



Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen • Postfach 15 40 • 86620 Neuburg a.d.Donau

Abteilung/Sachgebiet: Naturschutz

Sg 30  
Herrn Eberl

Sachbearbeiter/in Siegfried Geißler

Im Hause

E-Mail: Siegfried.geissler@lra-nd-sob.de

Sprechzeiten: Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer Terminvereinbarung.

Ihr Schreiben vom / Ihre Zeichen

Unser Zeichen

Telefon 0 84 31 / 57 - 304

Zimmer

Datum

330

Telefax 0 84 54 /

285

02.08.2017

10.6.20

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „GE Burgheim West II“ in der Fassung vom 29.04.2020 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Eberl,

im Parallelverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Burgheim wird für einen Teilbereich davon ein Bebauungsplan aufgestellt. Auch diesem kann von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich zugestimmt werden, die nachfolgenden Ausführungen und Änderungsbedarfe bitten wir zu beachten. In unserer Stellungnahme sind auch die Anregungen der Kreisfachberatung mit eingearbeitet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur- Boden und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren wurden gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Verschiedene Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden ermittelt und festgesetzt.

#### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für das Gewerbegebiet wird über die Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt, wobei Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der Festlegung des Kompensationsfaktors eine Rolle spielen.

Die Spannweite von 0,3-0,6 gibt dabei den Rahmen vor. Aufgrund der gewünscht hohen Nutzungsdichte und der dabei für GE zugelassenen maximalen Flächenversiegelung muss aus unserer Sicht in diesem Fall von einem hohen Kompensationsbedarf ausgegangen werden. Der dabei erforderliche Faktor von 0,6 kann jedoch durch die verschiedenen Maßnahmen zur Grünordnung und Dachbegrünung auf den Faktor 0,5 reduziert werden.

**Hausanschrift:**  
Platz der Deutschen Einheit 1  
86633 Neuburg a.d.Donau  
Telefon: 0 84 31 / 57-0  
Telefax: 0 84 31 / 57-205  
E-Mail: poststelle@lra-nd-sob.de  
www.neuburg-schrobenhausen.de

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Neuburg-Rain  
Sparkasse Aichach-Schrobenhausen  
Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG  
Schrobenhausener Bank eG  
Postbank München

BIC: BYLADEM1NEB  
BIC: BYLADEM1AIC  
BIC: GENODEF1ND2  
BIC: GENODEF1SBN  
BIC: PBNKDEFF

IBAN: DE94 7215 2070 0000 0019 74  
IBAN: DE71 7205 1210 0000 1040 34  
IBAN: DE70 7216 9756 0000 9401 86  
IBAN: DE41 7216 9218 0000 0161 79  
IBAN: DE57 7001 0080 0056 9758 02

Die Eingrünung kann auf den Ausgleich nur insoweit angerechnet werden, als er die Breite von 5 Metern überschreitet und dadurch neben der Einbindung des Baugebietes in Natur und Landschaft zusätzlich wertvollen Lebensraum bereitstellt (Südseite 3 m, Westseite 4 m und Nordseite 5 m).

Die Dachbegrünung kann als Ausgleichsfläche **nicht** angerechnet werden!

Unter Einbeziehung der oben dargestellten Vorgaben ist im Gegensatz zur Planung (5.596 m<sup>2</sup>) aus unserer Sicht ein Ausgleich von ca. 8.000 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Dieser kann intern (Breite Eingrünung) durch ca. 1.200 m<sup>2</sup> angerechnet werden, der Rest ist durch eine externe Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Eingrünung, die ja auch teilweise als Ausgleichsflächen verwendet wird, darf nicht eingezäunt werden! Um dies sicherstellen zu können, muss der Zaunverlauf zu den Gewerbeflächen hin eindeutig einzeichnet und festgesetzt werden

Die Eingrünung des Baugebietes, die ja auch den endgültigen Ortsrand schaffen soll, sollte aus naturschutzfachlicher Sicht zwingend als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Nur so kann ein qualitätsvoller und dauerhafter Ortsrand erreicht werden. Sofern Eingrünung/Ausgleichsfläche nicht öffentlich, sondern als priv. Grünfläche festgesetzt wird, ist dafür die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde und ein Gestaltungs-, Pflege- und Entwicklungskonzept erforderlich. Für die Eingrünung des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft dürfen nur gebietseigene Gehölze und Saaten verwendet werden.

