

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

mit integriertem Grünordnungsplan

„Herrenau“

Begründung mit Umweltbericht (Teil D)



Gemeinde Mühlhausen

1. Bürgermeister Dr. Martin Hundsdorfer

Bahnhofstraße 7

92360 Mühlhausen



Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung vom 07.07.2025

Verfahren nach § 13 BauGB

Inhalt

1	Ausgangssituation.....	3
1.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
1.1.1	Lage und Dimension	3
1.2	Verfahrenswahl	3
2	Ziel und Zweck der Planung	4
3	Wesentliche Auswirkungen, Konfliktminimierung	4
3.1	Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur	4
4	Grünordnungsplanung	4
4.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	4
4.2	Städtebauliche Eingriffsregelung	4
4.2.1	Bedeutung für den Naturhaushalt	5
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	5
4.2.3	Ermittlung der Ausgleichsumfangs	8
4.2.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	8
4.2.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
4.2.6	Ausgleichsfläche	8
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	10

1 Ausgangssituation

1.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderungs- und Erweiterungsfläche liegt im und im direkten Anschluss an den 2,9 ha großen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Herrenau“ im östlichen Bereich. Der wirksam bekannt gemachte Bebauungsplan schließt an den östlichen Ortsrand des Ortes Mühlhausen an. Das Gelände eben. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Für den südlichen Teil der Änderungsfläche liegt planungsrechtlich bereits eine Sportplatzfläche vor.

1.1.1 Lage und Dimension

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst 9.657 m² und beinhaltet den räumlichen Bereich der östlichen Sportplatzfläche mit Verkehrsbegleitgrün der B299, sowie den Erweiterungsbereich nördlich der bisherigen Sportplatzfläche mit Erweiterung des Sportplatzes und Darstellung des Feldweges mit Begleitgrün.

