 34 BauGB. In der Sitzung des Bauausschusses am 07.02.2024 wurde die Änderung der Satzung mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Geltungsbereich [die bebaubare Grundstücksfläche] soll mit der vorliegenden Änderung im Bereich der Flur-Nr. 103 um rund 300 m<sup>2</sup> in Richtung Nord-Osten vergrößert werden um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bereits errichtete gewerbliche Lagerhalle zu schaffen. Sämtliche textlichen Festsetzungen der verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bleiben weiterhin und im Besonderen für die vorgesehene Erweiterung gültig.

Mit der vorliegenden Änderung soll somit eine einzelne Fläche im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs wird hierdurch ermöglicht.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben:

- Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Prägung einzelner Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- zudem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter [Natura 2000-Gebiete] gegeben,
- alle öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen und
- die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird durchgeführt.

## 2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen stellt den bebaubaren Bereich der Ergänzung mittels Deckblatt Nr. 1 als gliedernde ortgestaltende Grünfläche dar.



Abbildung 1: Ausschnitt FNP, rotumrandet = Ergänzungsbereich

### **3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehrliche Erschließung

Der Ergänzungsbereich wird über die vorhandene Hofzufahrt erschlossen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig über die Grünfläche dem Grundwasser wieder zugeführt.

#### Wasserversorgung

Die Lagerhalle benötigt keine Wasserversorgung.

#### Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser fällt im Bereich der Lagerhalle nicht an.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist für den Ergänzungsbereich / Lagerhalle nicht relevant.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Hydrantennetz gesichert. Hierbei muss eine Löschwasserversorgung von 48m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/2h gewährleistet werden.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

### **4 Immissionen**

Der Ergänzungsbereich grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Innerhalb des Ergänzungsbereiches befindet sich ausschließlich nur eine Lagerhalle, schutzbedürftige Nutzungen kommen nicht vor. Die angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle wird nicht mehr betrieben.

Schädliche Einflüsse [Lärm, Geruch, Gefahren usw.] ausgehend von der angrenzenden Hofstelle auf die geplante Nutzung sind deshalb nicht zu erwarten bzw. wären mit der geplanten Nutzung vereinbar.

Die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aus.

## 5 Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im Ergänzungsbereich vorhanden und es werden auch keine Bodendenkmäler vermutet.

## 6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

## 7 Lage in einem wassersensiblen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ergänzungsbereich in einem wassersensiblen Bereich liegt.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges (HQhäufig), ein 100-jährliches (HQ100) oder auch ein extremes Hochwasserereignis (HQextrem) abdecken.

An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses ist aus Vorsorgegründen von einer Bebauung in diesen Bereichen abzuraten. Bauwerber sollten auf die bestehende Hochwassergefahr ausdrücklich hingewiesen werden und haben eigenverantwortlich Vorsorge zu treffen. Genehmigungen von Bauvorhaben begründen keinen Anspruch auf die Herstellung von Hochwasserschutzeinrichtungen oder auf Schadensersatz bei Schäden durch Überschwemmungen.

## **8 Altlasten und Schadenfälle**

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der Ergänzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die zukünftigen Bauherren empfohlen.

Weiter wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten [Geruch, Optik, etc.] ist das Landratsamt bzw. das WWA Degendorf zu informieren.

## **9 Umweltbericht**

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

## **10 Abhandlung der Eingriffsregelung**

### **10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021].

### **10.2 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Der Bestand innerhalb des Ergänzungsbereiches wird von einem Luftbild aus dem Jahr 2018 abgeleitet.



Abbildung 2: Ausschnitt digitales Orthophoto 2018, Quelle BayernAtlas, rotumrandet = Ergänzungsbereich

Demnach findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgenden Biototyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Intensivgrünland	G11	geringe Bedeutung

Ferner liegt beplante Fläche nicht innerhalb von Schutzgebieten gemäß §§ 23-29 BNatSchG. Amtlich kartierte und gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstrukturen ebenso nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine **geringe** Bedeutung.

