

Gemeinde Deining
Schloßstraße 6
92364 Deining

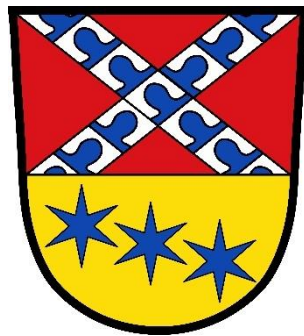
Hauptsitz:
Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:
Kritenbarg 18
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267

Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz
Regierungsbezirk Oberpfalz



Bauvorhaben:

Bebauungsplan

“Neubau EDEKA Markt“

in Deining

Gemeinde Deining

Fassung vom 12.02.2020

Inhaltsverzeichnis

	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, planliche und textliche Festsetzungen und Verfahrensübersicht	
Zusätzliche textliche Festsetzungen	12 Seiten
Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB mit naturschutzrechtlicher Ein- griffsregelung und grünordnerischen Festsetzungen	14 Seiten
Anlage 1: Umweltbericht	15 Seiten
Anlage 2: naturschutzfachliche Stellungnahme + saP-Worst-Case-Analyse	22 Seiten
Anlage 3: FFH-Verträglichkeitsabschätzung	15 Seiten
Anlage 4: Schema zur Eingriffsbilanzierung	1 Seite
Anlage 5: externe Kompensationsflächen	3 Seiten
Anlage 6: Schallgutachten	23 Seiten
Anlage 7: Baugrundgutachten	49 Seiten

Bebauungsplan für den „Neubau EDEKA Markt“ in Deining

Begründung

1. Planrechtliche Voraussetzungen

1.1. Veranlassung

Der Gemeinderat Deining hat in seiner Sitzung vom 15.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan für den „Neubau EDEKA Markt“ in Deining aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Bedarf eines weiteren Einzelhandelsbetriebes in der Gemeinde Deining.

1.2. Lage und Größe

Der Planungsbereich befinden sich südwestlich des zentralliegenden Kreisverkehrs der B8 und ST2220. Es handelt sich um die Fläche mit der Flurnummer 515/3 Gemarkung Deining. Die Erschließungsstraße betrifft die Flurnummern Fl. Nr. 511, Fl. Nr. 513, Fl. Nr. 514/2 und Fl. Nr. 606/3 teilweise. Der Geltungsbereich erstreckt sich zusammen mit dem Ausbau der Erschließungsstraße über 9.724 m². Nordöstlich grenzt eine Gewerbefläche mit einem bestehenden Bauunternehmen an. Südöstlich, auf der Flurnummer 515/1, Gemarkung Deining, befindet sich eine extensiv genutzte Wirtschaftswiese. Unmittelbar westlich liegt das FFH Gebiet „Weiße, Wissinger, Breitenbrunner Laaber u. Kreuzberg bei Dietfurt“, 6935-371 mit einem Auwaldstreifen der Unterbürger Laaber. Momentan ist die ca. 8.100 m² große Fläche eine verbrachte Feuchtwiese. Es sind keine kartierten Biotopstrukturen im Geltungsbereich vorzufinden. Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich.

1.3. Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als unbeplante Fläche ausgewiesen und muss sich daher einer Flächennutzungsplanänderung unterziehen.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Deining erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „EDEKA Markt Deining“.

