Stadt Kemnath
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seepromenade“

Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

Fassung vom 06.11.2023

Verfasser:

NRT
Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
B. Eng. E. Hegerfeld

Geländearbeiten:

M. Sc. F. Strigl

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3

2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung 3

2.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien 3

2.2 Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren 6

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 7

3 Zusammenfassung 8

1 Einleitung

Die Stadt Kemnath plant die Neugestaltung und Bebauung des ehemaligen Brauhausareals, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Brauerei sowie derzeitige Sportanlagen. Ziel ist es in diesem Bereich Wohnnutzung, gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzung zu vereinen. Der aufgestellte Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neustrukturierung und einer geordneten Entwicklung eines innerstädtischen Bereiches.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist hierbei der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In der vorliegenden Unterlage wird daher die Eingriffsregelung für oben genanntes Vorhaben dargelegt. Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5,42 ha. 1,78 ha sind von keiner Auf- oder Abwertung betroffen. Die verbleibende Eingriffsfläche im Umfang von 36.382 m² wird zur Bewertung des Ausgangszustandes in verschiedene Kategorien nach Biotop- und Nutzungstypen (BNT) auf Grund ihrer Bewertung nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:

Abbildung 1: Bestandsplan mit Geltungsbereich (*schwarz*) und Untersuchungsgebiet (*rot*)

Tabelle 1: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien*

Kategorie	Bestand	Wertpunkte
Kategorie I BNT mit geringer Bedeutung (Biotopwert zwischen 1 und 5)	Rad-/ Fuß-/ Wirtschaftswege befestigt	3
	Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft	
	Verkehrsflächen	
	Siedlungsbereiche	
	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	
	Sportanlagen mit geringem Versieglungsgrad	
	Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen	
	Artenarme Säume und Staudenfluren	
	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	
	Gehölzstrukturen mit standortgerechten Arten, junge Ausprägung	
	Schnitthecken mit einheimischen standortgerechten Arten	
	stark veränderte Fließgewässer	
Kategorie II BNT mit mittlerer Bedeutung (Biotopwert zwischen 6 und 10)	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8
	gewässerbegleitende Wälder, junge Ausprägung	
	Gebüsche/ Hecken, ruderaler Standorte	
	Gehölzstrukturen mit standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	

* Die Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter Flächen mit dem Grundwert 0 stellt keinen Eingriff dar. Diese Flächen werden daher nachfolgend nicht berücksichtigt. Weiter bleiben diejenigen Flächen auf denen es zu keiner für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes relevanten Auf- oder Abwertung kommt unberücksichtigt.

