

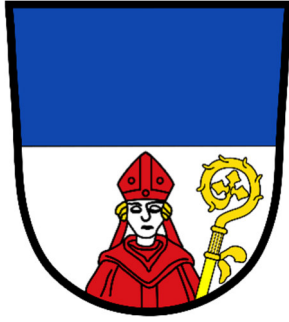


**Stadt Berching**  
**Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz**  
**Regierungsbezirk Oberpfalz**

# **Einbeziehungssatzung Wallnsdorf**

**mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB**

Planungsstand: 24.01.2023



**Planungsträger:**

Stadt Berching  
Pettenkoferplatz 12  
92334 Berching  
Tel. (08462) 205-0

**Planung:**

Lichtgrün Landschaftsarchitektur  
Ruth Fehrmann  
Linzer Straße 13  
93055 Regensburg  
Telefon: 0941 / 204949-20  
Fax: 0941 / 204949-99  
E-Mail: [post@lichtgruen.com](mailto:post@lichtgruen.com)

**Bearbeitung:**

Annette Boßle, Landschaftsarchitektin (FH)  
Lichtgrün Landschaftsarchitektur

Regensburg, Januar 2023

## **Einbeziehungssatzung Wallnsdorf mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB**

Stadt Berching  
Landkreis Neumarkt i.d. Oberpfalz  
Regierungsbezirk Oberpfalz

### **Inhaltsverzeichnis**

|     |   |    |
|-----|---|----|
| A.  | Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ..... | 4  |
| B.  | Hinweise .....  | 4  |
| C.  | Begründung .....  | 6  |
| 1.  | Ausgangssituation .....   | 6  |
| 1.1 | Anlass – Erforderlichkeit der Planung .....                         | 6  |
| 1.2 | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....                            | 6  |
| 1.3 | Bestand, Lage und Größe des Grundstücks .....                       | 7  |
| 2.  | Bestehende Rahmenbedingungen.....                                   | 8  |
| 2.1 | Verkehrerschließung .....   | 8  |
| 2.2 | Ver- und Entsorgung.....  | 8  |
| 2.3 | Grünordnung .....   | 9  |
| 3.  | Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes.....                  | 9  |
| 3.1 | Umweltschutz .....  | 9  |
| 3.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                        | 11 |
| a)  | Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung .....  | 11 |
| b)  | Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs .....               | 11 |
| c)  | Erfassen der Eingriffsintensität .....                              | 12 |
| d)  | Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen .....              | 12 |
| e)  | Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen .....         | 12 |
| f)  | Nachweis der Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahmen.....          | 13 |
| g)  | Sicherung der Ausgleichsflächen.....                                | 14 |
| 3.3 | Artenschutz.....  | 15 |

## **A. Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen**

### **B. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

#### **2. Bodenschutz**

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Baugebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

#### **3. Immissionen**

Der Bauherr wird ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Staub, Lärm, Geruch etc). hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen.

Die im Rahmen der angrenzenden Landwirtschaft entstehenden ordentlichen Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

Die zukünftige Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden.

#### **4. Niederschlagswasserableitung**

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).

Ob grundsätzliche Voraussetzungen für eine Versickerung überhaupt vorliegen (z.B. ausreichender und geeigneter Sickerraum und geeignete Versickerungsfähigkeit nach DWA A 138) sollte durch ein Bodengutachten geklärt werden.

Sollten diese Voraussetzungen vorliegen, ist eine Behandlung im Rahmen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV unter Beachtung der technischen Regel TRENGW anzustreben.

Können die Voraussetzungen der NWFreiV/TRENGW eingehalten werden und in einer planerischen Vorlage angezeigt werden, wird kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Ansonsten wird ein wasserrechtliches Verfahren hinsichtlich der Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser erforderlich.

## **5. Starkregen**

Das Gebiet liegt nicht in einer ausgesprochenen Hanglage. Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (z.B. Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können wild abfließendes Wasser und Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

## **6. Grenzabstände von Gehölzpflanzung**

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

## **7. Schotter- und Kiesgärten**

Bei den nicht überbauten Grundstücksflächen sollte der unversiegelte Pflanzflächenanteil deutlich und dauerhaft überwiegen. Kies-/Granit-/Schotterbeete oder sonstige lose Stein-/Materialschüttungen sollten nur als mineralische Abdeckung einer bepflanzten Fläche verwendet werden, wenn der gleichmäßig dauerhaft bepflanzte Anteil überwiegt (> 80 % Deckungsgrad der Pflanzfläche). Unbepflanzte Steinschüttungen sollten bis auf die gebäudeumlaufenden Traufstreifen vermieden werden.

