



# Bebauungs- und Grünordnungsplan

nach § 34 Abs. 4 BauGB

## Mischgebiet „Zimmerei Engl“

### Umweltprüfung

Der Markt Lupburg erlässt gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 619), i.V.m. Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) diese Satzung.

01.04.2025



Verfasserin:

**MARIA BOSSLE**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Am Buchberg 12 92331 Parsberg

## Inhaltsverzeichnis:

Teil 1 - Grünordnungsplan mit Umweltbericht.....	4
1 Einleitung.....	4
1.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes .....	4
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....	4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
2.1. Schutzgut Mensch/ Gesundheit .....	5
2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume .....	5
2.3. Schutzgut Boden .....	7
2.4. Schutzgut Wasser .....	8
2.5. Schutzgut Luft/ Klima .....	9
2.6. Schutzgut Landschaft/ Erholung .....	9
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	9
2.8. Biologische Vielfalt.....	10
2.9. Abfälle/ Abwässer .....	10
2.10. Wechselwirkungen .....	10
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	11
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	11
4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	11
4.2. Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung.....	11
5. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen .....	12
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	13
8. Zusammenfassung und Abwägung.....	13
<b>Teil 2 - Eingriffsregelung .....</b>	<b>15</b>
1. Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt .....	15
2. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Qualität des Landschaftsbildes .....	15
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vor der Bebauung.....	15
2.2. Bewertung und Einstufung Naturraum .....	16
2.1.1 Naturraum .....	16
2.2.2 Geschützte und schutzwürdige Flächen und Objekte.....	16

3.	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs .....	16
4.	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	16
4.1.	Begründung der Kompensationsfaktoren 0,5 .....	16
4.2.	Flächenbilanz und Kompensationsbedarf .....	17
5.	Auswahl geeigneter Flächen und Kompensationsmaßnahmen.....	18
5.1.	Kompensationsmaßnahmen.....	18
6.	Grünordnerische Festsetzungen .....	20

## Teil 1 - Grünordnungsplan mit Umweltbericht

---

### 1 Einleitung

Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet (§2 Abs.4 BauGB).

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bebauungsplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise wird eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### 1.1. Inhalt und wichtige Ziele des Bauleitplanes

Der Markt Lupburg hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Zimmerei Engl" beschlossen. Das geplante Mischgebiet auf Fl.Nrn.122, 126/1, 126/2, 126/3,126/5,126/6,126,126/7,126/8,126/9, 127, 128/1,128/3, 128/4, 128/5,168/2 Gmkg. See, befindet sich am südlichen Ortsrand von See.

Im Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flurstücke. Im Nordwesten wird das Plangebiet von der Ortsverbindungsstraße ‚Willenhofener Straße‘ begrenzt.

Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit verschiedenen Parzellen geplant. Es ist die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt. Die Verkehrserschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt über die Willenhofener Straße.

Wesentliches Ziel der Planung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Die für die Planung zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind im Wesentlichen in den einschlägigen Fachgesetzen, Programmen und Fachplanungen enthalten, wie z. B. im Naturschutzgesetz, im Baugesetzbuch, in den nachgeordneten Rechtsbestimmungen sowie im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan.

Die Eingriffsregelung wird gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" durchgeführt.

Trinkwasserschutzgebiete sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

## **2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1. Schutzgut Mensch/ Gesundheit**

#### **Beschreibung**

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet liegt in direkter Nähe zu bestehenden Siedlungsstrukturen. Die wirtschaftlichen Nutzungsansprüche im Planungsgebiet bestehen in erster Linie durch die Landwirtschaft (Ackerland). Es führen bestehende Flurwege durch das Grundstück. Für übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich aber keine erkennbare Funktion auf.

#### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene Ausweisung dieses Mischgebietes wird ein Bereich neu erschlossen, der direkt im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung steht. Durch eine im Verhältnis zum Verkehr auf der vorhandenen Straße spürbare Erhöhung der Verkehrszahlen im Umfeld des geplanten Mischgebietes sowie durch die Beheizung der neu entstehenden Gebäude, können nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm oder Abgasen entstehen.

