

# Stadt Greding



Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

"Südlicher Ortsrand Kaising"

Flurstück Nr. 84, Gmkg. Kaising

Begründung

Ausfertigung

Stand: 21.04.2021



## LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch  
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch  
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13  
Tel. (0 91 71) 8 75 49

91154 Roth  
Fax (0 91 71) 8 75 60

[www.ermisch-partner.de](http://www.ermisch-partner.de) [info@ermisch-partner.de](mailto:info@ermisch-partner.de)

## Inhalt

1. Planungsabsicht.....	3
2. Beschreibung des Planungsgebietes .....	3
3. Erschließung .....	5
4. Städtebauliche Gestaltungsabsicht .....	5
5. Immissionsschutz .....	5
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	6
6.1. Rechtliche Grundlagen .....	6
6.2. Datengrundlagen.....	6
6.3. Methodisches Vorgehen .....	6
6.4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie .....	7
6.4.1. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie.....	7
6.4.2. Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie .....	7
6.4.3. Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Tierarten.....	7
6.5. Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-richtlinie	8
7. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	9
8. Alternativenprüfung.....	10
9. Aufstellungsvermerk .....	11

Anlage:

Ökokonto Greding – Entwicklungskonzept für Aufwertungsmaßnahmen; Flurnr. 761, Stadt Greding, Gemarkung Hausen, April 2020

## 1. Planungsabsicht

Die Stadt Greding beabsichtigt mit der Einbeziehung von Grundstücksflächen im Ortsteil Kaising der Nachfrage nach Bauland für ortsansässige Bürger nachzukommen. Die Fläche erfüllt die Anforderungen an einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden, da sie von bereits vorhandenen Erschließungsstraßen erschlossen werden kann. Diese Innenentwicklung hat neben ökologischen auch ökonomische Vorteile, da durch die Wiedernutzung bereits erschlossener Grundstücke die Wirtschaftlichkeit vorhandener technischer Infrastruktur verbessert wird und hohe Erschließungs- und Folgekosten neuer Baugebiete in städtebaulichen Randlagen vermieden werden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung werden erfüllt, denn die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt und grenzen auch direkt an den Innenbereich an.

## 2. Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortstrand von Kaising und umfasst insgesamt ca. 0,37 ha auf dem Flurstück Nr. 84, Gemarkung Kaising. Das Gebiet weist keine großen Höhenunterschiede auf und ist im gültigen Flächennutzungsplan zum größten Teil als Mischgebiet, die restliche Fläche als landwirtschaftliche und ortsprägende Grünfläche dargestellt.