Auf das Einbringen von Kunststoffen in oder auf den Boden zum Zwecke der Unterdrückung unerwünschter Pflanzen sollte verzichtet werden.

## **C. Begründung**

### **1. Ausgangssituation**

#### **1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung**

Die Stadt Berching möchte am südlichen Ortsrand von Wallnsdorf Flächen zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wallnsdorf einbeziehen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses (Betriebsleiterhaus) im südlichen Bereich des Geltungsbereiches. Das Betriebsleiterhaus ist Teil einer Staudengärtnerei, die westlich an den Geltungsbereich angrenzend entstehen soll. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Wallnsdorf liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Berching eine Einbeziehungssatzung für den südlichen Ortsrand von Wallnsdorf zu erlassen. Durch diese Satzung wird der oben genannte Grundstücksteil dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Wallnsdorf zugeordnet.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vertretbar und führt zu einer maßvollen Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf in Wallnsdorf geschaffen werden.

#### **1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Fläche mit der Flurnummer 58 sowie die Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Wallnsdorf [4700] sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Berching als landwirtschaftliche Fläche (Acker, Nutzgarten) ausgewiesen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht der geplanten Nutzung. Die im FNP dargestellte landwirtschaftliche Nutzung hat im konkreten Fall jedoch keine besondere Zweckbestimmung. Durch die Ortsrandlage und Lage außerhalb von Schutzgebieten sowie in einem Bereich ohne besondere Fernwirkung widerspricht die Planung nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die geringe Fläche, die umgewidmet wird, bewegt sich im Rahmen der Größenordnung der dörflichen Struktur und des Ortsbildes.

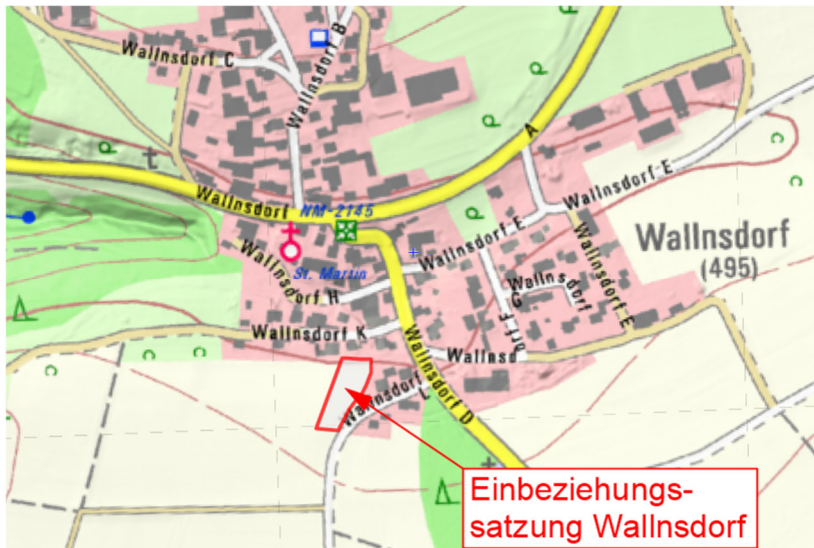
Für den Geltungsbereich ist kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist durch die bauliche Nutzung mit Einfamilienhaus im südlichen Bereich des Einbeziehungsbereiches aus Sicht des Landkreises und der Stadt Berching so geprägt, dass sich die künftige Bebauung gem. § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen lässt. Das Dorfgebiet von Wallnsdorf hat insgesamt eine gemischte Struktur mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und ist auch im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die Prägung durch die bisherige bauliche Nutzung nach, Art, Maß und Bauweise und überbaubaren Flächen wird aufgenommen. Der Einbeziehungsbereich schließt im Norden und Osten an die im Zusammenhang bebauten Flächen an.

### 1.3 Bestand, Lage und Größe des Grundstücks

Mit dem Erlass der Einbeziehungsantrag wird die Fläche mit der Flurnummer 58 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 68 der Gemarkung Wallnsdorf [4700] in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB einbezogen. Die Einbeziehung dieser Flächen dient einer geordneten städtebaulichen Ortsabrundung.

Die Fläche, die in den Ortsteil Wallnsdorf einbezogen werden soll, liegt am südlichen Ortsrand von Wallnsdorf.



Ausschnitt aus der topographischen Karte

Der Geltungsbereich umfasst incl. Ausgleichsflächen eine Größe von ca. 2.800 m<sup>2</sup>, wovon ca. 911 m<sup>2</sup> als Parzellenflächen, 1.538 m<sup>2</sup> als landwirtschaftliche genutzte Flächen und weitere 349 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche ausgewiesen sind.

Nördlich und östlich schließt die in Zusammenhang bebauten Ortschaft Wallnsdorf an, die im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesen ist.



Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs wird als Grünland (Weide) genutzt, der südliche Bereich als Acker. An der Ostgrenze führt ein Grünweg entlang der Geltungsbereichsgrenze. Der Grünweg endet an einer Einfahrt von der Straße aus.

Ausschnitt aus dem Luftbild – überlagert mit der Digitalen Flurkarte

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 502,5 m ü NN und ist relativ eben. Die außerhalb westlich angrenzenden Flächen werden zukünftig als Staudengärtnerei genutzt. Hier entstehen Staudenbeetflächen und eine Maschinen- / Arbeits- / Lagerhalle. Diese Flächen sind nicht Bestandteil der Einbeziehungssatzung, da hierfür eine Privilegierung durch die Landwirtschaft vorliegt und die Genehmigung des Vorhabens durch einen Bauantrag erfolgen wird.

Die außerhalb südlich angrenzenden Flächen werden weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der Ortsteil Wallnsdorf liegt größtenteils außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 7 „Sulzthal mit Seitentälern und Randbereichen“ sowie außerhalb der Schutzzone des Naturparks Altmühltal. Die Schutzgrenzen verlaufen westlich von Wallnsdorf entlang des Waldrandes. Rad- und Wanderwege sind vom Vorhaben nicht betroffen. In und um das Dorf Wallnsdorf verlaufen keine Rad- und Wanderwege.

## **2. Bestehende Rahmenbedingungen**

### **2.1 Verkehrserschließung**

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine bestehende Zufahrt von der Straße Wallnsdorf L aus, die in einen Grünweg übergeht.

Sowohl die Straße Wallnsdorf L als auch der Grünweg (Fl.Nr. 57/1) befinden sich im Eigentum der Stadt Berching, sind öffentlich gewidmet und stehen daher ohne Einschränkungen für die Zufahrt zur Verfügung. Eine Eintragung von Geh- und Fahrtrechten etc. ist aufgrund der öffentlichen Widmung ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Erschließung ist aufgrund der geringen Größe der Einbeziehungsfläche ausreichend. Weitere Ausbaumaßnahmen im Wegenetz sind nicht erforderlich.

### **2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekom ist gesichert, alle Leitungen können an die Versorgungsleitungen der angrenzenden Wohnbebauung angebunden werden.

Die Müllentsorgung sowie die Löschwasserversorgung sind ebenfalls über die angrenzende Wohnbebauung gewährleistet. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Ortsdurchfahrtsstraße Wallnsdorf L bereitzustellen.

Das auf den überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und Rücksprache mit der Gemeinde zu versickern bzw. zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über ausreichend dimensionierte Sickermulden nach den vorgegebenen Richtlinien, breitflächig über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Der Überlauf kann an den gemeindlichen Kanal angeschlossen werden.

Die Einbeziehungssatzung regelt nur die städtebauliche Bebaubarkeit des Grundstücks. Erschließungsleitungen sind vorhanden, die ordnungsgemäße Ausführung möglicher fehlender Anschlussleitungen sind durch die jeweiligen Bauherren sicherzustellen.

Bei Vorliegen der städtebaulichen und der erschließungstechnischen Bebaubarkeit der Grundstücke der Einbeziehungssatzung sind die Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz für Kanalisation und Wasserversorgung fällig und werden mit Bescheid festgesetzt.

Die Beitragssätze orientieren sich an der jeweils geltenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungs- bzw. Wasserabgabesatzung.



## 2.3 Grünordnung

Zur Durchgrünung sind (außerhalb der Ausgleichsflächen) zwei Laubbäume oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, deren Standort auf dem Grundstück frei wählbar ist.

## 3. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

### 3.1 Umweltschutz

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen, da die Einbeziehungssatzung Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen schafft. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

| Schutzgut            | Auswirkungen durch die Planung   |
|----------------------|--|
| Tiere und Pflanzen   | Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Acker (ohne Segetalvegetation) bzw. als Grünland (Weide) genutzt. Der Planungsbereich hat lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wichtige Leit- und Verbindungsstrukturen (z.B. Hecken) sind nicht betroffen. Angaben über streng oder besonders geschützte Arten liegen nicht vor. Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet gem. BNatSchG. Gesonderte, faunistische oder floristische Untersuchungen sind nicht vorgesehen.<br>Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.       |
| Mensch               | Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.<br>Durch die vorgesehene, besondere Wohnnutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch der bestehenden, anschließenden Wohnnutzungen zu erwarten.<br>Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar. |
| biologische Vielfalt | Da es sich auf der Planungsfläche um eine Wohnnutzung handelt und die Anlage von Gartenflächen durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. Diese wird sich gegenüber dem Ausgangszustand sogar voraussichtlich erhöhen.   |
| Boden und Fläche     | Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche und einer erhöhten Versiegelung wird der Boden seine bisherigen Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum etc.) sowie seine Ertragsfähigkeit verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist. Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und gestalterischen Vorgaben von nicht überbauten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden verringert werden.  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht anzunehmen.   |
| Wasser                | Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, es besteht keine Betroffenheit. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor. Laut Grundwassergleichenkarte ist von einem hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.<br>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht anzunehmen.  |
| Klima und Luft        | Klimatisch handelt es sich aufgrund der Ortrandlage um einen gering belasteten Raum. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat aufgrund der Größe und der vorhandenen Bebauung keine klimatische Ausgleichsfunktion. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten. |
| Landschaft            | Für das Landschaftsbild könnte die Bebauung insofern eine Auswirkung haben, da die Bebauung einer Ortsrandlage erfolgt.<br>Festsetzung zur Durchgrünung sorgen für eine Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.  |
| Kultur- und Sachgüter | sind nicht betroffen.<br>Erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmäler oder das Ortsbild sind nicht zu erwarten.<br><br>Schutzgut Kultur-und Sachgüter<br>Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen.  |
| Wechselwirkungen      | Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.   |
| Schutzgebiete         | Die Fläche liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch sind im Plangebiet keine Schutzgebiete ausgewiesen.<br>Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.   |

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden können. Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

### 3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind umweltschützende Belange bei dem Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dies sieht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da durch die Einbeziehungssatzung Baurecht geschaffen wird, ist ein Ausgleich für diesen Eingriff erforderlich.

Mit der Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Die betroffenen Flächen werden derzeit intensiv als Acker und als extensives Grünland (Weide) genutzt.

Diese grenzen an die bestehende Bebauung an.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sowie Natur und Landschaft ist innerhalb der Einbeziehungsfläche ein Pflanzgebot zur Pflanzung von 2 Bäumen auf der Parzelle festgesetzt.

#### a) Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Für Baugebiete hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung herausgegeben, an dem sich die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Einbeziehungssatzung orientiert. Verwendet wird die novellierte Fassung von 2021.

#### b) Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung sieht vor, die Flächen im Geltungsbereich durch Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

#### Bewertung des Ausgangszustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter

| <i>Schutzgut</i>  | <i>Beschreibung</i>   | <i>Einstufung nach Bedeutung der Schutzgüter (gem. Leitfaden Liste 1a-1c)</i>                  |
|---|---|--|
| Arten- und Lebensräume  | Weide, Acker ohne Segetalflora, Bebauung direkt angrenzend  | geringe Bedeutung  |
| Boden   | kein Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion   | geringe Bedeutung  |
| Wasser  | kein Oberflächengewässer vorhanden, vermutlich hoher Grundwasserflurabstand<br>kein wassersensibler und überschwemmungsgefährdeter Bereich  | geringe Bedeutung  |
| Klima und Luft  | Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten   | geringe Bedeutung  |
| Landschaftsbild   | Ortsrand durch Neubauten und große Landwirtschaftliche Gebäude geprägt, keine Fernwirkung, keine Lage an Hauptzufahrtsstraße von Wallnsdorf | geringe Bedeutung  |
| <b>Einstufung nach Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter</b> |   | <b>geringe Bedeutung:</b><br>Einstufung gemäß Leitfaden pauschal mit <b>3 Wertpunkten</b> (WP) |

