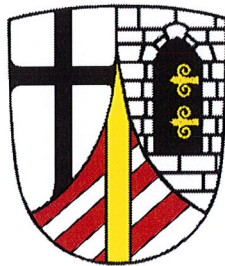


EINBEZIEHUNGSSATZUNG “Bollandweg 2“ Gemarkung Lauterbach

FLUR-NR: 229/3 UND 229 TF BZW. 3174(*)
GEMARKUNG LAUTERBACH, GEMEINDE BUTTENWIESEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



INHALT

- Teil A** Satzung Planzeichnung M 1:500
- Teil B** Festsetzungen
- Teil C** Hinweise
- Teil D** Begründung

Teil A SATZUNG PLANZEICHNUNG M 1:500



LEGENDE

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs = 1.945 m²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptgebäude
- überbaubare Grundstücksfläche Hauptgebäude
- Baugrenze
- Baugrundstück = 1.120 m²
- Fläche Eingrünung und Ausgleich = 825 m²
- Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung Obstbäume

Ausgleichsfläche

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- zu pflanzende Wildfruchthecke = 310 m²

Hinweise

- Gebäude (Vorschlag)
- Flächen zur Erschließung (Vorschlag)
- Einfahrt
- 229 Flurstücksnummern (aktueller Rechtsstand)
- 3714(*) neue Flurstücksnummern entsprechend aktuellem Stand des Flurneuordnungsverfahrens Lauterbach III
- Gebäude (Bestand) mit Hausnummer

Projekt/ Planbezeichnung	Projektnummer
Einbeziehungssatzung "Bollandweg 2" Lauterbach	Plannummer 1
	Gez. fb, sr
Auftraggeber Gemeinde Buttenwiesen Marktplatz 4 86647 Buttenwiesen	Datum gez. 11.07.2019
	Datum gepr. 11.07.2019
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten	Maßstab 1:500
herb und partner PartGmbH am Berg 29 - 86672 Thierhaupten fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49 info@herb-larc.de - www.herb-larc.de	Planformat Din A3 (297x420mm)

Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 1. 08. 19

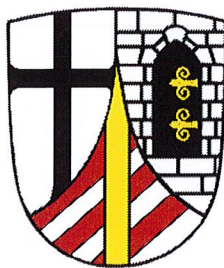
Hans Kaltner

1. Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG “Bollandweg 2“ Gemarkung Lauterbach

FLUR-NR: 229/3 UND 229 TF BZW. 3174(*)
GEMARKUNG LAUTERBACH, GEMEINDE BUTTENWIESEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Teil B Festsetzungen

Über die „Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile“
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Buttenwiesen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO- (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – Bay-NatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Einbeziehungssatzung.

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 - 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Entwurf

29.03.2019

Fassung vom

11.07.2019

Inhalt der Satzung

Für das Flurstück Nr. 229/3 und eine Teilfläche des in der derzeit laufenden Flurneuordnung Lauterbach III neu gebildeten Flurstücks Nr. 3714(*) bzw. 229 TF, Gemarkung Lauterbach, gilt die vom Planungsbüro Herb ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 11.07.2019, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

I. FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 229/3 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 229 bzw. 3714(*) der Gemarkung Lauterbach, Gemeinde Buttenwiesen. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf 1.120 m². Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist.

Nr. 2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Garagen und Nebengebäude bis zu einer Gesamtgröße von 20 m² dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, wobei bei einseitiger Grenzbebauung Art.6 BayBO einzuhalten ist.

Nr. 3 Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe beträgt maximal 8,50 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Oberkante des Fertigfußbodens darf am höchsten Geländepunkt innerhalb des Gebäudegrundrisses höchstens 30 cm über dem vorhandenen Gelände liegen.

Nr. 4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenzen (im Süden und Westen) des Flurstücks Nr. 229/3 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 229 bzw. 3714(*) wird eine „Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung“ festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Obstbäumen (Halb- und Hochstämme) zu bepflanzen (s. Plan). Lokalsorten werden bevorzugt.

Die durch Planzeichen oder Textfestsetzungen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens 6 Monate nach Bezug der Wohngebäude vorzunehmen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen mit einer potentiellen Wuchshöhe von mehr als 2 m Höhe ist ein Grenzabstand zu angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen von 4 m einzuhalten.

Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich nachzupflanzen.

Damit Bäume und Sträucher die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht beeinträchtigen, sind diese regelmäßig zurückzuschneiden. Die Pflegemaßnahmen sind grundsätzlich vom einbezogenen

Grundstück aus durchzuführen. Soweit die landwirtschaftlichen Flächen befahren werden, muss dies mit den Bewirtschaftern abgestimmt werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Schäden an den landwirtschaftlichen Kulturen entstehen.

Die entsprechenden Auswahllisten für die Gehölze sind der Begründung zu entnehmen.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Nr. 5 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird ein Ausgleichsflächenbedarf mit einer Gesamtgröße von 280 m² notwendig.

Die Berechnung erfolgt nach dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzende Fassung)“ und kann der Begründung entnommen werden.

Die Ausgleichsfläche wird als Wildfruchthecke mit einer Gesamtgröße von 310 m² auf dem Flurstück Nr. 3714(*) bzw. 229 TF angelegt.

Die Bepflanzung hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zu Nachbargrundstücken, die sich nicht im gleichen Eigentum wie die Flurstücke Nr. 229/3 und Nr. 229 TF bzw. 3714(*) befinden, zu erfolgen.

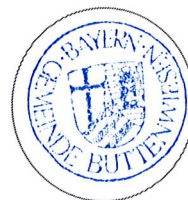
Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Nr. 6 Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen, den 01.08.19


.....
Hans Kaltner
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss
der Gemeinde Buttenwiesen hat die Auf-
stellung der Ortsrandsatzung beschlossen

am 15.03.2018.

Entwurf vom 29.03.2019

2. Beteiligung am Entwurf

a) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bürger)

vom 14.05.2019 bis 14.06.2019

b) Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 14.05.2019 bis 14.06.2019

3. Satzungsbeschluss

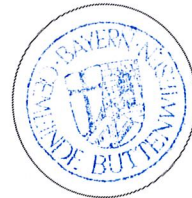
am 11.07.2019

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 30.8.2019

Gemeinde Buttenwiesen, den 10.9.2019

Hans Kaltner
1. Bürgermeister

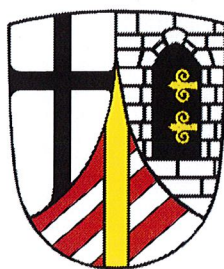


GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT LAUTERBACH A. D. ZUSAM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG “Bollandweg 2“ Gemarkung Lauterbach

FLUR-NR: 229/3 UND 229 TF BZW. 3174(*)
GEMARKUNG LAUTERBACH, GEMEINDE BUTTENWIESEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Teil C Hinweise

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 · 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 · fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Entwurf

29.03.2019

Fassung vom

11.07.2019

1. Dachgestaltung

Die Wohnhäuser sollen mit naturroten Dächern versehen werden.

2. Erschließung mit Wasser, Kanal

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser sind im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Abwasserbeseitigung

Das von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, über geeignete Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück versickern zu lassen. Dabei sind folgende Vorschriften und Regelwerke zu beachten:

- Entwässerungssatzung der Gemeinde Buttenwiesen
- „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV)
- „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW)
- „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, Merkblatt DWA-M 153
- Arbeitsblatt DWA 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen dafür sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen ausgehen können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

5. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind vom Geltungsbereich so weit entfernt, dass sie von der Planung nicht berührt werden.

Bodendenkmäler sind im Umgriff der Ortsrandsatzung nicht bekannt. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

6. Abfall

Alle Gefäße zur Abfallentsorgung sind zur Hauptstraße zu bringen.

7. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Dillingen an der Donau unverzüglich anzuzeigen.

Sollten bei Eingriffen in den Untergrund (z.B. Aushub, Erdbewegungen, Pflanzarbeiten) Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen an der Donau abzusprechen.