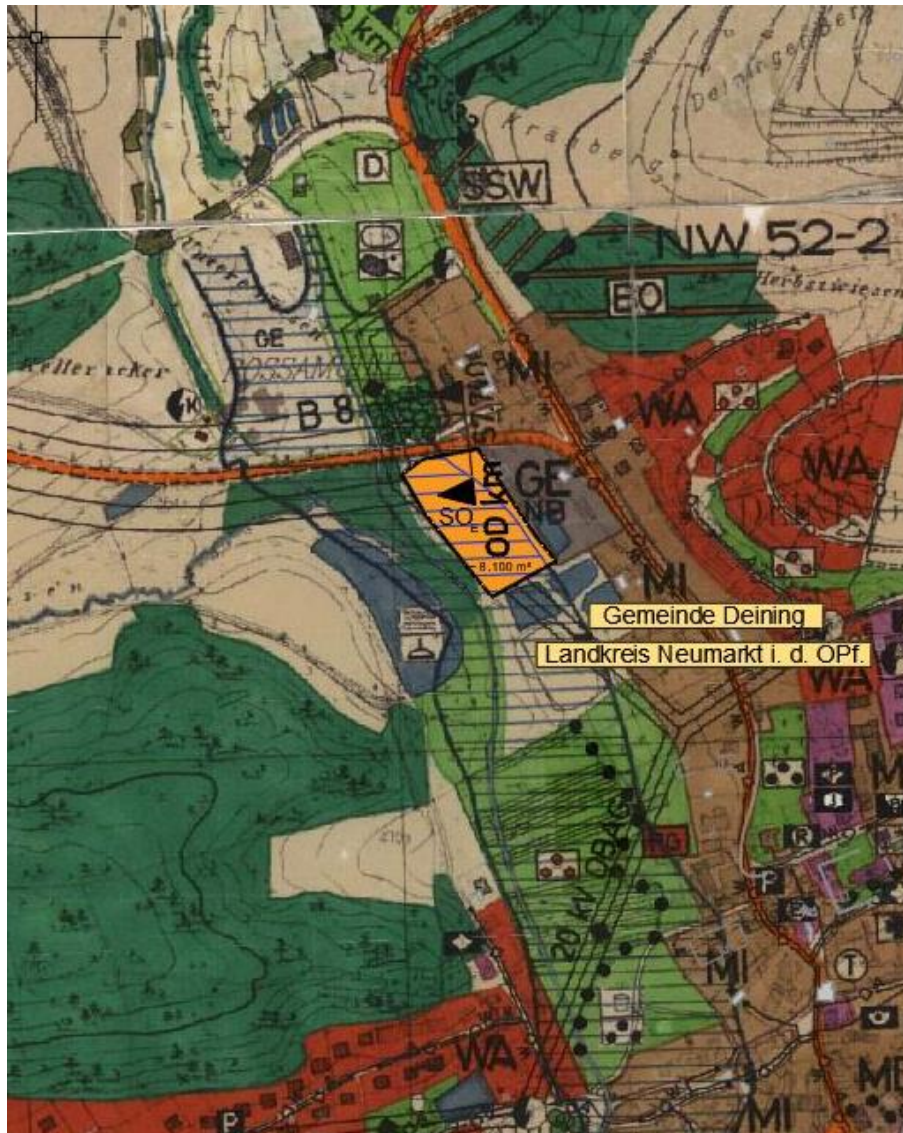


Abbildung 1: Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung.

2. Planliche Grundlagen

2.1. Planungsziele

Ziel der hier vorliegenden Bebauungsplanung ist es, der Gemeinde Deining einen weiteren Einzelhandelsbetrieb zu ermöglichen. Bei diversen Bürgerbefragungen war die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes immer an erster Stelle. Bisher verfügt die Gemeinde Deining über vereinzelte Versorgungsanbieter des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt fehlt im Gemeindegebiet bisher.

Das Gemeindegebiet wächst seit 1987 kontinuierlich. Entsprechend steigt auch der Bedarf an Versorgungsanbietern.

Der Planbereich bietet durch seine verkehrstechnisch günstige Lage gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes.

Die Gemeinde Deining befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Raum des Oberzentrums Neumarkt i. d. OPf. (Region 11). Die Siedlungstätigkeit soll dabei in Übereinstimmung mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde in der Regel organisch erfolgen. Die Gemeinde Deining ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum festgelegt.

Es wird ein Sondergebiet für ein Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Verkaufsfläche von 1.199 m², die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dient, ausgewiesen. Die Ausweisung des Sondergebiets erfolgt im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit in einem städtebaulich integrierten Standort.

Die Gemeinde Deining kommt mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ihrer Pflicht nach, die Versorgung mit einem umfassenden Angebot an Gütern in zumutbarer Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Der Bedarf an großflächigem Einzelhandel ergibt sich aus den genannten übergeordneten Planungszielen für die Gemeinde Deining.

Die vorliegende Planung entspricht damit den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen Zielen und Grundsätzen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Zusammenfassung

Durch das geplante Baugebiet wird anhand des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel die Grundversorgung von Deining verbessert. Beim geplanten Standort ist aufgrund der Innenlage eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestellen „Velburger Straße“ (ca. 160 m) und „Quartier am Schloß“ (ca. 400 m) gewährleistet.

Aus Sicht der Gemeinde Deining handelt es sich bei dem Vorhaben aufgrund des integrierten Standortes und der geplanten Größenordnung um ein Vorhaben der Nahversorgung, von dem keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den benachbarten Zentralen Orten zu erwarten sind.

2.2. Beschaffenheit

Das betroffene Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist derzeit eine Feuchtwiese.

Das Gelände des Baugebietes weist von Ost nach West ein Gefälle von circa 1,6 % auf.

Im Baugrundgutachten wird auf die unterschiedliche Zusammensetzung der Böden hingewiesen:

Der Baugrundtyp der Fläche klassifiziert sich mit Böden und Gesteinen des Mittleren Juras (Dogger) mit einer Überdeckung aus holozänen und pleistozänen Böden.

Die holozänen Böden setzen sich aus fluviatilen Sanden, Lehmen, Torfen und anmoorigen Böden, die pleistozänen aus Sanden und Kiesen zusammen.

Die Böden und Gesteine des Doggers bestehen aus Ornatenton, gefolgt von Sandsteinen. Direkt über dem anstehenden Ornatenton wird ein Kieshorizont, bestehend aus sandigem Kies, vorwiegend aus Kalk- und Kalksandsteinen, angetroffen.

Die Tragfähigkeit ist für Bauwerksgründungen sehr gering.

Der Untergrund wird v. a. von den umliegenden Gewässern bestimmt. Das Grundwasser folgt mit geringer Verspätung und Höhendifferenz dem Stand der Bäche und spiegelt sich etwas höher ein. Der von der Laaber abhängige Grundwasserstand hat sich bei den Aufschlussarbeiten weitgehend bestätigt. Das Grundwasser wurde bei den Untersuchungen in einer mittleren Tiefe von etwa 3,30 m angetroffen. Bei Bohrende hatte sich der Grundwasserstand z. T. in einer mittleren Tiefe von 0,60 m eingestellt.

Wegen der sehr inhomogenen Baugrundverhältnisse und zum Teil tieferreichenden Böden mit schlechter Tragfähigkeit sollte ein Bauwerk auf Streifenfundamenten im Talsand gegründet werden.

Für eine Gründung auf dem Talsand ist es erforderlich, die Fundamente mittels Brunnen zu vertiefen. Die einzelnen Brunnen sollten mit einem ausreichenden Abstand zueinander liegen. Wird der Bau so ausgeführt und nicht unterkellert, kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen des Grundwasserstromes, sowie von Nachbarbauwerken durch einen Rückstau durch das Bauwerk zu erwarten sind.

2.3. Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit dem Antreffen von Altlasten zu rechnen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind gem. Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen. Der Aushub ist dann abgedichtet zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.4. Denkmalschutz

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt i. d. OPf. oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

2.5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 4: schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des IB Greiner vom 16.12.2019) in Auftrag gegeben, um die Lärmimmissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und sie im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

3. Planungsvorgaben

Art der baulichen Nutzung:

Die Flächennutzungsplanänderung sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 BauNVO vor.

Auf der Fläche mit der Flurnummer 515/3 Gemarkung Deining wird ein Sondergebiet mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen.

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung):

Gebäudefläche	ca. 2.080 m ²
asphaltierte Fläche	ca. 3.720 m ²
Erschließungsstraße	ca. 949 m ²
Geh- und Radweg	ca. 227 m ²
<hr/>	
Gesamtnettobaufläche	ca. 6.976 m ²

4. Erschließung und Versorgung

4.1. Straßenbau

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Staatsstraße St 2660 erschlossen.

Die Erschließungsstraße von der Staatsstraße 2660 wird als 7,50 m breite Zuwegung gestaltet. Die Einmündung liegt in einer Entfernung von 85 m zum östlich liegenden Kreisverkehr in Deining.

Es gilt eine maximale Bauverbotszone von 20 m ab neuer Asphaltfahrbahnkante der Staatsstraße.

Die Staatsstraße wird auf Kosten des Bauträgers ausgebaut. Vom Kreisverkehr kommend wird eine Abbiegespur vorgesehen.

Ausbau Staatsstraße ca. 107.5 m Länge

ca. 6,00 m bestehende Fahrbahnbreite

ca. 2,75 m erweiterte Fahrspur

ca. 1,50 m Bankett

ca. 0,50 m Entwässerungsrinne

ca. 1,50 m Böschung mit Grünstreifen

ca. 3,00 m Geh- und Radweg

ca. 15,25 m Gesamtbreite

4.2. Wasserversorgung

Gemeinde Deining, Schloßstraße 6, 92364 Deining

4.3. Abwasserbeseitigung

Gemeinde Deining, Schloßstraße 6, 92364 Deining

Die Entwässerung des Sondergebietes mit großflächigem Einzelhandelsbetrieb hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Überlange Hausanschlüsse werden über das Grundstück mit der Flurnummer 515/1, Gemarkung Deining zur Straße geleitet. Der Eigentümer des Grundstücks 515/1 hat eine Dienstbarkeit bereitzustellen.