Durch die Bebauung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Baubedingt kommt es für angrenzende landwirtschaftliche Flächen durch die Erschließung wie auch durch die Bebauung zu erhöhter Lärmentwicklung sowie Staubbelastung während der Bauzeit. Diese sind jedoch vorübergehend und daher als gering erheblich einzustufen.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

### **2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### **Beschreibung**

Für die Beurteilung des geplanten Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt ist v.a. die durch die vorliegende Planung betroffene Fläche zu bewerten. Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist geprägt durch die menschliche Nutzung. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen, die intensiv ackerbaulich bewirtschaftet werden. Deshalb besitzt dieser Bereich in Bezug auf das Arten und Lebensräume eine untergeordnete Bedeutung. Flächen nach §30 BNatSchG sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

### Geschützte oder besondere Arten

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Untersuchung der Betroffenheit von nach EU-Richtlinien geschützten Arten wurde im Zuge dieses Gutachtens als nicht notwendig erachtet, da ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind.

Es konnten keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden, weshalb für diese Gruppe keine Verbotstatbestände erfüllt sind.

Schutzgebiete	Name/ Beschreibung
Schutzgebiete	Die geplante Fläche liegt in keinem Schutzgebiet.
Biotope	In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine kartierten Biotope.



Abbildung 1: Auszug aus der Biotopkartierung

## Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nur gering bedeutende Flächen betroffen, daher ist mit gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu rechnen.

## Auswirkungen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind im Bearbeitungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

Während des Baubetriebes muss mit gewissen vorübergehenden Beeinträchtigungen, wie beispielsweise Lärm oder Emissionen gerechnet werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden überbaut. Die neu entstehenden Lebensräume auf den verbleibenden, nicht durch Versiegelung und Überbauung beanspruchten Flächen, haben eine ebenso geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Flächen von hoher oder mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt wie standorttypische naturnahe Wälder werden durch den Bebauungsplan nicht überbaut oder wesentlich verändert.

## Naturschutzfachliche Schwerpunktgebiete

Naturschutzfachliche Schwerpunktgebiete nach Arten- und Biotopschutzprogramm liegen nicht vor.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist (Ackerflächen). Zudem ist die räumliche Nähe zu bestehenden Straßen mit ihren Emissionen bzw. Störungen durch Lärm oder Licht, insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, als bestehende Vorbelastung zu werten.

## 2.3. Schutzgut Boden

### Beschreibung

Das Bearbeitungsgebiet liegt innerhalb der Naturraumeinheit Naturraum „Mittlere Frankenalb“ (081). In der Geologischen Karte 1:25.000 (TK25 Nr. 6736b) wird für den Untersuchungsraum der Bereich fast ausschließlich mit Braunerde über Terra fusca aus Schluff bis Ton über Lehm- bis Tonschluff angegeben.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Der Boden ist bearbeitet, verdichtet und ohne Dauerbewuchs, man kann von einem Ackerboden mit mittlerer Ertragsleistung ohne besonderen Biotopentwicklungspotenzialen (sehr nährstoffarme, sehr nasse oder sehr trockene Böden) ausgehen. Die Empfindlichkeit des Bodens gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Seltene und gefährdete Böden sind nicht bekannt.

Altlasten, Altablagerungen oder archäologische Bodenfunde sind in diesem Bereich nicht bekannt.

### Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird

großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Durch die Ausweisung als Mischgebiet (GRZ = 0,6) werden bis zu 60 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört v.a. die Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Baubedingt werden große Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird im Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge einer Änderung der Bodennutzung (Gebrauchsrassen, Zierpflanzungen etc.) erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

#### Ergebnis

Es sind aufgrund der großen Versiegelung Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Vorgenannte Auswirkungen können durch Vermeidungsmaßnahmen wie Begrenzung der versiegelten Flächen nur gering begrenzt werden.