8. Photovoltaik (Blendwirkung)

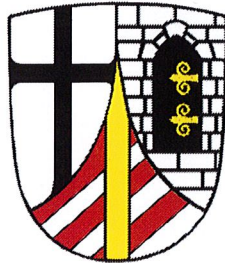
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf und an Gebäuden sind unter den in Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a BayBO genannten Voraussetzungen verfahrensfrei. Photovoltaikmodule auf Dachflächen sind in der Gemeinde Buttenwiesen ortsüblich und bei fachgerechtem Einbau sind evtl. Beeinträchtigungen durch zeitweise auftretende Blendwirkung zu tolerieren.

GEMEINDE BUTTENWIESEN
OT LAUTERBACH A. D. ZUSAM

EINBEZIEHUNGSSATZUNG “Bollandweg 2“ Gemarkung Lauterbach

FLUR-NR: 229/3 UND 229 TF BZW. 3174(*)
GEMARKUNG LAUTERBACH, GEMEINDE BUTTENWIESEN

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



TEIL D BEGRÜNDUNG

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
am berg 29 · 86672 thierhaupten
fon 0 82 71 35 34 · fax 0 82 71 31 49
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Entwurf

29.03.2019

Fassung vom

11.07.2019

Inhalt

GEMEINDE BUTTENWIESEN	1
1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION	3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	3
Denkmalschutz	5
1.2 Bestandsbeschreibung	5
Räumliche Lage	5
Topographie und Landschaftsbild	6
Naturraum	6
Geologie, Boden und Hydrologie	6
Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	7
Oberirdische Gewässer	7
Potentielle natürliche Vegetation	7
Derzeitige Nutzung	7
2. EINGRIFFSREGELUNG	7
Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	7
Konfliktminimierung und Vermeidung	8
Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffsschwere)	8
Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)	9
Beeinträchtigungsintensität	9
Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)	9
Berechnung der Ausgleichsflächen	9
Herstellungskonzept und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Eingrünung	10

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Buttenwiesen beabsichtigt die Aufstellung einer Satzung zur Einbeziehung des am südlichen Ortsrand von Lauterbach gelegenen Flurstücks Nr. 229/3 und einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 229 bzw. 3714(*) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB).



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches (blau) in DFK und Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas 16.11.2018)

Im derzeitigen Flurneuordnungsverfahren Lauterbach III sind bereits die neuen Grundstücksgrenzen hergestellt und die zukünftigen Grundstückseigentümer in den Besitz eingewiesen. Die Flurstücksnummern im Lageplan und den Textteilen sind nach dem aktuellen Rechtsstand angegeben. Zusätzlich sind Kennzeichnungen (*) zu den neuen Flurnummern gemäß dem derzeit laufenden Flurneuordnungsverfahren Lauterbach III eingearbeitet.

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Von dem Vorhaben sind keine europäischen Vogelschutzgebiete betroffen.
Da das geplante Vorhaben an einen Bereich des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) angrenzt, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung möglich. Nach § 34 Absatz 5 Nr. 2 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Städtebauliche Begründung § 1 Abs. 3 BauGB

Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen. Hierdurch möchte die Gemeinde rasch Baurecht schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, regeln.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Im Regionalplan sind keine einschränkenden Aussagen getroffen. Der Ortsteil liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP ist die Fläche des Flurstücks Nr. 229/3 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 229 bzw. 3714(*) als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

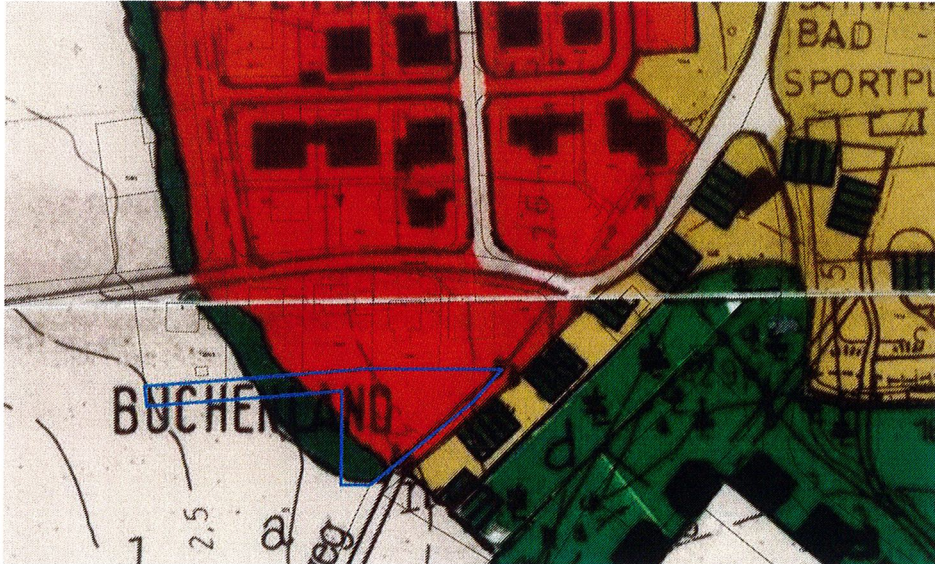


Abb. 2: Ausschnitt FNP der Gemeinde Buttenwiesen, Geltungsbereich blau, o. M.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen Naturschutzgesetz verankert. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Das zugehörige Landschaftsschutzgebiet grenzt an das Grundstück an. Ansonsten existieren im unmittelbaren Nahbereich keine wertvollen Biotopstrukturen.



Biotop
7330-0164

Landschafts-
schutzgebiet
LSG-00417.01

Abb. 3: Lage des geplanten Geltungsbereiches (blau) mit Schutzgebieten o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas 16.11.2018)

Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Nahbereich ist weder ein Boden- noch ein Baudenkmal verzeichnet. Das am nächsten gelegene Baudenkmal befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Es handelt sich um ein „Steinkreuz, spätmittelalterliches Kreuz aus Tuffstein; an der Straßengabelung beim Sportplatz“ (Denkmalnummer D-7-73-122-21).



Abb. 4: Lage des Baudenkmals in Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas 16.11.2018)

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage



Abb. 5: Lage Plangebiet (blau) in Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas 16.11.2018)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Lauterbach (Gemeinde Buttenwiesen, Landkreis Dillingen an der Donau). Es wird nördlich vom Bollandweg erschlossen.

Im Norden befindet das Baugebiet Buchenland. Östlich grenzen Wald und Wiesen an, südlich und westlich Ackerland.

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden ab. Weiter nördlich fließt die Zusam im Tal. Das Gelände liegt in der Mitte auf einem Höhengniveau von etwa 430 m ü NN.