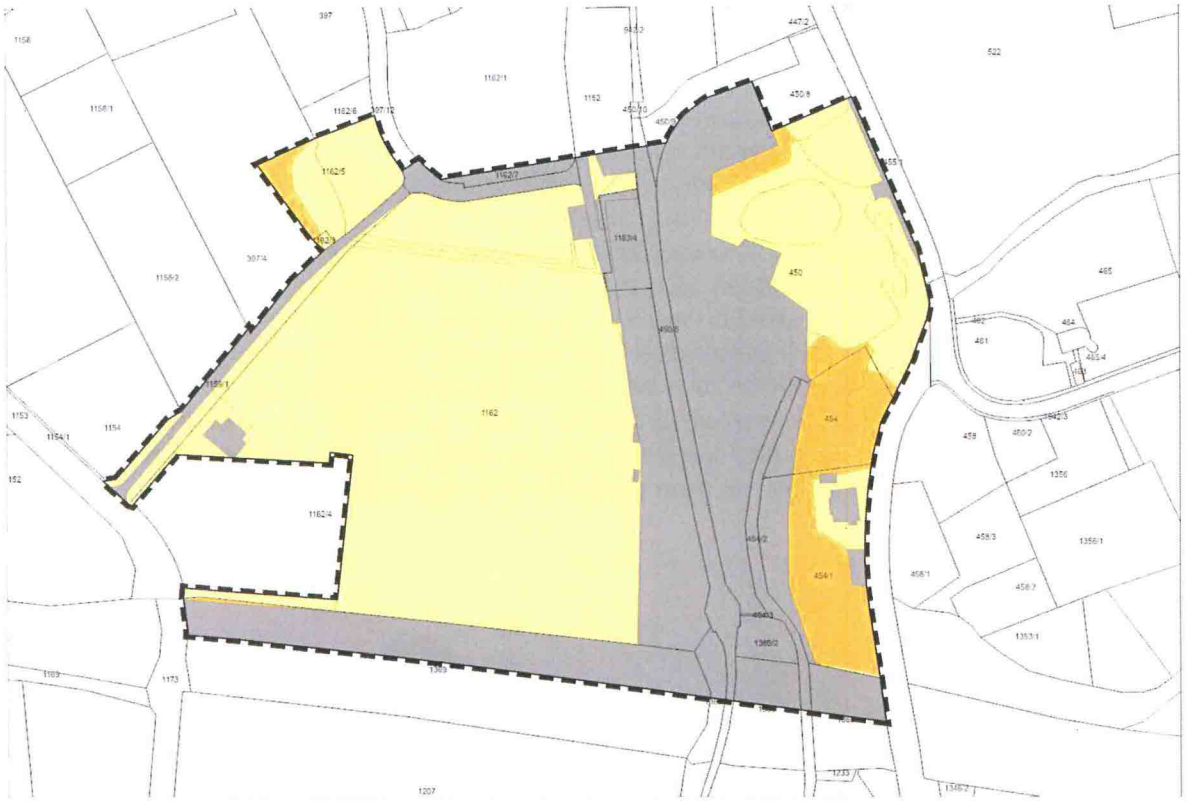

Abbildung 2: Bestandsbewertung gemäß Leitfaden

0 Wertpunkte bzw. keine Auf- oder Abwertung durch Neugestaltung

Kategorie I (geringe naturschutzfachliche Bedeutung): 3 Wertpunkte

Kategorie II (mittlere naturschutzfachliche Bedeutung): 8 Wertpunkte

2.2 Einstufung der Planung und Beeinträchtigungsfaktoren

Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bemisst sich die Eingriffsschwere und der daraus resultierende Beeinträchtigungsfaktor aus dem Maß der baulichen Nutzung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Da in vorliegendem Bebauungsplan keine GRZ festgesetzt ist, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke. Maßgeblich sind hierbei die Grundflächen der Bauräume. Zusammengefasst haben die Bauräume eine Größe von 20.389 m². Als Bezugsfläche wird die vom Eingriff betroffene Fläche (36.382 m²) herangezogen. Dividiert man die Summe aller Bauräume mit der Bezugsfläche, so kann hieraus, entsprechend der Vorgaben des Leitfadens, der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet werden. Im vorliegenden Fall beträgt der Beeinträchtigungsfaktor 0,6. Die Bereiche östlich und westlich des Fallbachs werden großflächig als Grünfläche ausgewiesen und dadurch langfristig vor Überbauung und Versiegelung geschützt. In nachfolgender Eingriffsermittlung sind diese Fläche daher mit dem Beeinträchtigungsfaktor 0 belegt.