Der Ausgleich der Versiegelung erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

## 2.4. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Im überplanten Gebiet liegen keine Gewässer. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Es liegt ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand mit einem Eintragsrisiko aus der Landwirtschaft vor.

#### Auswirkungen

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen. Es ist während der Bauzeit mit einem Restrisiko der Beeinträchtigung des Grundwassers durch stoffliche Einträge zu rechnen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Durch die vorgesehene qualifizierte Trennkanalisation werden die betriebs- und anlagenbedingten Auswirkungen reduziert.



Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Wasserversorgung Laaber-Naab sichergestellt.

#### Ergebnis

Es sind auf Grund der problematischen Versickerung durch den Untergrund sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 2.5. Schutzgut Luft/ Klima

### Beschreibung

Das Klima im Bearbeitungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem atlantischen zum kontinentalen Bereich. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt mit 7 bis 8 °C, im Mittelbereich für Bayern. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen bei 650 bis 850 mm.

Besondere Erhebungen zur Luft bzw. deren Verunreinigung liegen nicht vor.

### Auswirkungen

Die Versiegelung freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Durch das Heizen der Gebäude und den Ausstoß von Emissionen, z.B. über die Heizung ist eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu vermeiden. Es sind jedoch keine größeren Auswirkungen auf Klima und Luftaustausch zu erwarten.

### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.6. Schutzgut Landschaft/ Erholung

### Beschreibung

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, ist die landwirtschaftliche Fläche (Acker) und bestehende Siedlungsstrukturen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden und Westen zwar durch Straßenkörper begrenzt, aber ansonsten liegt das Mischgebiet in der freien Landschaft. Aus diesem Grund ist durch die Planung eine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Landschaft/ Erholung zu erwarten.

### Auswirkungen

Durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Verkehrsflächen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen überbaut. Das Landschaftsbild wird dadurch verändert. Langfristig ist insgesamt mit einer Verschlechterung des Schutzgutes Landschaft/ Erholung zu rechnen.

### Ergebnis

Es sind durch die Bebauung erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

## 2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Beschreibung

Direkt im Mischgebiet befinden sich lt. Bayerischem Denkmal-Atlas weder Baudenkmäler, Naturdenkmäler noch Bodendenkmäler (Art. 9 BayNatSchG). Auch über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.

Auswirkungen

Es sind durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ergebnis: Es sind durch die Bebauung keine Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

## 2.8. Biologische Vielfalt

Beschreibung

Die Artausstattung und Zusammensetzung der Lebensräume im vorliegenden Untersuchungsbereich ist für den Landschaftsraum unterdurchschnittlich zu bezeichnen.

Auswirkungen

Eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt durch die vorgesehene Bebauung wird nicht erkannt.

Ergebnis

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut zu erkennen.

## 2.9. Abfälle/ Abwässer

Beschreibung

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich des Landkreises. Es erfolgt ein Anschluss an das örtliche Kanalsystem.

Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Ergebnis

Es sind gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.10. Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/ Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt.

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

Das Belassen der vorliegenden Fläche im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da hier weiterhin eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung erfolgen würden.

Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### **4.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Versiegelungen innerhalb des Mischgebietes führen zu einem Lebensraumverlust für die Fauna. Da die vorgesehene Mischgebietsfläche derzeit rein ackerbaulich genutzt wird, entstehen in den neuen öffentlichen und privaten Grünflächen voraussichtlich neue Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Hoch oder mittel bedeutende Lebensräume werden durch die vorliegende Planung nicht überbaut.

##### **4.1.2 Schutzgut Boden**

Durch die Begrenzung der Versiegelung und die Verwendung sickerfähiger Beläge ist der Eingriff für das Schutzgut Boden minimiert.

##### **4.1.3 Schutzgut Wasser**

Das Niederschlagswasser wird innerhalb der Parzellen versickert oder Flächen mit Versickerungsleistung zugeführt.  
Zur Minimierung der Versiegelungseffekte im Planungsgebiet ist die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt.

#### **4.2. Unvermeidbare Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Auf die meisten Schutzgüter hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen zur Folge.  
Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzende Fassung', 2003 durchgeführt.

##### **Ermittlung der Ausgleichsflächen – Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Die geplante Bebauung bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes und ist gemäß BauGB §1 und BNatSchG § 15 durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Je nach Planungsfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder das vereinfachte Vorgehen oder das Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) zur Verfügung. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Planung aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass

kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. Mit Hilfe der "Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise", Abb. 2 des Leitfadens, wird im Folgenden geprüft, ob ein vereinfachtes Vorgehen Anwendung finden kann.

#### **Ergebnis: Vereinfachtes Verfahren ist nicht anwendbar!**

Eine vereinfachte Vorgehensweise kann nach Prüfung der Checkliste (Abb. 2 des Leitfadens) nicht angewendet werden, da es sich um ein Mischgebiet handelt und die festgesetzte GRZ größer als 0,3 ist.

In diesem Planungsfall wird das Mischgebiet mit dem Regelverfahren bewertet.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit zum vorliegenden Plan wäre der Verzicht auf die neue Bebauung und die Mischgebietsausweisung an anderer Stelle.

Alternativen und verschiedene Bebauungs- und Erschließungskonzepte wurden im Vorentwurf geprüft, wurden aufgrund von Problemen beim Grundstückserwerb verworfen.

## **6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – ergänzende gutachterliche Aussagen**

Da es sich bei der Planung um einen abgegrenzten Bereich handelt, begrenzt durch zwei Straßen, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und das direkte Umfeld begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und die Bewertung sowie als Datenquellen werden Informationen des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz, des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und des Bundesamtes für Naturschutz verwendet. Des Weiteren dienen der Flächennutzungs-/ Landschaftsplan sowie Angaben der Fachbehörden als Grundlagen.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden nachträglich mit aufgenommen.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten kann der Markt Lupburg zusammen mit dem Landratsamt Neumarkt (Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde) eine Besichtigung zur Überprüfung der naturschutzfachlichen Belange durchführen.

## 8. Zusammenfassung und Abwägung

Für einen Geltungsbereich von rund 1,5 ha wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zimmerei Engl“ aufgestellt.

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Durch grünordnerische Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Für folgende Schutzgüter wurden im Umweltbericht die Auswirkungen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermittelt und hinsichtlich ihrer Umweltwirksamkeit und Umwelterheblichkeit bewertet:

### Schutzgut Mensch/ Gesundheit

Gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld werden nicht zusätzlich beeinträchtigt, da das geplante Mischgebiet bereits im Einflussbereich bestehender Bebauung liegt.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die überwiegend niedrige Ausgangsqualität der Fläche führt zu einem insgesamt geringen Verlust an Lebensraum. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.

### Schutzgut Boden

Die Versiegelung und die Umgestaltung führen zu an Ort und Stelle nicht kompensierbaren Auswirkungen. Der natürliche Bodenaufbau wird flächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Der Eingriff kann an anderer Stelle ausgeglichen werden.

### Schutzgut Wasser

Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung und geringeren Grundwasserneubildungsrate. Maßnahmen, wie die Anlage von Sickerflächen und die geforderte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, minimieren diesen Eingriff.

### Schutzgut Luft/ Klima

Die Versiegelung größerer Flächen führt geringfügig zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Das Klima wird jedoch nicht spürbar beeinträchtigt.

### Schutzgut Landschaft/ Erholung

Das vorgesehene Mischgebiet befindet sich im Süden der Ortschaft See in einem durch landwirtschaftliche Nutzflächen ausgeräumten Gebiet. Aufgrund der Lage in der freien Landschaft ist das Landschaftsbild mit der damit verbundenen Erholungsfunktion stark gestört.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

## **Abfälle/Abwässer**

Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern für das Planungsgebiet ist gewährleistet.

## **Quellen**

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ (FINWeb)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München 2003

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung.  
1. Auflage, Berlin 2005

KNOCH, K.: Klimaatlas von Bayern. Bad Kissingen, 1952

KÖPPEL ET AL: Praxis der Eingriffsregelung. Stuttgart 1998

KUNZE, R. ET AL: BauGB Novelle 2004. Weka Media GmbH & Co KG, Kissing, 2004

SEIBERT, P.: Karte der natürlichen potenziellen Vegetation mit Erläuterungsbericht. 1968

## Teil 2 - Eingriffsregelung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministerium und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet:

### 1. Prüfung, ob ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Eine vereinfachte Vorgehensweise kann nach Prüfung der Checkliste (Abb. 2 des Leitfadens) nicht angewendet werden, da es sich um ein Mischgebiet handelt und die festgesetzte GRZ größer als 0,3 ist.

### 2. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und Qualität des Landschaftsbildes

#### 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft vor der Bebauung

Zu untersuchen sind die Eingriffe, die durch die Ausweisung eines Baugebietes dauerhaft oder vorübergehend entstehen und die Auswirkungen auf die folgenden Umweltgüter haben. Die Einteilung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der Spalte drei der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, in welche Kategorien nach der Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbildes das Schutzgut einzuordnen ist und ob ein Ausgleich erforderlich ist.

Umweltgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie/ Ausgleich
<b>Arten- und Lebensräume</b>	Landwirtschaftliche Nutzflächen, hier: Acker	<b>Kategorie I Ausgleich erforderlich</b>
<b>Boden</b>	Anthropogen geprägter Boden durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Ertragsfunktion	<b>Kategorie II Ausgleich erforderlich</b>
<b>Wasser</b>	Flächen mit normaler Versickerungsleistung, Grundwasserabstand nicht bekannt, aber Eintrag von Nähr- und Schadstoffen aus der Landwirtschaft ist vorhanden	<b>Kategorie II unten Ausgleich erforderlich</b>
<b>Klima</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	<b>Kategorie I Ausgleich erforderlich</b>
<b>Landschaftsbild</b>	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ortsrandbereich ohne Eingrünungsstrukturen	<b>Kategorie I Ausgleich erforderlich</b>

## 2.2. Bewertung und Einstufung Naturraum

Aufgrund der Einordnung und Beurteilung lt. voriger Liste kann das Gesamtgebiet in Kategorie I eingeteilt werden, da die Schutzgüter überwiegend der Kategorie I zugewiesen werden.

### 2.1.1 Naturraum

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum „Mittlere Frankenalb“ (081) im Gemeindegebiet des Marktes Lupburg, Landkreis Neumarkt.

### 2.2.2 Geschützte und schutzwürdige Flächen und Objekte

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope auf der Bebauungsplanfläche.

## 3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Entsprechend der Planung ist das Gebiet in folgenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad einzuteilen:

Mischgebiet mit **GRZ größer 0,35** (hier 0,6) und Flächen mit höherem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ( **Typ A** )

## 4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung von Schritt 1 und Schritt 2 ergeben sich aus Abb. 7 des Leitfadens (Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren) die Beeinträchtigungsintensitäten:

**Kategorie I, Typ A** mit den Spannen von **Kompensationsfaktoren 0,3 – 0,6**.

### 4.1. Begründung der Kompensationsfaktoren 0,5

Durch folgend aufgeführte **konfliktvermeidende Maßnahmen**, erscheint die Verwendung des mittleren **Kompensationsfaktors 0,5** gerechtfertigt:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Keine Beleuchtungen nachts, damit die umliegenden nachtaktiven Populationen an Fluginsekten (Nahrungsquellen für Fledermäuse) nicht in einem erheblichen Maß geschädigt werden.