### 10.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Ergänzungsbereiches kommen ein Bodenkomplex aus Gleyen und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus [skelettführendem] Schluff bis Lehm, selten aus Ton [Talsediment] vor.

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung somit eine **mittlere Bedeutung** [Intensivgrünland] für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild auf.

### 10.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Ergänzungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

### 10.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Ergänzungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.



Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild

## 10.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Ergänzungsbereich stellt eine Grünfläche hinter einem aktuell nicht bewohnten Wohnhaus dar. Das Flurstück wird nord-östlich von einem Gehölzbestand begrenzt. Innerhalb des Ergänzungsbereiches kommen keine Gehölze vor. Südlich und westlich schließt der Ergänzungsbereich unmittelbar an vorhandene Siedlungsflächen an.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt für den Ergänzungsbereich aufgrund seiner Ausstattung eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

## 10.7 Ermittlung der Eingriffsschwere

*Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl [GRZ].<sup>1</sup>*

Gemäß den Festsetzungen der Satzung ist für den Ergänzungsbereich eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

**Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,35.**

## 10.8 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

### a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von tiergruppenschädigenden Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen

### b) Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

<sup>1</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

## c) Schutzgut Boden

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

**10.9 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge → Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten [z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen].

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Satzung und der Planungshoheit der Stadt Osterhofen ein **Planungsfaktor von 0,5 %** angesetzt.

**10.10 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors**

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

*Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.<sup>2</sup>*

Im vorliegenden Fall wird durch die Stadt Osterhofen ein Planungsfaktor von 0,5 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 0,5 % reduziert werden.

*Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.<sup>3</sup>*

---

<sup>2</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

<sup>3</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20

### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte [WP]	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
Intensivgrünland	G11	3	300	0,35	315	0,5 %	313
Einzelbäume mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	B311	5	60	0,35	105	0,5 %	104,5
<b>Gesamt</b>			<b>360</b>		<b>420</b>		<b>417,5</b>

#### 10.11 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung einer entsprechend großen Teilfläche der Flur-Nr. 267/7 [Gmkg. Forsthart]. Bei der bereitgestellten Fläche handelt es sich um ein Intensivgrünland brachgefallen [G12].

Für die **Maßnahme M1** wird als Entwicklungsziel die Entwicklung eines Waldsaumes [mesophiles Gebüsch, B112, 10 WP] vorgegeben. Aufgrund der Entwicklungszeit wird ein Wertpunkt abgezogen, so dass 9 Wertpunkte für die Maßnahme gesamthaft angesetzt werden können.

Hierzu werden folgende Herstellungsmaßnahmen erforderlich:

- Ausgangszustand Intensivgrünland brachgefallen: Umbruch und Pflanzung einer zweireihigen Wildstrauchhecke

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- bei Ausfall von Gehölzen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen,
- der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

### 10.12 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Maßnahmen-Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
M1	G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5	B311	mesophiles Gebüsch	9 [10*]	105	4	0	420

#### Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf = 417,5 Wertpunkte
- Ausgleichsmaßnahmen = 420 Wertpunkte → Ausgleichsbedarf erfüllt

Ein ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abdeckt.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Grünbestandes nicht. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird nicht erforderlich.

## 11 Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch ist in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Die bei der Abwägung zu berücksichtigende umweltschützende Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach §1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der **sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden**, die **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, Möglichkeiten der **Innenentwicklung** oder die **Begrenzung von Bodenversiegelungen**.<sup>4</sup>*

Die oben genannten abwägungsrelevanten Umweltbelange wurden in der vorliegenden Planung entsprechend gewürdigt. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale wurden berücksichtigt, so dass hier eine Nachverdichtung im Bereich eines bereits bebauten Grundstücks erfolgt.

<sup>4</sup> vgl. vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 28

Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen begrenzt. Zudem sind für erforderliche Versiegelungen versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird somit berücksichtigt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß bei der Grundflächenzahl (GRZ) oder durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge geschützt und entwickelt. Eingriffe in Natur und Landschaft können hierdurch vor Ort vermindert und die biologische Vielfalt gesteigert werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich zur Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität.

## **12 Zusammenfassende Erklärung**

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.