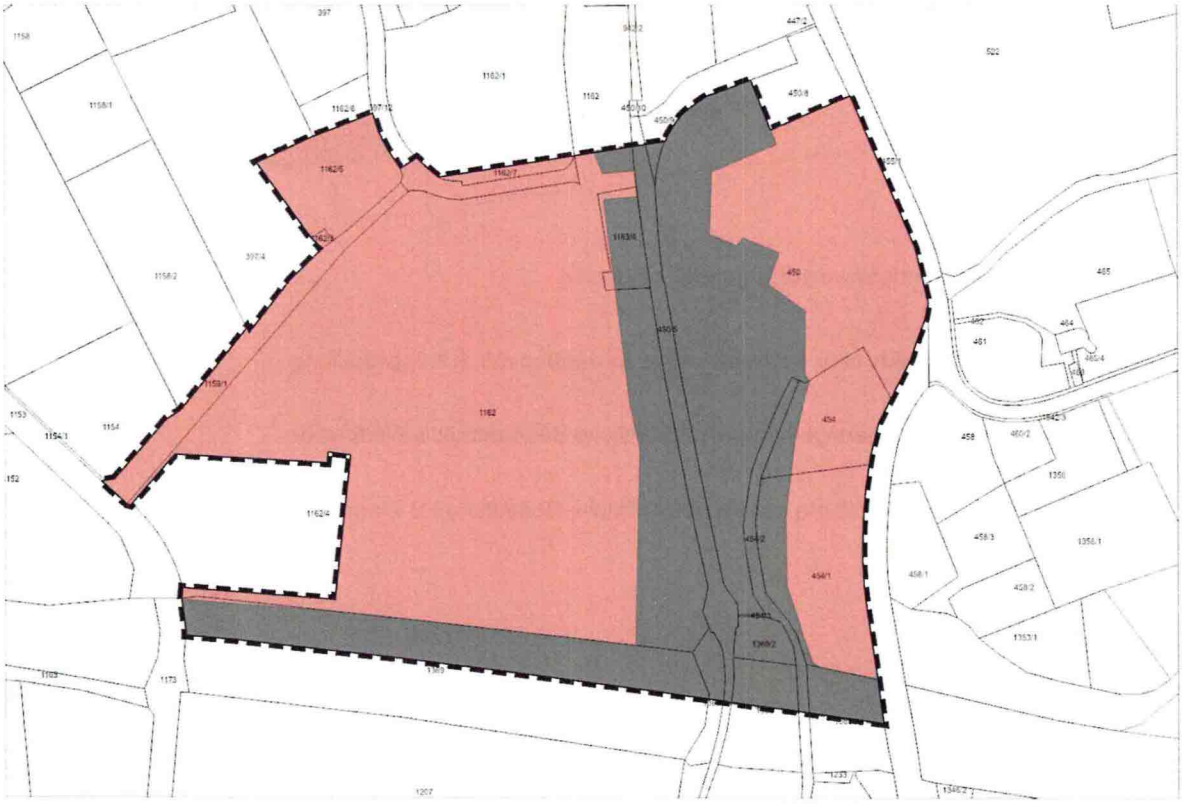

Abbildung 3: Übersicht Beeinträchtigungsfaktoren

Beeinträchtigungsfaktor: 0

Beeinträchtigungsfaktor: 0,6

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die betroffenen Flächen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 Wertpunkte) sowie die Bestände mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (6-10 Wertpunkte) mit der jeweils betroffenen Fläche sowie dem Beeinträchtigungsfaktor von 0,6 multipliziert.

Durch geplante Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs von bis zu 20% möglich. Dies entspricht dem sogenannten Planungsfaktor. Aufgrund mehrerer festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein entsprechender Abschlag möglich. Die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der Anlage 2 des Leitfadens zur Anrechnung beim Planungsfaktor geeignet. Die Höhe des Planungsfaktor orientiert sich ebenfalls am Leitfaden (siehe Fallbeispiele, Anlage 7)

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering	29.933	3	0,6	53.879
Mittel	3.904	8	0,6	18.739
Summe des Ausgleichsbedarfs (WP)				**72.618**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhalt und Festsetzung von Grünflächen und Einzelbäumen	• Verbesserung des Mikroklimas • Erhalt von Luftaustauschbahnen und kleinklimatisch wirksamer Flächen • Verbesserung der Wohnqualität • Lebensraum und Nahrungsquelle für z.B. Insekten, Vögel • Erhalt von landschaftsbildprägenden Elementen	Festsetzung durch Planzeichen und textliche Festsetzung: Grünordnung
Festsetzung von Dachbegrünungen	• Verbesserung der Biodiversität • Verbesserung des Mikroklimas	Textliche Festsetzung: Gebäudegestaltung
Festsetzung von wasseraufnahmefähigen Belägen bzw. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit	• Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser	Textliche Festsetzung: Oberflächenbeläge
Festsetzung der Einfriedungen durch Hainbuchenhecken	• Erhalt der Durchlässigkeit des Geltungsbereiches für Kleinsäuger • Lebensraum und Nahrungsquelle für z.B. Insekten, Vögel • Schaffung von Ensemblewirkungen	Textliche Festsetzung: Einfriedung
Summe des Planungsfaktors (max. 20%)		**20**
Summe des Ausgleichsbedarf (WP) nach Anrechnung des Planungsfaktors		**58.094**

3 Zusammenfassung

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr entsteht ein Ausgleichsbedarf von 58.094 Wertpunkten. Dieser wird vom Ökokonto der Stadt Kemnath abgebucht. Die Lage der Ausgleichsfläche sowie Entwicklungsziele und entsprechende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind im Umweltbericht erläutert sowie in den Unterlagen im Anhang dargestellt.

Aufgestellt:

Marzling, November 2023

Dietmar Narr

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK