



S 41

-im Haus -

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Windstall II, Markt Beratzhausen

Verfahrensschritt: frühzeitige Beteiligung, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Durch das geplante Gewerbegebiet wird das bestehenden Gewerbegebiet „Am Geißweg“ Richtung Nordosten erweitert. Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich überwiegend um Ackerflächen, kleinflächig extensiv genutztes Grünland und Gehölzbestände. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht keine Gewerbefläche vor.

Grundsätzliche Versagensgründe bestehen hinsichtlich eines Gewerbegebietes in diesem Bereich nicht.

Im Nachfolgenden noch einige Anmerkungen, Hinweise und Einwendungen.

Textliche Festsetzungen

Punkt 6. (2) letzter Absatz: Der Passus „Pflegemaßnahmen sind lediglich zur Bestandserhaltung zulässig.“ Es fehlen noch Festsetzungen zu den Herstellungsmaßnahmen.

Punkt 8. (3): Hier ist noch zu beachten, dass in den Straßenbegleitenden Seitenstreifen Bäume gepflanzt werden und hier eine entsprechend große durchwurzelbare Bodenschicht (Wurzelraum/Baumgrube) gemäß FLL Baumpflanzungen zu berücksichtigen ist.

Punkt 10 (1): Es ist darauf hinzuweisen, dass sofern sich die öffentliche Grünfläche Richtung freie Natur und Landschaft erstreckt bzw. angrenzt, dass hier autochthones, standortheimisches Saatgut zu verwenden ist. Auf § 40 Abs. 1 BNatSchG wird verwiesen.

Punkt 10 (5): Bei der Verwendung der Artenliste 2 ist bei den Obstbaumhalbstämmen im Bereich der Straße auf das Lichtraumprofil zu achten. Hier wären Obstbaumhochstämme ggfs. sinnvoller. Die Baumart *Fraxinus ornus* und *Crataegus laballei* ist auf den Ausgleichsflächen unzulässig. Zur freien Natur und Landschaft ist diese nicht zu verwenden. Ist das Wort *temporärer* vor „Wildschutzzaun“ zu ergänzen. Punkt 10: Ergänzung: Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

16. (5): Anpflanzungen, welche in die freie Natur und Landschaft wirken (Landschaftsbild), sind frei wachsen zu lassen. Ein Zierschnitt von Hecken ist hier nicht zulässig (Artenliste 4). Geschnittene Hecken sind nur innerhalb oder zwischen den Parzellen zulässig, jedoch nicht an den Rändern Richtung Süden und Osten. Dies gilt ebenfalls für die Baumarten *Fraxinus ornus* und *Crataegus lavalleyi*. Auf § 40 Abs. 1 BNatSchG wird verwiesen.

18. Ausgleichsflächen

Wird gem. Planer nachgereicht.

Hierbei ist insbesondere auf die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen Wert zu legen. Bei den Ausgleichsflächen ist zu beachten, dass Bestandsgehölze nicht hinzugerechnet werden können. Die Anlage Eingriffsregelung ist hier auch noch näher auszuführen.

19. Baumarten

Die Artenliste 3 und 4, welche unter Hinweisen Punkt 10 aufgeführt wurden, sind festzusetzen.

Es fehlen textliche Festsetzungen oder es geht auch nicht klar hervor, was mit den Bestandsgehölzen erfolgt. Planlich sind sie zu erhalten festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Passus zu ergänzen bzw. zu konkretisieren (dauerhafter Erhalt der Bestandsgehölze).

Es fehlen Festsetzungen zu Einfriedungen.

Textliche Hinweise

Punkt 4: Auf Art. 11a BayNatSchG wird verwiesen.

Punkt 9: Hier wird von hiesiger Seite davon ausgegangen, dass es sich um Gehölz- bzw. Heckenbestände außerhalb des Geltungsbereiches handelt. Wenn dem nicht so ist, dann ist dieser Punkt den Festsetzungen hinzuzufügen (s.o.).