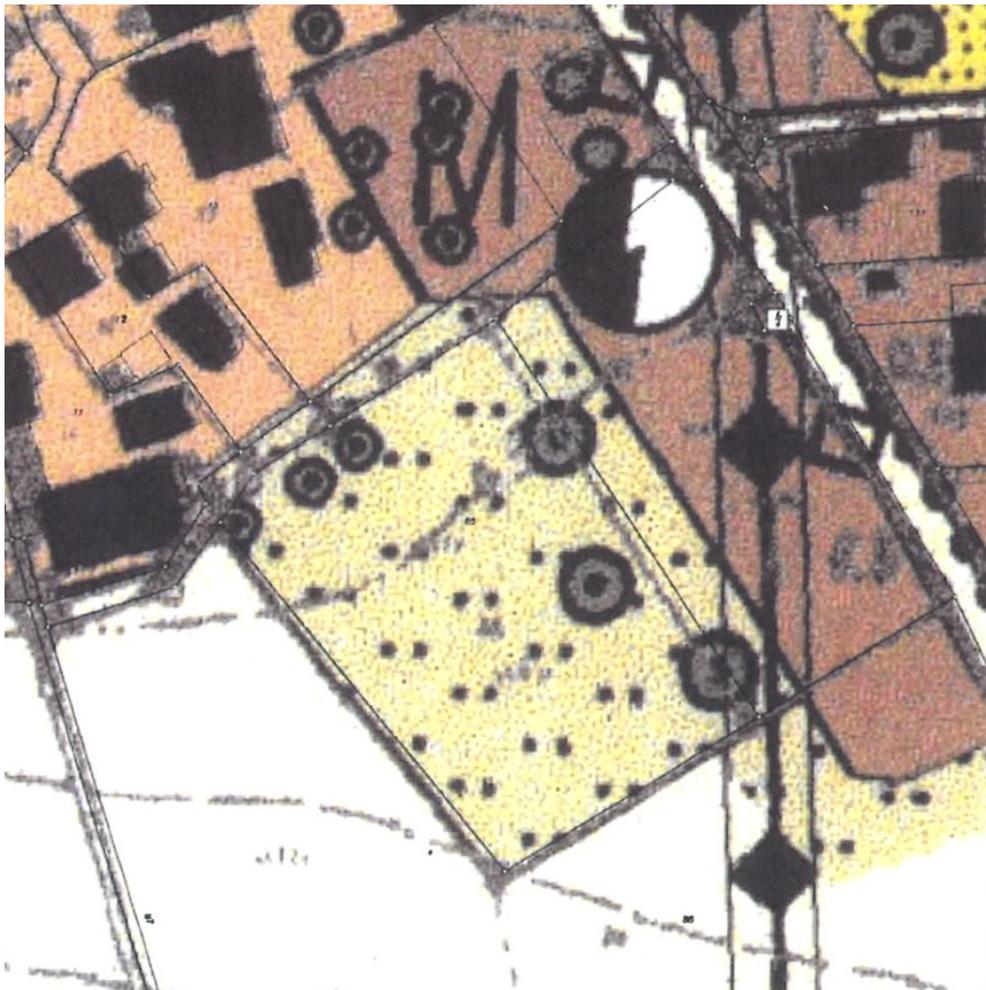


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen FNP

Die Fläche wird derzeit als intensives Grünland bewirtschaftet. Im Planungsgebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen FNP

Der Geltungsbereich wird von einer bestehenden 20 kv Leitung durchquert. Diese soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten abgebaut und verkabelt werden.



Abbildung 3: Blick südlicher Ortseingang Kaising auf FI-Nr. 84

### 3. Erschließung

Die Zufahrt zu den Grundstücken kann über die bestehende Ortsstraße "Zur Fürstenstraße" aus erfolgen. Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung des Plangebietes sind neu an die städtischen Versorgungsnetze ebenfalls über diese Straße anzuschließen.

Die vorhandenen 20kV und 0,4kV Freileitungen werden verkabelt. Zwischen der Bebauung und der geplanten Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Es wird daher bei der Erschließungsplanung ein entsprechender Versorgungstreifen berücksichtigt.

Ebenfalls Bestandteil der Erschließungsplanung ist die Berücksichtigung ggf. vorhandener Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen, welche in ihrer Funktion zu erhalten sind.

### 4. Städtebauliche Gestaltungsabsicht

Durch die Ausweisung einer Häuserzeile entlang der bestehenden Straße und parallel zur bestehenden Bebauung auf der östlichen Straßenseite wird die einseitige Siedlungsentwicklung an der "Zur Fürstenstraße" ergänzt und insgesamt in die geschlossene Ortschaft eingebunden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen FNP

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an den südlichen Ortsrand von Kaising an.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird die bestehende 20 kv Stromleitung abgebaut und verkabelt, so dass die Bauflächen ohne Einschränkung nutzbar sind.

### 5. Immissionsschutz

Die Ortschaft Kaising ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung.

Etwa 200 m westlich von dem am nächsten innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Wohnhauses entfernt, befindet sich eine Hofstelle mit Schweinehaltung. Ein weiterer ausgesiedelter Schweinestall befindet sich mind. 380 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

Aufgrund dieser Entfernungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung kommt. Auftretende ortstypische Immissionen aus der Schweinehaltung sind durch die Bewohner hinzunehmen. Gleiches gilt für Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

## 6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

### 6.1. Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden zwei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Nach § 44 (5) BNatSchG tritt bei Vorhaben im Sinne des § 18 (2) BNatSchG das Verbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies betrifft die FFH-Anhang-IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) 2 (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH Anhang-IV-Arten, Buchstabe b. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitats fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essentiell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

### 6.2. Datengrundlagen

- Topografische Karte
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK)
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- eigene Begehung

### 6.3. Methodisches Vorgehen

Das methodische Vorgehen und die Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben der Obersten Baubehörde vom 08.01.2008 Gz.IID2-4022.2-001/05 eingeführten „Fachliche Hinweise zur Aufstellung der Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“.

Folgende Prüfschritte werden in der nachfolgenden Reihenfolge durchgeführt:

- Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können.
- Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.
- Ermitteln und Darstellen, ob in Folge des Eingriffs Biotop zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere der nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

„Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

#### 6.4. Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

##### 6.4.1. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

##### Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Ein Verbot liegt allerdings nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standorts im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Der vorgefundene Bestand gibt keinen Hinweis auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist demnach nicht gegeben; weitere Prüfungen sind nicht erforderlich.**

##### 6.4.2. Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

##### Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene, vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

##### Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

##### 6.4.3. Übersicht über das Vorkommen der betroffenen Tierarten

Der größte Teil des Geltungsbereichs bietet aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Nähe zu vorhandenen Gebäuden keinen nennenswerten Lebensraum für störungsempfindliche Tierarten. Die

Ortsrandlage ist ein geeigneter (Teil-) Lebensraum für Fledermausarten und für Gebäudebrüter (Mehlschwalben, Rauchschnalben, Gartenrotschnalben).