c) Erfassen der Eingriffsintensität

Die GRZ und damit die Eingriffsintensität liegt bei 0,35.

d) Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden.

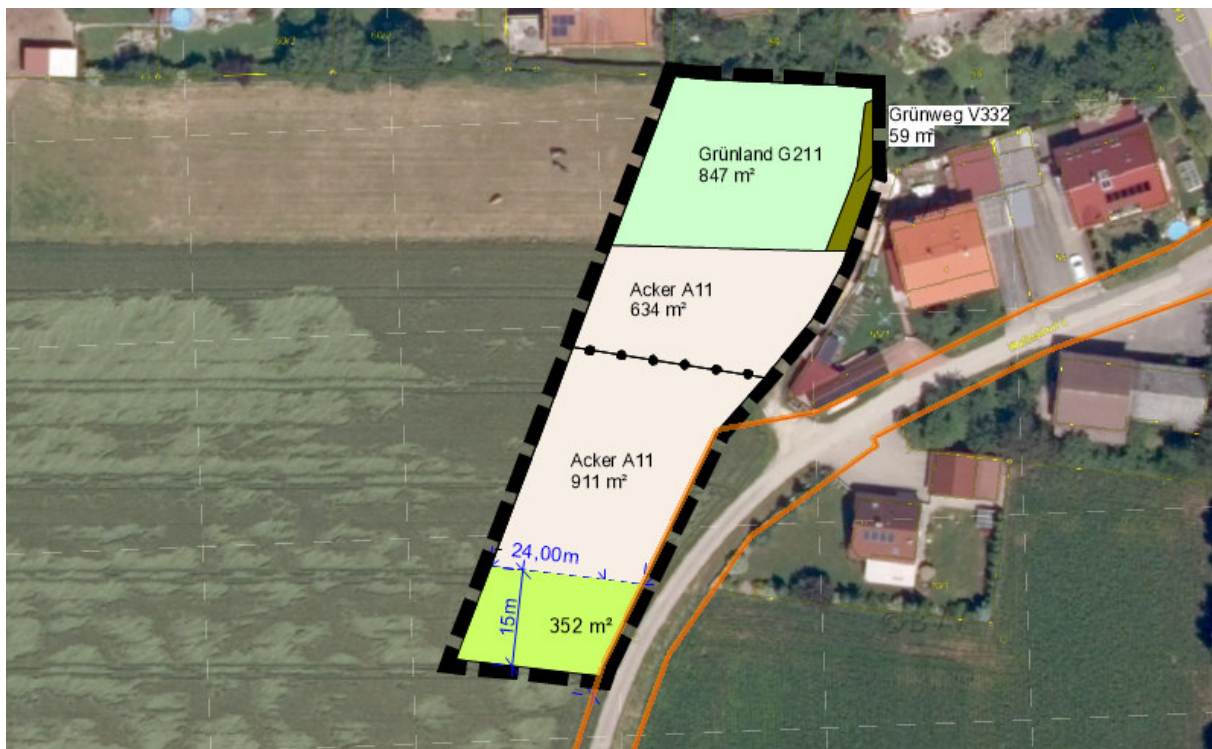
- Begrünung innerhalb des Einbeziehungsgebiets durch Anpflanzung von Bäumen
- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen

Die Maßnahmen erlauben den Abzug eines Planungsfaktors in Höhe von 5 %.

e) Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich gem. Abb. 8 Leitfaden, S. 18 wie folgt:

|                  |   |                 |   |   |   |   |   |                |
|------------------|---|-----------------|---|---|---|---|---|----------------|
| Ausgleichsbedarf | = | Eingriffsfläche | × | Wertpunkte BNT/<br>m <sup>2</sup> Eingriffsfläche | × | Beeinträchtigungsfaktor<br>(GRZ oder 1) | - | Planungsfaktor |
|------------------|---|-----------------|---|---|---|---|---|----------------|