Anfallendes Schmutzwasser kann über den bestehenden Kanal abgeführt werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird Rigolen zugeführt und mit einem Notüberlauf an die Unterbürger Laber angeschlossen. Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird durch die Neigung des Geländes nach Westen geleitet über die belebte Bodenzone zur Unterbürger Laber geleitet.

4.4. Stromversorgung

Bayernwerk Netz GmbH, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis min. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

4.5. Spartenträger Telekommunikation

Deutsche Telekom AG, Baubereich Direktion Neumarkt

4.6. Brandschutz

Die Feuerwehr Deining ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet.

Die 10-Minuten-Hilfsfrist ist wegen der sehr kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr gesichert (ca. 1 km).

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung bzw. Anlagenplanung berücksichtigt.

4.7. Müllbeseitigung, Wertstoffhof

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Deining vorhanden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtliche Grundlagen

Die Grünordnung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bebauungspläne die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.2.1 Lage und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Deining, im Talraum der Weißen Laber, welches in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das Gelände liegt im Mittel auf ca. 460 m ü NN und fällt von Osten nach Westen zur Laber hin ab.

Östlich bzw. südöstlich des Talraums schließt die Bebauung des Ortes Deining an. Nördlich grenzt die Staatsstraße St 2660 an den Geltungsbereich an. Südlich setzt sich der zunächst unbebaute Talraum der Weißen Laber fort. Westlich grenzt direkt der Auebereich der Weißen Laber mit seinen naturnahen gewässerbegleitenden Erlensäumen und Hochstaudenfluren an.



Abbildung 2: Blick auf das Planungsgebiet am Ortsrand von Deining, Aufnahme vom 28.11.19.

5.2.2 Geltungsbereich

Gemäß Bebauungsplan beträgt der Geltungsbereich ca. 9.724 m². Nach Abzug der bestehenden Staatsstraße und des Radweges im Norden mit ca. 1.155 m² versiegelter Fläche, sowie der neu zu schaffenden Retentionsmulde im Süden und den standortgerechten Begrünungen, mit einer Größe von 1.701 m² Fläche, verbleibt ein Eingriffsbereich der Größe von 6.868 m².

5.2.3 Arten und Lebensräume im Eingriffsbereich und Umgebung

Gemäß naturschutzfachlicher Stellungnahme (D. HÄRPFER 2019) handelt es sich beim Eingriffsbereich um ein Schlankseggenried, geschützt nach § 30 BNatSchG mit beginnender Verbrachung und Ruderalisierung. Aufgrund der fortschreitenden negativen sukzessiven Stadien handelt es sich nicht mehr um einen Reinbestand eines Schlankseggen-Rieds. Eine detaillierte Bestandskartierung des Eingriffsbereichs mit Umgebung ist der naturschutzfachlichen Stellungnahme zu entnehmen. Im Lageplan zur Eingriffsbilanzierung ist auf Basis dieser Stellungnahme eine Abgrenzung der verschiedenen kartierten Stadien des Schlankseggenrieds dargestellt.

Aufgrund der neu zu schaffenden Zufahrt zum Edeka-Markt wird außerdem Straßenbegleitgrün überbaut. Das Straßenbegleitgrün setzt sich aus Altgrasflur und einer Weide (*Salix caprea*) zusammen.

Gemäß Gutachten zur saP (FLORA & FAUNA, R. MAYER 2020) ist aufgrund des Vorkommens der Pflanze *Oenothera biennis* (Nachtkerze) im Eingriffsbereich der

Nachtkerzenschwärmer, eine geschützte Schmetterlingsart nach FFH-Richtlinie Anhang IV nicht auszuschließen.