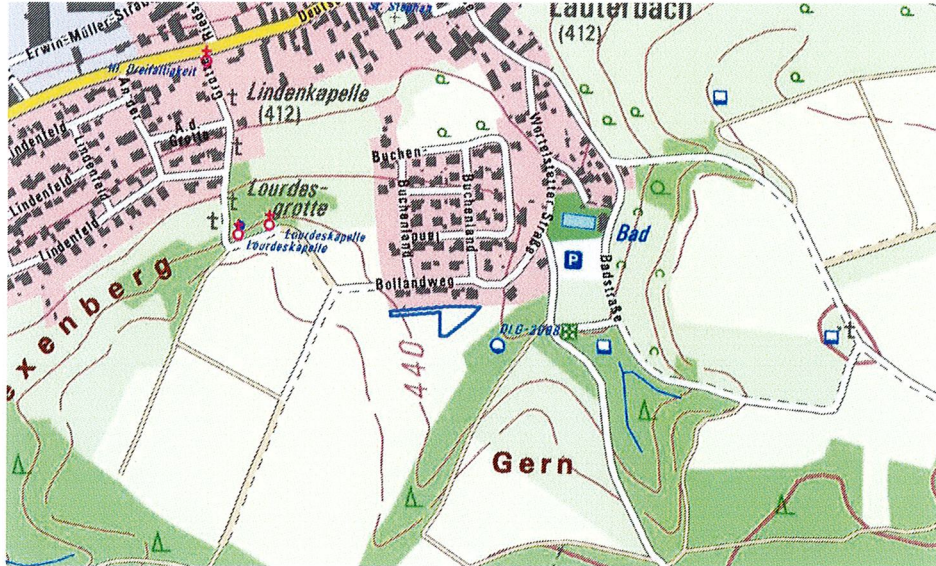


Abb. 6: Lage Plangebiet (blau) in topographischer Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas 16.11.2018)

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und Wald geprägt.

Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich der Donau-Iller-Lech-Platte, genauer der Iller-Lech-Schotterplatten zugeordnet.

Die Hänge im Süden sind weitgehend bedeckt mit (Fichten-)Wald, wohingegen die Flusstäler im Norden primär für Ackerbau und Grünlandwirtschaft genutzt werden, die Flusstäler im Süden mehr für Grünlandwirtschaft genutzt werden.

Löss überlagert zum Teil Deckschotter, was gute Erträge erwarten lässt.

Laut Regionalplan Augsburg liegt westlich vom Betrachtungsgebiet das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg“.

Geologie, Boden und Hydrologie

Das Gebiet liegt in der geologischen Raumeinheit „Iller-Lech-Region“, Haupteinheit „Schotter, donau- bis günzzeitlich (Älterer Deckenschotter) - Kies, sandig, z.T. Konglomerat“.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ist im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis - lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lößlehm oder Flugsand) vorzufinden.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen keine Informationen vor. Das Gebiet befindet sich jedoch in keinem wassersensiblen Bereich. Daher kann Hochwasser und hoch ansteigendes Grundwasser weitgehend ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer befinden sich nicht in der Nähe.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Oberirdische Gewässer

Im Bereich der Ortsrandsatzung befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) gibt wichtige Hinweise zur standortgerechten Pflanzenauswahl bei Neupflanzungen. Im Planungsgebiet sind Zusammensetzungen wie „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ typisch.

Derzeitige Nutzung

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch als Wiese und Holzlagerfläche beziehungsweise Privatgarten genutzt.

2. EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (Fassung vom 29.07.2010, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

(Leitfaden: Abb. 4, Matrix Abb. 7, Listen 1a bis 1c)

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Die zukünftige Baufläche wird derzeit als Wiese, Holzlagerplatz beziehungsweise Garten genutzt.

Die oben genannten Strukturen fallen gemäß Leitfaden Liste 1a unter die Kategorie I oben („Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“).

Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Liste 2)

Arten- und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Ökologisch optimierte Planung (keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume)

Wasser

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasserverunreinigungen und von grundwasserabsenkenden Maßnahmen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung (kein Eintauchen des Baukörpers ins Grundwasser)

Boden

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf eine GRZ von max. 0,35
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Eingriff in den Bodenhaushalt nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen
- getrenntes Abschieben des Oberbodens; Zwischenlagerung und Wiedereinbau

Landschaftsbildgliederung

- Durch die festgesetzte Ausgleichsfläche im Süden und Westen der privaten Grünflächen wird die dauerhafte Sicherung eines definierten, grünen Ortsrandes gewährleistet

Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffsschwere)

(Leitfaden: Abb. 5, Matrix Abb. 7)

Die GRZ ist auf maximal 0,35 pro Grundstück begrenzt - auch wenn die Baugrenze ein größeres Baufenster zulässt. Aufgrund dieser Festlegung handelt es sich bei der Eingriffsschwere um den Typ B („niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“). Gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich eine Zuordnung zum Feld B I.