Hinsichtlich möglicher Gehölzrodungen außerhalb des Geltungsbereiches wird angemerkt, dass wenn es sich um Hecken oder Feldgehölze oder –gebüsch gem. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG handelt, eine Rodung, Abschneiden, Fällung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen verboten ist. Auf Antrag kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, sofern ein Ausgleich geschaffen werden kann (Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs.3 Bay).

Begründung

2. Nach überschlägiger Ermittlung des Ausgleichsbedarfes sind die angesetzten Ausgleichsflächen öffentlich und privat nicht ansatzweise ausreichend. Gemäß textl. Festsetzungen werden diese noch nachgereicht.

Es fehlt in der Begründung eine kurze Abhandlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der gewählten Kompensationsmaßnahmen (textl. und planliche Festsetzungen sind zu begründen).

Losgelöst von der Eingriffsregelung sind jedoch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Diese fehlen hier völlig. Die Markt Beratzhausen muss sicherstellen, dass ihre Planung nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse trifft. Eine entsprechende saP ist zu ergänzen. Ferner ist das Wirkungsgefüge zwischen Wald-, Hecken- und Freiflächen im Hinblick auf das Lebensraumpotential für Tiere zu würdigen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 – 47 BNatSchG) sind abwägungsfest. Das bedeutet, dass die in § 44 Abs. 1-3 BNatSchG erhaltenen Verbote nicht „weggewogen“ werden können. Auf die Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Februar 2020 wird verwiesen.

Umweltbericht

In der hier vorliegenden Konstellation sind wertvolle Landschaftsbestandteile zu erhalten und nicht „sollten“ (siehe Punkt 1.4. Satz 2 i.V.m. Punkt 1.3).

Punkt 2.4: Es wurde hier aufgeführt, dass hier eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bisher nicht durchgeführt wurde. Eine Erklärung warum dies noch nicht erfolgte oder ob noch eine saP nachgereicht wird fehlt. Es wird hinsichtlich der saP auf die obigen Ausführungen zur Begründung verwiesen.

Beim mesophilen Gebüsch sind bei § 39 noch „BNatSchG“ und nach Art. 16 „BayNatSchG“ einzufügen.

Beim Eingriffsbereich GE3 wäre die Nennung der Resteingriffsfläche wünschenswert, sodass dies analog GE 1 und GE 2 erfolgt. Bei GE 3 ist anzumerken, dass nur die Ausgleichsfläche des genehmigten Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Eingriffsfläche des Bauvorhabens befindet sich südwestlich außerhalb des Plangebietes.

Unter Punkt 2 ist noch gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die biologische Vielfalt näher zu betrachten

4.1 Vermeidung und Verringerung

Sofern hier standortheimische Gehölzpflanzungen als Minimierungsmaßnahme angesetzt werden, so sind auch vollumfänglich standortheimische Gehölze in den Festsetzungen festzusetzen und in den Artenlisten aufzuführen.

Im Allgemeinen sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen textlich festzusetzen sofern sie zur Wahl eines niedrigeren Kompensationsfaktors in der jeweiligen Matrix/Spanne herangezogen werden.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Hier wird aufgeführt, dass zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (StMLU, ergänzte Fassung 2003) herangezogen wird. Allerdings ist das Heranziehen des Ausgleichsfaktors nicht nachvollziehbar und entspricht nicht dem Leitfaden. Der gewählte Faktor der bestehenden Baugenehmigung in GE 3 kann nicht auf das ganze Gewerbegebiet bei einer GRZ von 0,8 übertragen werden. Gemäß Leitfaden wäre z.B. das extensiv genutzte Grünland der Kategorie II obere Wert zuzuordnen.

Das Kapitel Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist nochmals zu überarbeiten, so dass es nachvollziehbar und dem gewählten Leitfaden entspricht. Hierzu wird eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angeraten.

Demnach wird sich insgesamt ein höherer Ausgleichsbedarf ergeben.

Es fehlen noch Aussagen zu den konkreten Kompensationsmaßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bestandsgehölze auf den internen Ausgleichsflächen nicht in die Bilanzierung herangezogen werden kann. Die Anlage Eingriffsregelung ist hier nochmals näher aufzuführen/abzuhandeln.

Es wird angeregt, dass die externen Ausgleichsflächen im Vorfeld und frühzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]