5.2.4 Worst-Case-Szenario der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Planung fand zu einem ungünstigen Kartierzeitpunkt statt, sodass betroffene Arten nicht vollständig erfasst werden konnten. Daher wurde ein Worst-Case-Szenario erstellt. Vor Baubeginn sollen zu einem günstigen Kartierzeitpunkt die betroffenen Arten auf der Fläche erfasst werden. Für jene Arten, die sich dann tatsächlich auf der Fläche finden, sind die im Worst-Case-Szenario ermittelten Vermeidungs-, Verminderungs-, und CEF-Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

Aufgrund der Habitatausstattung können Vorkommen national geschützter Tierarten (insbesondere Tagfalter und Heuschrecken) im Eingriffsbereich nicht ausgeschlossen werden. Um diese in der Eingriffsplanung berücksichtigen zu können, werden für das Jahr 2020 nach der Analyse folgende Erhebungen vorgeschlagen:

- Erfassung der Tagfalter in fünf Begehungen von Mai bis August
- Gehölzschnitte nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar
- Erfassung der Heuschrecken in zwei Begehungen im Juli und August
- Absammeln von Raupen des Nachtkerzenschwärmers vor Baubeginn
- Sodenverpflanzung der Gemeinen Nachtkerze im Mai

5.2.5 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bodendenkmäler auf der Fläche bzw. angrenzend.

5.2.6 Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Einstufung des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter (Die Einstufung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003 gemäß Listen 1a, 1b, 1c):

Schutzgut	Einstufung	
Arten und Lebensräume	Kategorie III	Naturnaher Biotoptyp: seggenreiche Feuchtwiese, (Schlankseggen-Ried)
	Kategorie III	Naturnaher Biotoptyp: seggenreiche Feuchtwiese, (Schlankseggen-Ried), teilweise verbracht mit Störanzeigern
	Kategorie II	Extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
Boden	Kategorie III	Geringfügig veränderter naturnaher Bodenaufbau
Wasser	Kategorie III	Retentionsbereich in der Aue
Klima und Luft	Kategorie III (unten)	klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen durch Lage im Talraum der Laber
Landschaftsbild	Kategorie II (unten)	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Unter Abwägung der Schutzgüter ergibt sich die Zuordnung des Eingriffsbereichs in folgende Kategorien:

→ Seggenreiche Feuchtwiese:

Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), Aufgrund der beginnenden Verbrachung und der Artenzusammensetzung (Störanzeiger vorhanden) ergeben sich unterschiedliche Werte

→ Straßenbegleitgrün:

Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), oberer Wert

5.3 Eingriffsbilanzierung / Ausgleichsflächenbedarf

5.3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere auf Grundlage des Bebauungsplans

Für die geplante Bebauung ist eine **GRZ von 0,8** festgesetzt.

Das geplante Gewerbegebiet ist damit dem Eingriffstyp A (= Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen.

5.3.2 Festlegung des Kompensationsfaktors unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Der Kompensationsfaktor von ca. **1,6 für die teilweise verbrachte seggenreiche Feuchtwiese** wurde anhand der Matrix (Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern - BayStMLU 2003) gewählt. Er stellt einen Mischfaktor dar, welcher

sich aus der Bestandskartierung und –bewertung (D. Härpfer 2019) und den daraus festgelegten drei Kompensationsfaktoren von 2,0 – 1,5 – 1,0 ergibt. Die Festlegung der Faktoren erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Neumarkt i.d. OPf., Fr. Huber.

Zur Eingriffsminimierung der Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen im Planungsgebiet getroffen:

- Baum- und Gehölzpflanzungen nach Norden hin zur Kreisstraße sowie nach Westen hin zum Auenbereich zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes (unter Verwendung von autochthonen Gehölzen)
- Pflanzinseln innerhalb der Parkplatzfläche
- Rückhaltung von Regenwasser über Rigolen
- Schaffung einer Retentionsmulde mit Feuchtwiesenentwicklung

5.3.3 Festsetzung der erforderlichen Kompensationsfläche

Gebiete nach Kategorien und Eingriffstypen	Zugrundegelegter Kompensationsfaktor	Eingriffsflächen	Ausgleichsflächen
<u>Seggenreiche Feuchtwiese</u> Kategorie III, Typ A (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), mittlerer Wert, da gut entwickelter Bestand	2,0	3.834 m ²	7.668 m ²
<u>Seggenreiche Feuchtwiese mit voranschreitender Sukzession durch Mädesüß-Hochstaudenflur</u> Kategorie III, Typ A (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), mittlerer bis unterer Wert	1,5	73 m ²	110 m ²
<u>Verbrachte seggenreiche Feuchtwiese mit Störanzeiger Erlenaufwuchs</u> Kategorie III, Typ A (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), unterer Wert	1,0	693 m ²	693 m ²
<u>Verbrachte seggenreiche Feuchtwiese mit Störanzeiger Großröhricht</u> Kategorie III, Typ A (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), unterer Wert	1,0	1.777 m ²	1.777 m ²
<u>Seggenreiche Feuchtwiese mit voranschreitender Ruderalisierung (Störanzeiger: Brennnessel, Giersch, etc.)</u>	1,0	160 m ²	160 m ²