#### **Spezieller Artenschutz:**

Relevant ist der Planungsraum für Offenlandarten wie beispielsweise Wachtel, Kiebitz, Feldlerche oder das Rebhuhn, aber auch aufgrund der Kiesentnahmen im Umfeld für Zauneidechse und Kreuzkröte.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es daher erforderlich den Raum hinsichtlich dieser Arten zu prüfen und ev. erforderliche Maßnahmen zu planen und darzustellen.

Zur Vermeidung schädlicher Lichtemissionen müssen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich insektenfreundliche LED Leuchtmittel festgesetzt werden.

#### **Grünordnung:**

##### 1. zu § 5 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten

Der Satzungstext enthält keine Angaben zu Breite und möglichen Anzahl der Grundstückszufahrten. Aus unserer Sicht sollte, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, pro Gewerbegrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig sein.

##### 2. zu § 6 (2) a) und § 9 (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser

Es sollte im Satzungstext aufgeführt sein, dass das Niederschlagswasser nicht in den Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erfolgen darf.

##### 3. zu § 9 (4) Öffentlicher Straßenraum

Baumpflanzungen zur Straßenraum-Durchgrünung entlang der Erschließungsstraße sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht vorgesehen, weder in der Planzeichnung noch im Satzungstext. Die einzige Baumpflanzung im Straßenraum ist der Baum im Wendehammer. Eine durchgehende Durchgrünung des Straßenraumes mit Bäumen ist aus unserer Sicht als Minimierungsmaßnahme unerlässlich. Sie kann entweder im öffentlichen Verkehrsraum oder auf privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraße festgesetzt werden.

Die Baumpflanzungen sind in der Planzeichnung mit Signatur darzustellen, in der Planzeichenerklärung zu benennen und im Satzungstext als grünordnerische Festsetzung festzuschreiben.

Sollten die Pflanzgebote auf Privatgrund erfolgen, ist der Bereich zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze auch als private Grünfläche auszuweisen, der lediglich für die notwendigen Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf. Stellplätze sollten hier nicht zugelassen sein.

Zur Eingrünung der Gewerbebetriebe sollte der private Grünstreifen zusätzlich mit Sträuchern bepflanzt werden.

4. zu § 9 (5) 2.

In den Festsetzungen sind Pflanzgebote für Bäume auf privatem Grund zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Um eine qualifizierte Begrünung sicherzustellen, müssen unbedingt Angaben zu Mindestpflanzgröße und Artenauswahl als Festsetzungen in den Satzungstext aufgenommen werden. Die hier geltende Artenliste sollte sich aufgrund der unterschiedlichen Standortbedingungen von der Artenauswahlliste für die Ortsrandeingrünung und die Ausgleichsflächen unterscheiden. In den Ausgleichsflächen dürfen ausschließliche gebietsheimische Arten verwendet werden. In den übrigen privaten Grünflächen sollten bei der Artenauswahlliste vor allem trockenheits- und hitzeverträgliche Baumarten zum Zuge kommen. Obstbäume als Kulturobst sollten hier nicht zugelassen sein, da Ihre Erziehung aufwendig ist (jährlicher Schnitt) und Sachkenntnis voraussetzt. Aus unsere Erfahrung entwickeln sich in Gewerbegebieten Obstbäume selten zu langlebigen, gut entwickelten Bäumen.

Als Mindestpflanzgröße für die Bäume sollte festgesetzt werden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm. Folgende Artenauswahlliste wird empfohlen:

Acer campestre ‚Elsrijk‘ (Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘)

Acer platanoides ‚Cleveland‘ (Spitzahorn ‚Cleveland‘)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle)

Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (Säulen-Hainbuche)

Tilia cordata ‚Greenspire‘ (Winterlinde ‚Greenspire‘)

Tilia cordata ‚Rancho‘ (Kleinkronige Winter-Linde)

Tilia tomentosa ‚Szeleste‘ (Ungarische Silber-Linde)

Sorbus intermedia ‚Brouwers‘ (Schwedische Mehlbeere ‚Brouwers‘)

5. Im Baugenehmigungsverfahren sollte die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes festgesetzt werden, der mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege abzustimmen ist. Nur so kann eine qualifizierte Umsetzung der naturschutzfachlichen und grünordnerischen Festsetzungen sichergestellt werden.

**Monitoring:**

Der Markt Burgheim hat gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung sind dabei auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB), oder artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen. Nach einer Dauer von 3 Jahren (ab Herstellung) ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

Der Naturschutzbehörde ist das Ergebnis der Prüfung zur Kenntnis zu geben.

Sofern die oben dargestellten Anpassungs- und Änderungsnotwendigkeiten in die Bebauungsplanung eingearbeitet werden, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Geißler

Leiter, Sachgebiet Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege