

STADT ERBACH
Alb-Donau-Kreis

Bebauungsplan

"Raitweiden-Neufassung 2013"

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt: Ulm, 09.Mai 2016- jst/dri
Jana Stecher, Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2.	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFES	4
3.	KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	6
4.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	6

ANLAGEN

- Anlage 1: Plan "Bestand"
- Anlage 2: Plan "Planung"

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Raitweiden“ aus dem Jahre 1974, welcher bereits mehrmals geändert wurde, widerspricht einer konkreten Bauvoranfrage. In mehrfachen Gesprächen mit der Straßenbauverwaltung konnte erreicht werden, dass das Anbauverbot entlang der L 240 von derzeit 20 m auf 15 m reduziert werden kann. Die Straßenbauverwaltung fordert jedoch ein formelles Bebauungsplanänderungsverfahren.

Das im Jahre 2003 durchgeführte Bebauungsplanverfahren „Raitweiden-Erweiterung“ wurde nicht bis zur Erlangung der Rechtskraft abgeschlossen. Dieses Plangebiet überlagert Teile des rechtskräftigen Bebauungsplan „Raitweiden“. Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des § 33 BauGB jedoch bereits aufgesiedelt.

Zur Klarstellung und zur Schaffung von Rechtssicherheit für die einzelnen Grundstücksbesitzer und Betriebe wird eine Neufassung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als erforderlich angesehen.

Bei dem vorliegenden Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich, jedoch erfolgt nach Rücksprache mit dem Landratsamt eine Bilanzierung des Eingriffes.

Im Bebauungsplan "Raitweiden" waren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt, die jedoch zum Großteil nicht umgesetzt wurden. Bei der vorliegenden Neufassung wurde der B-Plan dem Ist-Zustand angepasst. Die nicht umgesetzten Maßnahmen werden bilanziert und müssen ausgeglichen werden.

Im Nordwesten der geplanten Neufassung befinden sich die Flächen der B-Plan "Raitweiden-Erweiterung" (2002). Der B-Plan wurde damals nicht rechtskräftig, die Flächen wurden jedoch gemäß § 33 BauGB aufgesiedelt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung soll für diese Flächen nachträglich erfolgen. Hierfür wird vom ursprünglichen Bestand (Acker) ausgegangen.

Durch die vorliegende Planung werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) direkt berührt. Angrenzend im Norden befindet sich das Naturdenkmal „Birkenallee Erbach-Donaustetten“ im Südwesten diverse Biotope an den Erbacher Baggerseen. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Da es sich nur um eine Neufassung des Bebauungsplanes handelt wird auf ein naturschutzfachliches Gutachten für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG verzichtet.

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplanes (2. Teiländerung – rechtskräftig 05.07.2007). Die gewerblich festgesetzten Bauflächen sind deckungsgleich im Flächennutzungsplan enthalten.

2. Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der flächenmäßige Ausgleichsbedarf ist vom Ausgangszustand der Eingriffsfläche, der Schwere des Eingriffes und der ökologischen Qualität des Ausgleichs abhängig. Die Bewertung erfolgt unter Zuhilfenahme des Leitfadens, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, in der 2. erweiterten Auflage, Januar 2003.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Gebietes bzw. der Teilbereiche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stehen drei Kategorien zur Auswahl, die den Ausgangszustand beschreiben:

Kategorie I	Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie II	Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Kategorie III	Gebiet von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eine Zusammenstellung der Eingriffe sowie der darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs kann Tabelle 1 entnommen werden. Die Lage der Eingriffsflächen ist in Anlage 1 dargestellt. Die Planung ist aus Anlage 2 zu entnehmen.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Teilflächen entsprechend Bestandsanalyse	Fläche	Bedeutung/ Gebietskategorie	Einstufung der Eingriffsschwere	Beeinträchtigungsintensität	Eingriffsschwere / Kompensationsfaktor	Erforderliche Kompensationsfläche (ger.) in m ²
B-Plan (1974): Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Private Grünfläche) wurden nicht umgesetzt bzw. wurden überplant und müssen noch ausgeglichen werden	17.600	Kategorie I	Bebauung / Versiegelung	AI	0,4	7.040
Raitweiden-Erweiterung (2003): Zustand vor Bebauung = Ackerflächen	13.250	Kategorie I	Bebauung / Versiegelung	AI	A I / 0,4 80 Prozent der Fläche da GFZ 0,7 plus zulässige Überschreitung laut BauNVO bis max. 0,8 (10.600 ²) Unterer Bereich, da Eingriffsminimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan Gebiet umgesetzt werden	4.240
					AI/0,3 die verbleibenden 20 Prozent der Fläche (2.650 m ²) werden als teilversiegelte Fläche gewertet	795
Raitweiden-Erweiterung (2003)	1.750				Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf privaten Grünflächen	
Summe	600				Kompensationsbedarf	12.075

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (1.750 m²) innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes dienen zur Verringerung des baurechtlichen Ausgleichs und werden nicht als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Durch die Festlegung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen darf der Berechnungsfaktor für den benötigten Ausgleich in einem fachlich angemessenen Rahmen heruntergesetzt werden.

3. Kompensationsmaßnahmen

Die erforderliche Kompensationsfläche beträgt 12.075 m². Dies wird im weiteren Verfahren auf dem Ökokonto von Erbach verbucht.

4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Realisierung der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Pflanzgebote wird durch die Gemeinde überprüft. Die Gemeinde als Maßnahmenträger und Träger des Monitorings unterrichtet die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.