Die beantragte Neubaumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 BNatSchG). Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die zukünftige Nutzung und die begleitenden Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen einen dauerhaften Beitrag für den Naturhaushalt darstellen. Nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) sind der Umfang und die Art des Ausgleiches zu ermitteln. Es wird die Eingriffsschwere des Vorhabens in Natur und Landschaft ermittelt und im Ergebnis ein Ausgleichsbedarf dargestellt.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)

(Leitfaden: Matrix Abb. 7)

Beeinträchtigungsintensität

Die Beeinträchtigungsintensität wird ermittelt durch die Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der bei der Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs ermittelten Eingriffsschwere.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

Bestand: Wiese mit Holzlager, Gartenteilflächen

Einstufung hinsichtlich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: **Kategorie I oben**

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnet.

Daraus ergeben sich laut Matrix folgende Felder:

B I: Als Richtwert für den **Kompensationsfaktor** ergibt sich die Spanne von **0,2 – 0,5** für Gebiete mit geringer Bedeutung für die Natur und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere

Aufgrund der zahlreichen oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist von dem Höchstwert (0,5) ein Faktor von 0,25 ab zu ziehen.

Somit ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein Ausgleichsfaktor von **0,25**.

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz:

	m ²
Geltungsbereich	1.945
Baugrundstück privat, ausgleichspflichtig	1.120
Flächen für Eingrünung und Ausgleich, nicht ausgleichspflichtig	825

Berechnung der Ausgleichsflächen

Kompensationsfaktor	0,25
Kompensationsumfang	
• Eingriffsfläche (Baugrundstück + Erschließung)	1.120 m ²
• Kompensationsfaktor	<u>x 0,25</u>
	= 280 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf **280 m²**.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird mit einer Gesamtgröße von 310 m² auf der Nordseite des Flurstücks Nr. 229 TF bzw. 3714(*), Gemarkung Lauterbach, angelegt.

Herstellungskonzept und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Eingrünung

Eingrünung Obstbäume – 5 Stück

Pflanzung:

- + Pflanzung von Einzelbäumen H 3 x v., StU 14-16
- + Verwendung von Lokalsorten (Obst) bzw. standortgerechten heimischen Arten
- + Sicherung mit Baumpfahl (auf Hauptwindrichtungsseite)
- + Schutz gegen Tierverschiss, wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs in den ersten Standjahren
- + Herstellung eines Giesrands um den Baum
- + Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- + Nachpflanzung bei Ausfall
- + Schnittmaßnahmen zu Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
- + Die Pflege der Obstbäume muss dauerhaft garantiert sein

Auswahlliste Bäume

Malus domestica	Apfel (lokale Sorten)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica subsp. domestica	Zwetschge
Prunus domestica subsp. Syriaca	Mirabelle
Pyrus domestica	Birne (lokale Sorten)

Wildfruchthecke – 310 m²

Pflanzung:

- + Pflanzung einer zweireihigen Hecke Str, 3xv, mDb, 80-100
- + empfohlener Pflanzabstand weniger als 1,5x1,5m
- + Verwendung von heimischen Wildsträuchern
- + Schutz gegen Tierverschiss, wenn notwendig
- + kleinere Straucharten wie Rote Johannisbeere, schwarze Johannisbeere, Blutjohannisbeere, Stachelbeere und Himbeere nur auf einem Viertel der Gesamtfläche pflanzen

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + 3 Jahre nach der Pflanzung muss die Hecke dauerhaft eine Höhe von 3m aufweisen
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs und Neophyten in den ersten Standjahren
- + Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- + Nachpflanzung bei Ausfall
- + Die Hecke muss die Ausgleichsfläche komplett ausfüllen. Lücken in der Hecke müssen dauerhaft geschlossen werden

Auswahlliste Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gemeine Haselnuss
Cydonia oblonga	Echte Quitte
Prunus cerasus 'Morello'	Sauerkirsche 'Morello'
Ribes nigrum 'Ben Sarek'	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum 'Heinemans Rote Spätlese'	Rote Johannisbeere
Ribes sanguineum 'King Edward VII'	Blutjohannisbeere
Ribes uva-crispa 'Hinnonmäki Gelb'	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds- Rose
Rosa pimpinellifolia	Biberbell- Rose
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Vogelbeere 'Edulis'
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Schneeball

PRINZIP-SCHNITT 2-REIHIGE HECKE