Eingriffsflächen

**Ermittlung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)**

| Fläche in m <sup>2</sup>   | Code | Bezeichnung  | Wertpunkte | GRZ = 0,35       | Ausgleichsbedarf | Planungsfaktor-5% | Ausgleich nach Abzug |
|----------------------------|------|--|------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| 911                        | A11  | Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | 3          | 0,35             | 957              | -5,0%             | 909                  |
| 634                        | A11  | Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | 3          | 0,35             | 666              | -5,0%             | 632                  |
| 59                         | V332 | Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen                       | 3          | 0,35             | 62               | -5,0%             | 59                   |
| 847                        | G211 | Intensivgrünland / Intensivweide   | 3          | 0,35             | 889              | -5,0%             | 845                  |
| 352                        | A11  | Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation | 3          | Ausgleichsfläche |                  |                   | 0                    |
| <b>2.803 m<sup>2</sup></b> |      |  |            |                  | <b>2.574</b>     |                   | <b>2.445</b>         |

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung Wallnsdorf sind bei Abzug eines Planungsfaktors von 5 % als **Ausgleichsumfang mindestens 2.445 Wertpunkte** bereitzustellen.

*f) Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen*

Der Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs entlang der Südgrenze auf der Flurnummer 68 nachgewiesen werden.

Ein 15 m breiter Streifen soll aus der Nutzung genommen werden und an der Süd- und Ostgrenze mit einer 3-reihigen Hecke bepflanzt werden.

Da es sich bei der Hecke um eine Ausgleichsfläche handelt, darf nur gebietsheimisches Pflanzgut verwendet werden, das aus der Herkunftsregion 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb stammen muss. Der Pflanzabstand sollte dabei in der Reihe max. 1,5 m, der Abstand zwischen den Reihen max. 1 m betragen.

Auf der Freifläche wird eine kleine Fläche als Streuobstwiese entwickelt und mit 3 Obstbäumen (Hochstamm) bepflanzt, wobei der Abstand zwischen den Obstbäumen ca. 9 m betragen soll.

Das extensive Grünland ist durch eine Neuansaat der derzeitigen Ackerfläche mit einer zertifizierten regionalen Saatgutmischung mit mind. 50 % Kräutern aus dem Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb anzusäen oder alternativ nach Rücksprache mit der UNB durch Mähgutübertragung herzustellen.

Zur Pflege ist in den ersten Jahren eine zweimalige Mahd ab dem 01.07. und eine späte Herbstmahd vorgesehen. Später kann die Mahd auf 1 / jährlich reduziert werden.

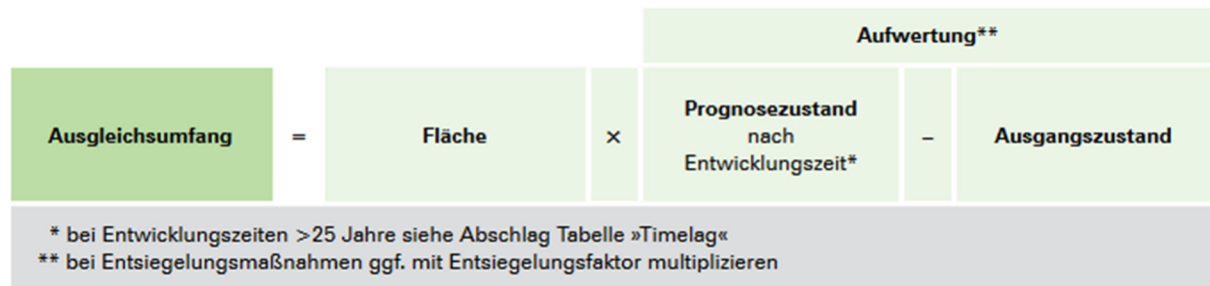
Das Mähgut ist zu entfernen, jeglicher Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Obstbäume müssen regelmäßig durch Erziehungs- und Pflegeschnitt gepflegt werden.

Die Bepflanzung und Ansaat der Ausgleichsflächen hat innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginnsanzeige für das Wohnhaus zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden.

Nachweis der Ausgleichsflächen:

Der Ausgleichsumfang ermittelt sich gem. Abb. 11 Leitfaden, S. 24 wie folgt:



Der Entsiegelungsfaktor wird bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs nicht berücksichtigt, da bei der Umsetzung der Ausgleichsflächen keine Entsiegelung stattfindet.

|   | Flächen-<br>größe (m²) | Ausgangszustand<br>Aufwertungsfläche nach<br>Biotopnutzungstypenliste<br>BayKompV |             |    | Prognosezustand nach<br>Biotopnutzungstypenliste BayKompV |  |    |                |                           | Zu-<br>wachs<br>WP | Aus-<br>gleichs-<br>umfang<br>in WP |
|---|------------------------|---|-------------|----|---|--|----|----------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------|
|   |                        | Code  | Bezeichnung | WP | Code  | Bezeichnung  | WP | Ab-<br>schlag* | WP inkl.<br>Ab-<br>schlag |                    |                                     |
| <b>Flurstück 68, Gemarkung Wallnsdorf</b> |                        |   |             |    |   |  |    |                |                           |                    |                                     |
|   | 184 m²                 | A11   | Acker       | 2  | 431   | Streuobstbestände<br>im Komplex mit<br>intensiv bis<br>extensiv genutzten<br>Grünland, junge<br>Ausbildung | 8  | 0              | 8                         | 6                  | 1.104                               |
|   | 168 m²                 | A11   | Acker       | 2  | B112  | Mesophiles<br>Gebüsch / Hecken   | 10 | 0              | 10                        | 8                  | 1.344                               |
|   | <b>352 m²</b>          |   |             |    |   |  |    |                |                           |                    | <b>2.448</b>                        |

Bilanzierung

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Summe Ausgleichsbedarf (SOLL) | 2.445 WP    |
| Summe Ausgleichsumfang (IST)  | 2.448 WP    |
| <b>Differenz (Überschuss)</b> | <b>3 WP</b> |

- Dem Eingriff durch die Einbeziehungssatzung Wallnsdorf werden 2448 Wertpunkte zugeordnet.
- Damit ist der Eingriff bei Anwendung der Eingriffsregelung durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ausgeglichen.

g) Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen. Die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsflächen über Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Sämtliche Aufwendungen in Zusammenhang mit der fachgerechten Gestaltung der Eingrünungs- und Ausgleichsflächen, wie Erd- und Pflanzarbeiten sowie die Ansaat der Ackerfläche und die Pflanzung werden von privater Seite erbracht.

Die Ausgleichspflicht umfasst dabei auch die zur Herstellung der Biotopfunktionen erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und die Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der Ausgleichsfläche.

Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umweltschutz zu melden.  
An die Untere Naturschutzbehörde ist ein Abdruck zu übermitteln.

### **3.3 Artenschutz**

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auch bei Einbeziehungssatzungen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potenzials der Fläche ist im Juli 2022 eine Ortsbegehung durchgeführt worden. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Ackerfläche und um eine Pferdeweide. Gehölze liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Neumarkt sowie die Arteninformationen zu saP-relevanten Arten – online-Abfrage des LfU für den Landkreis Neumarkt ausgewertet.

- Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Nach § 44 BNatSchG besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen sind aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und fehlender Gebäude nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe, der Ausstattung und der Randlage mit angrenzenden Siedlungsflächen ist die Fläche kein essentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse und bietet Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnattern), aber auch weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten keinen Lebensraum. Die überplante Fläche weist aufgrund ihrer Ausprägung keine Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten auf.

Vorbelastungen sind durch die angrenzende Nutzung gegeben.

- Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten Arten gemäß §44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen
- Die Ausarbeitung von weiterreichenden Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den derzeitigen Bestand ist mit der Entwicklung der Obstwiese als naturschutzfachlichen Ausgleich eine Verbesserung für Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Aufgestellt:  
Regensburg, den 24.01.2022

**Planung:**

Lichtgrün Landschaftsarchitektur  
Ruth Fehrmann  
Linzer Straße 13  
93055 Regensburg  
Telefon: 0941 / 204949-20  
Fax: 0941 / 204949-99  
E-Mail: post@lichtgruen.com



Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Annette Boßle, Landschaftsarchitektin