

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch die Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Eingriffe gemäß Eingriffsregelung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021)“ bewertet.

Für Teile des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans besteht bereits Baurecht nach §30 Abs. 1 BauGB in Form des Bebauungsplans „Kinderkrippe Obing“. Für diesen Bereich hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bereits eine Eingriffsbilanzierung stattgefunden auf deren Grundlage für die 3.120 m² große Fläche ein Ausgleichsfaktor von 0,5 ermittelt wurde. Daher wird dieses bestehende Baurecht (unabhängig von einer tatsächlichen Bebauung) nicht in der Bilanzierung berücksichtigt, sondern lediglich der zusätzliche Eingriff bilanziert. Rechtliche Grundlage hierfür bildet § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Zudem können gemäß Leitfaden Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden.

Teilflächen, in denen im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen zusätzliches Baurecht geschaffen wird, werden als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gewertet. Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 420, 433 und 435, welche sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden, sind Flächen im Außenbereich und somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

In der Anlage zur Ausgleichsbilanzierung befinden sich folgende Karten, die folgende Sachverhalte veranschaulichen:

- Eingriffsermittlung

Bestandserfassung und -bewertung

Versiegelte und bebaute Flächen bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht haben keine Bedeutung und werden mit 0 Wertpunkten bewertet. Diese Flächen unterliegen somit keiner Wertänderung im Sinne der Eingriffsregelung und werden nicht näher betrachtet. Gemäß dem Leitfaden wird die Bewertung des Ausgangszustands der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal angenommen. D.h. für Biotoptypen mit geringer Bedeutung werden 3 und mit mittlerer Bedeutung 8 Wertpunkte berechnet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 werden ausschließlich naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste der BayKomV beeinträchtigt. Diese haben eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung und werden dementsprechend mit 3 Wertpunkten bilanziert. Die Flächen umfassen im Bereich

des bestehenden Bebauungsplans „Kinderkrippe Obing“ Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume mit einer Fläche von ca. 3.120 m². Bei den Flächen im Außenbereich handelt es sich einen Bereich von ca. 2990 m². Diese setzen sich aus ca. 2220 m² Intensivgrünland, ca. 625 m² intensiv bewirtschaftetem Acker und ca. 145 m² Trittrassen zusammen.

Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)
keine		0 WP
gering	- Siedlungsbereiche inkl. typischer Freiräume - Trittrassen - Intensiv bewirtschafteter Acker - Intensivgrünland	3 WP
mittel		8 WP

Ermittlung der Eingriffsschwere

Mit einer Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Somit kann die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Bei den Grundflächenzahlen (= Beeinträchtigungsfaktoren) wurden auch die zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt. Im Bebauungsplan bzw. auf Grundlage der gültigen BauNVO wird die maximale Bebauung durch Haupt- und Nebenanlagen auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen und festgesetzt. Diese werden im Rahmen des Planungsfaktors berücksichtigt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerstruktur separat nach den jeweiligen Gebietsplänen erstellt.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	3.120	3	0,1 (GRZ - erbrachter Ausgleich)	936
Gering	2986	3	0,6 (GRZ)	5.375
Summe des Kompensationsbedarfs in Wertpunkten (gerundet) ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors				6.311 ≈ 6.300
Berechnung des Planungsfaktors				
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	Planungsfaktor

Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten, klimaangepassten Bäumen	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung im Bebauungsplan	5 %
Sickerfähige Beläge bei Stellplätzen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung eines versickerungsfähigen Untergrunds	Festsetzung im Bebauungsplan	5%
Summe (max. 20 %)			10 %
Summe in Wertpunkten			631,1
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten nach Abzug des Planungsfaktors			5.679,9 ≈ 5.700

Kompensationsmaßnahmen (Entwicklungsziel, Zeithorizont und Monitoring)

Der Ausgleichsbedarf von 5.700 Westpunkten wird nach Rücksprache mit der uNB Traunstein extern von der gemeindlichen Ökokontofläche Obing-Liedering, Fl.Nr. 1319 abgebucht.

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Verzinsungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensiv Grünland	12 (-1)	645	8	1,12	5779

Auf der Fläche wurde 2018 - 2022 u. a. ein „Artenreiches Extensivgrünland“ geschaffen. Bisher wurde von diesem Ökokonto eine Abbuchung vorgenommen, sodass aktuell noch eine Restfläche von 2.421 m² zur Verfügung steht. Da der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan „Kita Oberfeldweg“ gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in Wertpunkten (WP) ermittelt wurde, wird die Fläche des Ökokontos im Bereich des „Artenreichen Extensivgrünlands“ in Wertpunkte umgerechnet. Dabei wurde eine Verzinsung von 12% berücksichtigt. Das daraus resultierende Guthaben beträgt 5.779 Wertpunkte. Nach der 2. Abbuchung im Wert von 5.700 WP verbleibt im Bereich des „Artenreichen Extensivgrünlands“ eine Restfläche von 9 m². Das Restguthaben der gesamten Ökokontofläche beträgt 1.785 m².

Zeithorizont und Monitoring

Laut Ausführungsbericht von 2018 zum „Ökokonto Obing-Liederling“ (Büro BSM Ingenieure) ist auf der gesamten Fläche ein Monitoring in 3, 6, 10 und 20 Jahren nach der Umsetzung durchzuführen. Je nach Entwicklung der Arten muss dann gegebenenfalls im Bereich des Zielbiotops G214 Artenreiches Extensivgrünland das Mahdregime angepasst oder eine erneute Initialsaat durchgeführt werden.