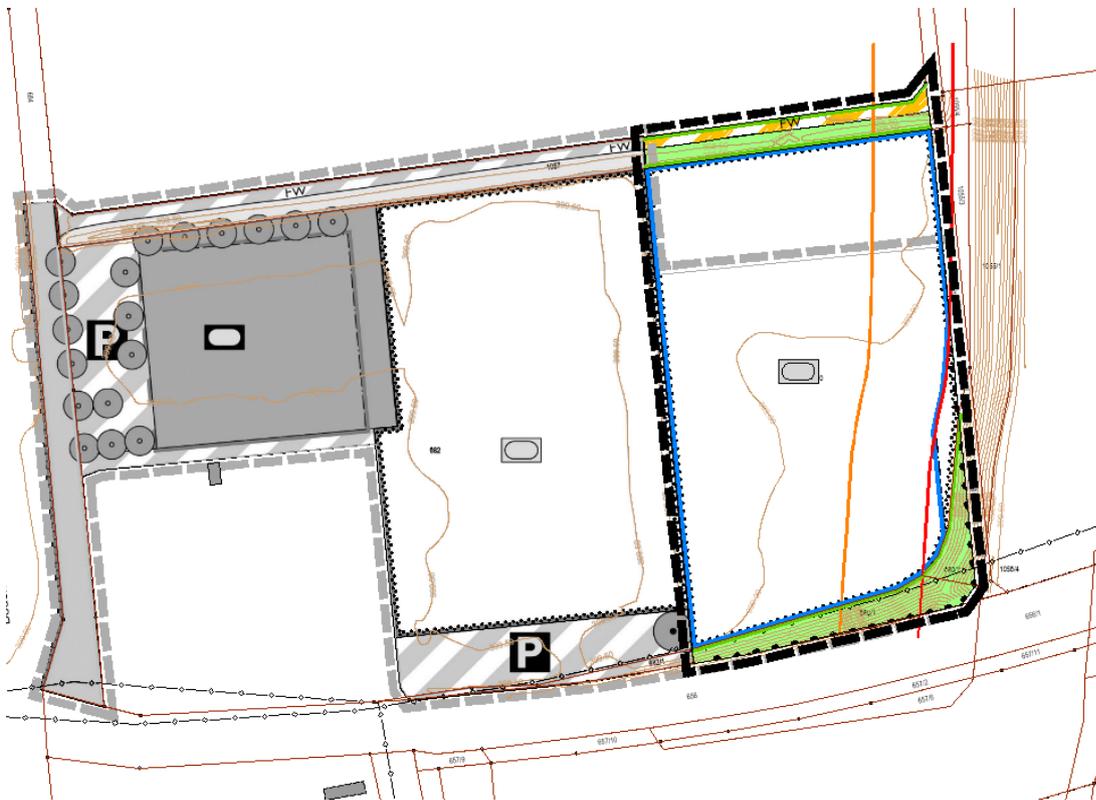


Abb. Änderungs- und Erweiterungsbereich

1.2 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

Die Grundzüge der Ausgangsplanung war die Erweiterung und Ergänzung eines vorhandenen Sportgeländes. Durch die zusätzlich zulässige Sporthalle war eine Ergänzung/Verlagerung des Rasenspielfeldes erforderlich. An dieser Situation ändert sich durch die vorliegende Änderung nichts.

Von folgenden Punkten wird abgesehen: der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB.

2 Ziel und Zweck der Planung

Im bisherigen Bebauungsplan war in diesem östlichen Bereich ein kleines Ballspielfeld geplant. Mittlerweile hat sich herausgestellt, dass doch ein zweites großflächiges Spielfeld benötigt wird. Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes war auf das kleinere Feld zugeschnitten. Das geplante größere Spielfeld wird durch eine Verlängerung die bisherigen Grenzen des Bebauungsplanes im Norden überschreiten, deswegen wurde im Norden eine Fläche bis zum Feldweg hin ergänzt. Ebenso wird das Spielfeld breiter und wird die bisherigen Baugrenzen überschreiten, ebenso wie die Bauverbotszone der B299. Die Baugrenze wurde nachgezogen. Für die Überschreitung der Bauverbotszone liegt der Gemeindeverwaltung eine mündliche Zusage des Staatlichen Straßenbauamtes vor.

3 Wesentliche Auswirkungen, Konfliktminimierung

Auf geschützte Eigentumsbelange ergibt sich keine Auswirkung, da die betroffenen Flächen im Eigentum der Gemeinde liegen.

Auswirkungen auf das Ortsbild sind als minimal zu bewerten, da die Änderungsfläche nur geringfügig erweitert wird und Vorbelastungen durch die B299 bereits vorliegen.

Wesentlich geänderte Auswirkungen im Erweiterungsbereich auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG bzw. europäischen Schutzgebieten. FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Durch die Festsetzung als Rasenspielfeld ist im Erweiterungsbereich nur mit unwesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt zu rechnen.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor.

3.1 Erschließung, Versorgungseinrichtung und Infrastruktur

Eine Änderung an der Erschließung ergibt sich durch die geringfügige Änderung und Erweiterung nicht.

4 Grünordnungsplanung

4.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt keine Änderung der bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung. Die festgesetzten Grünflächen und Flächen bleiben unverändert.

4.2 Städtebauliche Eingriffsregelung

Im wirksamen Bebauungsplan „Herrenau“ ist die städtebaurechtliche Eingriffsregelung abschließend beinhaltet. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entstehen im Bereich der Erweiterung neue Eingriffsflächen, welche nachfolgend behandelt werden.

4.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Planungsflächen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003 i.V.m. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Kapitel 3.3.1) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerfläche mit Wechselbewuchs	Gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, Wechselbewuchs, geringe- mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering-
Wasser	mittlerer Grundwasserflurabstand	mittel
Klima/Luft	Ortsrandlage, Vorbelastung durch Bundesstraße geringe Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche	Gering
Landschaftsbild	keine exponierte Lage, ebene Fläche, Fernwirkung wenig ausgeprägt, Vorbelastung durch Baubestand und Bundesstraße im Umfeld, Lage im Umgriff des Ludwig-Donau-Main-Kanal	Gering - mittel
Zusammengefasst:		Überwiegend gering

4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 werden die Eingriffsflächen in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräumen gem. der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT – sogenannten Wertpunkte WP) der Bay. Kompensationsverordnung eingestuft und ein Beeinträchtigungsfaktor zugeordnet.