Kategorie III, Typ A (Gebiet hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), unterer Wert			
<u>Straßenbegleitgrün</u> Kategorie II, Typ A (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), oberer Wert	0,8	331 m ²	265 m ²
Summe aller Ausgleichsflächen: 10.673 m²			

Die zukünftige Retentionsfläche im südlichen Geltungsbereich wurde nicht als Eingriffsbereich gewertet, da sich auf der Fläche, nach Anlage der naturnahen Retentionsmulde wieder kurzfristig eine Feuchtwiese entwickeln kann. Entsprechende detaillierte Maßnahmen zur Entwicklung sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Somit tritt keine Verschlechterung des ursprünglichen Ausgangszustandes (Schlankseggenried) ein.

Die Gesamtgröße einer zu 100 % anrechnungsfähigen Ausgleichsfläche beträgt 10.673 m².

Zusätzlich ist gem. Gutachten zur saP (FLORA & FAUNA, R. MAYER 2020) eine CEF-Maßnahme (Sodenversetzung der Nachtkerze) auf einer geeigneten Ausgleichsfläche durchzuführen.

Der Ausgleich wird auf verschiedenen externen Flächen zur Verfügung gestellt, wovon nur eine der Flächen eine Lage im Talraum aufweist.

Die geeignetste Ausgleichsfläche stellt die externe Retentionsfläche im Talraum der Laber auf Flurstück Nr. 126, Gemarkung Deining dar, welche im Besitz der Gemeinde ist. Auf dieser Fläche ist auch die Sodenverpflanzung der Nachtkerze durchzuführen.

Diese Fläche allein reicht jedoch als Ausgleich nicht aus. Da die Gemeinde Deining keine weiteren Flächen im Talraum besitzt, muss sie auf eine gemeindliche Ökokontofläche sowie zwei weitere gemeindliche Flurstücke mit Waldbestand zurückgreifen. Da es sich bei der Ökokontofläche sowie den beiden anderen Grundstücken mit Fl.Nrn. 836 und 837 um den Umbau von (Fichten-)Forsten in naturnahe Wälder handelt, sind diese nur zu 80%

aufwertbar. Es wird ein anrechenbarer Flächenanteil von insgesamt 8.880 m² für das Bauvorhaben benötigt.

Folgende Ausgleichsflächen werden für das Bauvorhaben somit zur Verfügung gestellt:

- Kompensationsfläche: FINr. 126, Gemarkung Deining: 1.793 m² (≙ 100%)
- Anrechenbare Ökokontofläche: FINr. 1203, Gemarkung Leutenbach: 6.689 m² (≙ 80%)
- Kompensationsfläche: FINr. 836, Gemarkung Döllwang: 2.527 m² (≙ 80%)
- Kompensationsfläche FINr. 837, Gemarkung Döllwang: 1.884 m² (≙ 80%)

Die Ausgleichsflächen sind mit Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz für das Ökoflächenkataster zu melden (gemäß Art. 6b Abs.7 Satz 4 BayNatSchG).

6. Kosten

6.1 Erschließungskosten

Da der Vorhabenträger aufgrund vertraglicher Regelung die Erschließung selbst herstellt, fallen keine gemeindlichen Straßenerschließungsbeiträge an.

6.2 Wasserversorgung/Entwässerung

Die Herstellungsbeiträge errechnen sich nach den jeweils gültigen Beitrags- und Gebührensatzungen der Gemeinde Deining.

6.3 Stromversorgung

Anschlusskosten erfolgen entsprechend Angaben Bayernwerk AG.

6.4 Nachfolgekosten

Durch die Bebauung entstehen der Gemeinde Deining keine besonderen Nachfolgekosten.

Aufgestellt:
Regensburg, den 12.02.2020

Auftraggeber:
Deining, den _____

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Scherer, 1. Bürgermeister
Gemeinde Deining
Schloßstraße 6, 92364 Deining