**Durch baubedingte Effekte wie Lärm und Staub kann es zu einer Störung z.B. von Nahrungshabita-ten kommen. Die betroffenen Vogelarten könnten jedoch in benachbarte Bereiche mit ähnlicher Habitatstruktur ausweichen.**

#### 6.5. Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 42 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

##### Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

##### Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung kommen grundsätzlich als Brutraum für bodenbrütende Vogelarten in Frage, wobei durch die Nähe zur Straße und der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Bebauung deutliche Einschränkungen im Planungsumgriff bestehen.

Da angrenzend an das Planungsgebiet Ausweichlebensräume gleicher Art zur Verfügung stehen, ist eine Sicherung der Lebensräume gewährleistet.

**Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.1 bis 3 ist nicht gegeben. Weitere Untersuchungen entfallen deshalb.**

## 7. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Quantifizierung der erforderlichen Maßnahmen erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

### Einstufung des Bestandes

Der Geltungsbereich ist als "intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegtes Grünland" in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) oberer Wert einzuordnen. Es wird ein geringerer Ausgleichsfaktor angenommen, da festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen angerechnet werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ 0,35)
- Schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

### Es ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf

Bestandskategorie	Planung	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf
I (oberer Wert) - Grünland	Wohnnutzung GRZ 0,35	2.806 m <sup>2</sup>	0,4	1.122 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>2.806 m<sup>2</sup></b>		<b>1.122 m<sup>2</sup></b>

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung also ca. 1.122 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche notwendig.

Ein Teil der Ausgleichsfläche (846 m<sup>2</sup>) kann innerhalb des Geltungsbereichs in Form eines 10 m breiten Grünstreifens an der Westgrenze des Grundstück Fl. Nr. 84, Gemarkung Kaising nachgewiesen werden (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Zur Ortsrandeingrünung sind auf dieser Fläche Obstbäume zu pflanzen (Pflanzgebot A). Als Pflanzqualität sind für die Obstbaumreihe 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden.

Alternativ ist auch die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auf einer Breite von 5,0 m zulässig. Die Gehölze sind mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Zu pflanzende Gehölze sind mit mind. 2,0 m Abstand zur westlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu pflanzen.

Die Grünfläche ist extensiv mit 1-2 maliger Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd darf dabei nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mahdgut wird abgefahren, es wird nicht gedüngt. Pflanzenschutzmittel kommen nicht zum Einsatz. Die Fläche darf nicht in die klassische Gartennutzung der Anlieger eingeschlossen werden.

Der restliche Ausgleich wird aus dem Ökokonto der Stadt Greding abgebucht. Hierfür steht mit der Flur-Nr. 761, Gemarkung Hausen eine 6.652 m<sup>2</sup> große Fläche zur Verfügung. Diese befindet sich westlich von Hausen in der Schwarzachau und wurde bislang intensiv als Grünland genutzt. Durch eine Grünlandextensivierung, die Entwicklung eines Ufersaumes und die Anlage von mähbaren Flachmulden kann die Fläche um 1-1,5 Kategorien aufgewertet werden (vgl. Anlage: Ökokonto Greding).

Es erfolgt eine Abbuchung von 276 m<sup>2</sup> am südlichen Randbereich, der als Ufersaum entwickelt werden soll und somit um eine Kategorie aufgewertet wird (vgl. Abbildung 2).

Der Eingriff der durch die Einbeziehungssatzung erfolgt, kann somit vollständig ausgeglichen werden.



Abbildung 2: Abbuchung Ökokontofläche

## 8. Alternativenprüfung

Der Ortsteil Kaising wird noch von landwirtschaftlichen Betrieben mit größeren Hofstellen dominiert. Innerhalb dieser Hofstellen bestehen keine freien Bauflächen. Um Nachgeborenen, die nicht die Hofstelle und die Bestandsgebäude übernehmen, aber weiter in Kaising wohnen möchten, ebenfalls Bauland vor Ort zu verschaffen, wird durch die Stadt Greding in geringem und dem Bedarf angepassten Umfang Bauland entwickelt. Die Stadt konnte diese Flächen erwerben und kann somit auf die Flächenverteilung im Ort Einfluss nehmen, gleichzeitig junge Familien vor Ort halten und die Altersstruktur in der Ortschaft sichern.

Die Erweiterung von Bauflächen an einer bestehenden Straße erfüllt dabei auch die Anforderungen an einen möglichst schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Alternative wäre die Neuausweisung von Bauflächen mit einer eigenen Erschließung und der damit verbundene höhere Flächenverbrauch.

## 9. Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den .....

.....

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)

Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Stadt Greding

Greding, den.....

.....

1. Bürgermeister Manfred Preischl