Unter Umständen kann für andere Schutzgüter eine verbal-argumentative Bewertung erfolgen. Im vorliegenden Fall ist dies nur für das Schutzgut Boden und Fläche erforderlich.

Weitere Bewertungen sind nicht erforderlich, da es sich bei den Eingriffsflächen um reine Ackerflächen handelt und keine besonderen Strukturen betroffen sind.

Die Ermittlung¹ erfolgt über die Multiplikation der Wertpunkte (WP) mit der (Eingriffs-)Fläche (in m²) und der Eingriffsstärke (im Normalfall wird die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen). Wenn ausreichend und bestimmte Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt sind, kann nach Ermittlung des Ausgleichsbedarfs eine Reduktion durch einen angesetzten Planungsfaktor bis zu 20% erfolgen. Im vorliegenden Fall sind eine Vielzahl von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Für die Ermittlung der Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich herangezogen.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind berücksichtigt:

- Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die eine übermäßige Höhenentwicklung vermeiden

¹ Methodik zur Eingriffsregelung, Kapitel 3.3.1, Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021

- Kein Eingriff in Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume
- Minimierung tiergruppenschädigender Anlagen, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung von einer effizienten Verkehrserschließung (Nutzung vorhandener Anlagen)

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor:

- ----

Prinzipiell können für jede Maßnahme 5% für den Abschlag des Planungsfaktors vorgesehen werden. Damit ergibt sich für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung kein möglicher Abschlag von 5%.

Da auf der Erweiterungsfläche die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt wird, erfolgt für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch keine Verschlechterung durch die Neufestsetzung von Sportplatzflächen.



Grüne Fläche: kein Eingriff

Cyanfarbene Fläche: Eingriff durch Rasenspielfeld auf Ackerfläche

Ausgangszustand (Bedeutung für Schutzgüter/Naturhaushalt)	Biotop- und Nutzungstypen (BNT)-Einstufung in Wertpunkte (WP)	Eingriffsflächen in m²	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor*****	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaßnahmen Verringerung um bis zu minus 20%)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten WP
Ackerfläche (A11)	2**	2.098 m ² ***	0,2*	0 %	839
			Summe		839 WP

***** Orientierung an festgesetzte Grundflächenzahl Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021, Seite 15f

*** Eingriffsflächen

** Bewertung des Ausgangszustandes nach Leitfaden im Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 Seite 15, i.V.m. Biotopwertliste zur Anwendung der Bay. Kompensationsverordnung, Aug. 2018

* festgesetzte, bzw. angenommene Grundflächenzahl

4.2.3 Ermittlung der Ausgleichsumfangs

4.2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.



Abb. Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 298 Gemarkung Sulzbürg, Quelle: BayernAtlas Plus

4.2.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.2.6 Ausgleichsfläche

Zielzustand: (G212) extensiv genutztes Grünland

Es sind folgende Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen:

- Dünger und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig
- Zur Ausmagerung in den ersten 3 Jahren standortgerechte bis zu 3-malige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes
- Dauerhafte Offenhaltung, Ein -zweischürige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Schnittgutes, Erstmahd ab 30.06., optional Zweitmahd ab 30.08.
- Punktueller Abtrag von Oberboden und Einbringen von Strukturanreicherungen durch Anlage von verschiedenen Elementen: Stein-, Ast- und Holzhaufen (z.B. aus Baumpflege), Reisighaufen, Wurzelstöcke, Lesesteine/Findlinge, Totholzstämme etc. einbringen
- Abplaggen des Oberbodens in Streifen parallel zu den Höhenlinien, Ansatz der offenen Streifen mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion oder Mähgutübertragung von

- geeigneten Spenderflächen (umliegenden artenreichen Wiesen), zur initialen Entwicklung einer artenreichen Wiese auf bodensauren Standorten
- Punktuelle Pflanzung von mind. 20 Obstbäumen gem. Pflanzenliste

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen wird im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) wie folgt vorgehen:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Aufwertung**	
				Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	-

* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
 ** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Gemäß Bilanz der nachfolgenden Tabelle können die notwendigen Wertpunkte durch die Aufwertungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

Ein Teil der Ausgleichsfläche 298 Gemarkung Sulzbürg, ist bereits als Biotop kartiert bzw. besitzt Biotopcharakter. Laut Auskunft der UNB im Februar 2023 sind somit statt der Gesamtfläche von 5.760 m², nur ca. **4.577 m²** der Ausgleichsfläche aufwertbar.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans werden insgesamt **4.577 m²** als Extensivgrünland aufgewertet.

Flurstück m. Fläche in m ²	Ausgangszustand	Prognosezustand	Aufwertung	Wertpunkte
Fl. Nr. 298 Gemarkung Sulzbürg ca. 5.760 m ² davon 4.577 m² im Zuge der Eingriffsregelung anrechenbar	3 WP (G11) Intensivgrünland	8 WP (G212) Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	5 WP	22.885 WP
Gesamt				22.885 WP

Durch die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche Flur Nr. 298 Gemarkung Sulzbürg können insgesamt **22.885 WP** erzielt werden. Da der Ausgleichsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplanes „Herrenau“ bei **9.143 WP** lag, konnte ein Überschuss von **13.742 WP** erzielt werden, welcher auf dem Ökokonto der Gemeinde zum Ausgleich künftiger Vorhaben, verbucht wird.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes liegt der Ausgleichsbedarf bei **839 Wertpunkten**. Damit ergibt sich im weiteren noch ein Überschuss von **12.903 WP**.



Ausgleichsfläche Flur Nr. 298, Gemarkung Sulzbürg (unmaßstäblich)

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch Bestandsaufnahmen bzw. durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Änderungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Eine Auswertung der ASK-Daten ergab, dass im Jahr 1982 in einer Entfernung von ca. 250 m westlich der Planungsfläche im Ludwig-Main-Donau-Kanal eine Aufnahme von verschiedenen Fischen, Krebsen etc. bestand. Durch die Entfernung und, da kein Eingriff in den Kanal stattfindet, kann nicht von einer Gefährdung der Population ausgegangen werden. Weitere Daten über die Avifauna liegen nach ASK im Umgriff des Planungsgebietes nicht vor.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportflächen im Umgriff und der landwirtschaftlichen Nutzung sind besonders bodenbrütende/feldgebundene Arten (wie Schafstelze, Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn) nur in einem Teilbereich betroffen. Deswegen und da die Fläche relativ kleinteilig im Umgriff von bestehender Bebauung, sowie dem historischen Kanal und der neuen Bundesstraße liegt ist nicht von einem Vorkommen auszugehen.

Westlich des Geltungsbereiches sind potentiell günstigere Habitate für die genannten Arten vorhanden.

HINWEIS:

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe erfolgen. Der Bebauungsplan bereitet die Maßnahmen lediglich planungsrechtlich vor. Bei Realisierung der Baukörper kann eine geänderte Bestandssituation vor Ort zu einem späteren Zeitpunkt unter Umständen vorliegen.

Genannten Vermeidungsmaßnahmen sind als Empfehlung einzustufen. Eine Festsetzung der Maßnahmen wäre nur dann erforderlich, wenn mit ausreichender Sicherheit durch die Realisierung des Baugebiets der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand als erfüllt angesehen werden könnte und eine bodenrechtliche Relevanz Grundlage der Festsetzung wäre. Das Festsetzen einer lediglich als Vorsorgemaßnahme einzustufenden Handlungsempfehlung ist städtebaulich weder erforderlich noch zulässig.