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen/ Schotter auf Lager- und Stellflächen



## Schutzgut Boden

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

**4.2. Flächenbilanz und Kompensationsbedarf**

Flächenkategorie	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsflächen
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	15.366,80		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewerbeflächen geplant</b> in Kategorie I /Typ A</li> </ul>	1.581,00	0,5	790,00
Flächen ohne Nutzungsänderung			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehende Bauflächen MI</li> </ul>	10.640,00		keine
<ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Verkehrsflächen, bestehende Flurwege</li> </ul>	3.145,80		keine
<b>Gesamtkompensationsfläche lt. Leitfaden</b>			<b>790,00</b>

## 5. Auswahl geeigneter Flächen und Kompensationsmaßnahmen

### 5.1. Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Flächengröße in m²	Faktor	Ausgleichsfläche in m²
<b>Ausgleichsfläche außerhalb Baugebiet :</b>  Maßnahme: Streuobstwiese und Umwandlung intensive in extensive Wiesenfläche	Teilfläche aus Fl. Nr. 346 Gmkg. Darshofen	1	790,00
<b>Ausgleichsflächen außerhalb Baugebiet</b>			<b>790,00</b>

#### Maßnahme 1: Streuobstwiese mit Umwandlung intensive in extensive Wiesenfläche

Auf der externen Ausgleichsfläche, einer Teilfläche von FINr. 346, Gmkg. Darshofen wird eine Streuobstwiese angelegt und die intensive Wiesenfläche in eine extensive umgewandelt.

Obstwiesen besitzen für den Naturschutz sehr großen Wert: je älter sie werden, umso wichtiger sind sie als Nistplätze für Brutvögel. Sie haben außerdem Bedeutung für diverse Käferarten und Insekten.

Verwendung finden hochstämmige Obstbäume der Kreissortenliste des Landkreises Neumarkt, Hochstamm im Abstand von ca. 10 Meter.

#### Auswahlliste der zu pflanzenden Obstgehölze

(Sorten aus der Kreissortenliste Neumarkt):

Apfel	Birne	Steinobst
Klarapfel	Gute Graue	Lützelssa. Frühzwetschge
Jakob Fischer	Philippsbirne	Hauszwetschge
Geheimrat Oldenburg	Alexander Lucas	Wangenheimer
Grahams Jubiläumsapfel	Gellerts Butterbirne	Ontariopflaume
Ingried Marie		Althans Reneklode
Boskop		Kassins Süßkirsche
Danzinger Kant		Hedelfinger
Kaiser Wilhelm		Schattenmorelle

**Pflege:** nur sehr sporadischer Pflegeschnitt, unter Erhaltung möglichst großer Anteile stehenden und liegenden Totholzes. Keine Düngung.

Auslichtungs-, bzw. Erhaltungsschnitt (Verkehrssicherungspflicht);

Arbeiten dürfen nur in der Zeit der Vegetationsruhe durchgeführt werden und müssen aus Gründen des Vogelschutzes spätestens im März abgeschlossen sein.

2-malige Mahd mit Entfernung des Mähgutes.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

1. Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.
2. Verkehrswege sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu versiegeln. Dazu sind Schotterwege herzustellen oder wassergebundene Decken zu verwenden.
3. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten.
4. Nadelholzhecken sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

5. Auf einer externen Ausgleichsfläche (FINr. 346, Gemarkung Darshofen) werden auf einer Fläche von 790 m<sup>2</sup> Obstbäume in der Anzahl lt. Planzeichnung und Sorten der Kreissortenliste des Landratsamtes Neumarkt gepflanzt und die bestehende intensive Wiesenfläche in eine extensive Wiese umgewandelt. Der Abstand der Bäume sollte ca. 10 Meter betragen.

Die Bewirtschaftung wird wie folgt festgeschrieben:

- 2-mahlige Mahd, Abtransport des Mähgutes
- Verzicht auf Düngung, Bodenmotivation und chemischen Pflanzenschutz

Die Ausgleichsfläche wird zum Schutz des Landschaftsbildes nicht eingezäunt. Es erfolgt lediglich ein Stammschutz der Obstbäume.

6. Die vor beschriebene Maßnahme wird als Ausgleichsfläche angelegt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft lt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG ist diese Ausgleichsfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.