

ORTSRANDSATZUNG

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ortsrandsatzung Oberthürheim-West

Fl.Nr. 193/2, 193/4, 193/6, 193/7, Gemarkung Oberthürheim

Wohnbebauung in der Gemeinde Buttenwiesen

Inhalt

Teil A Satzung Planzeichnung M 1:500

Teil B Festsetzungen

Teil C Hinweise

Teil D Begründung



Übersichtskarte – Verortung der Einbeziehungssatzung

Teil A Satzung Planzeichnung
 "Ortsrandsatzung Oberthürheim-West"
 M1:500

Ulrich-von-Thürheim-Straße



LEGENDE

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs = 2.520 m²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- Baugrundstück = 1.910 m²
- Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung = 610 m²

Ausgleichsfläche

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflanzende Obstwiese = 480 m²

Hinweise

- Gebäude (Vorschlag)
- Flächen zur Erschließung (Vorschlag)
- Einfahrt
- Flurstück mit Flurnummer (Stand 17.07.2017)
- Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
- Baum (Bestand)
- Vorschlag für Grundstücksteilung

Projekt/ Planbezeichnung Ortsrandsatzung Oberthürheim-West	Projektnummer
	Plannummer 1
	Gez. ef
Auftraggeber Herr Martin Höchstötter Im Alten Ried 24 86637 Zusamaltheim	Datum gez. 06.07.2017
	Datum gepr. Juli 2017
	Maßstab 1:500
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten	Planformat Din A3 (297x420mm)



Gemeinde Buttenwiesen

Buttenwiesen, den 26.7.2017

Hans Kaltner

1. Bürgermeister



TEIL B SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKE

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

Fassung vom 06.07.2017

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 – BayNatSchG – BayRS 791-1-U) folgende Ortsrandsatzung:

**„Oberthürheim-West“ (Fl.Nr. 193/2 (TF), 193/4, 193/6, 193/7,
Gemarkung Oberthürheim)**

Inhalt der Satzung

Für die Flurnummern 193/2 (TF), 193/4, 193/6, 193/7, Gmkg. Oberthürheim, gilt die vom Planungsbüro Herb ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 09.03.2017, 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 die Flurstücke 193/4, 193/6, 193/7 und einen Teil des Flurstücks 193/2 der Gemarkung Oberthürheim, Gemeinde Buttenwiesen. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa 2.520 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. Die neueren Gebäude haben sich der näheren Umgebung einzufügen.

Nr. 2 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).

Nr. 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenzen (im Westen) der Flurnummern 193/4 und 193/6 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.

Pflanzliste:

Bäume:

Obstbäume	mind. H., 3xv., StU 14-16
Malus domestica	- Apfel (lokale Sorten)
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus domestica subsp. domestica	- Zwetschge
Prunus domestica subsp. Syriaca	- Mirabelle
Pyrus domestica	- Birne (lokale Sorten)

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten.

Nr. 4 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird ein Ausgleichsflächenbedarf mit einer Gesamtgröße von etwa 477,5 m² notwendig.

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurnummern 293/4 und 193/6, Gmkg. Oberthürheim, als extensiv genutzte Obstbaumwiese mit einer Gesamtgröße von 480 m² angelegt.

Die Bepflanzung hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen.

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)“.

Für die Ausgleichsfläche in Form einer Obstwiese ist eine extensive Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen. Für die Ansaat ist eine geeignete Saatgutmischung zu verwenden. Es ist darauf zu achten, ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist eine Extensivwiesenmischung z.B. Firma Rieger-Hofmann, RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland, Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung zu verwenden.

Im Rahmen von Pflegemaßnahmen erfolgen ein bis zwei Schnitte jährlich je nach Aufwuchs, erster Mahdzeitpunkt ab dem 30.06., zweiter Schnitt nach Bedarf im September.

Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen keine Düngung und kein Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden).

Die Obstbaumpflanzung der Ausgleichsfläche befindet sich im Bereich der „Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung“ und somit sind mindestens deren Anforderungen zu beachten. Es sind vorwiegend lokale Obstbaumsorten und ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Die Ausgleichsfläche ist an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Nr. 5 Inkrafttreten

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

Gemeinde Buttenwiesen, den 26.7.2017

.....
Hans Kaltner
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

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

am 08.12.2016

Entwurf vom 09.03.2017

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der
Gemeinde Buttenwiesen hat den Entwurf gebilligt.
Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 09.03.2017

am 04.05.2017

3. Beteiligung am Entwurf

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

vom 15.05.2017 bis 16.06.2017

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

vom 15.05.2017 bis 16.06.2017

4. Satzungsbeschluss

am 06.07.2017

5. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 27.7.2017

Gemeinde Buttenwiesen, den 28.7.2017

Hans Kaltner
1. Bürgermeister



TEIL C HINWEISE

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

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen ist über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk ATV-A138 und dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 zur Versickerung zu bringen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (NWFreiV) zu beachten.

Bei Einhaltung der Regelungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

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. Nimm 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 Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

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

TEIL D BEGRÜNDUNG

Inhalt

<u>1.</u>	<u>LAGE UND AUSGANGSSITUATION</u>	<u>2</u>	
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	2	
	Regionalplan Region Augsburg (9)		2
	Flächennutzungsplan		3
	Arten- und Biotopschutzprogramm		3
	Denkmalschutz		3
1.2	Bestandsbeschreibung	4	
	Räumliche Lage		4
	Topographie und Landschaftsbild		5
	Naturraum		5
	Geologie, Boden und Hydrologie		5
	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche		6
	Oberirdische Gewässer		6
	Potentielle natürliche Vegetation		6
	Landnutzung und Biotopstrukturen		6
<u>2.</u>	<u>EINGRIFFSREGELUNG</u>	<u>7</u>	
	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)		7
	Konfliktminimierung und Vermeidung		7
	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffsschwere)		8
	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)		8
	Beeinträchtigungsintensität		8
	Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)		9
	Berechnung der Ausgleichsflächen		9
	Herstellungskonzept und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Eingrünung		9

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Buttenwiesen beabsichtigt die Aufstellung einer Ortsrandsatzung zur Einbeziehung der am westlichen Ortsrand gelegenen Flurstücke 193/2, 193/4, 193/6 und 193/7 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) beinhaltet die im Flächennutzungsplan (FNP) als Grünland festgesetzte Fläche.



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches (rot) in DFK und Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernViewer 2016)

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 Ortsrandsatzung möglich. Nach § 34 Absatz 5 Nr. 2 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

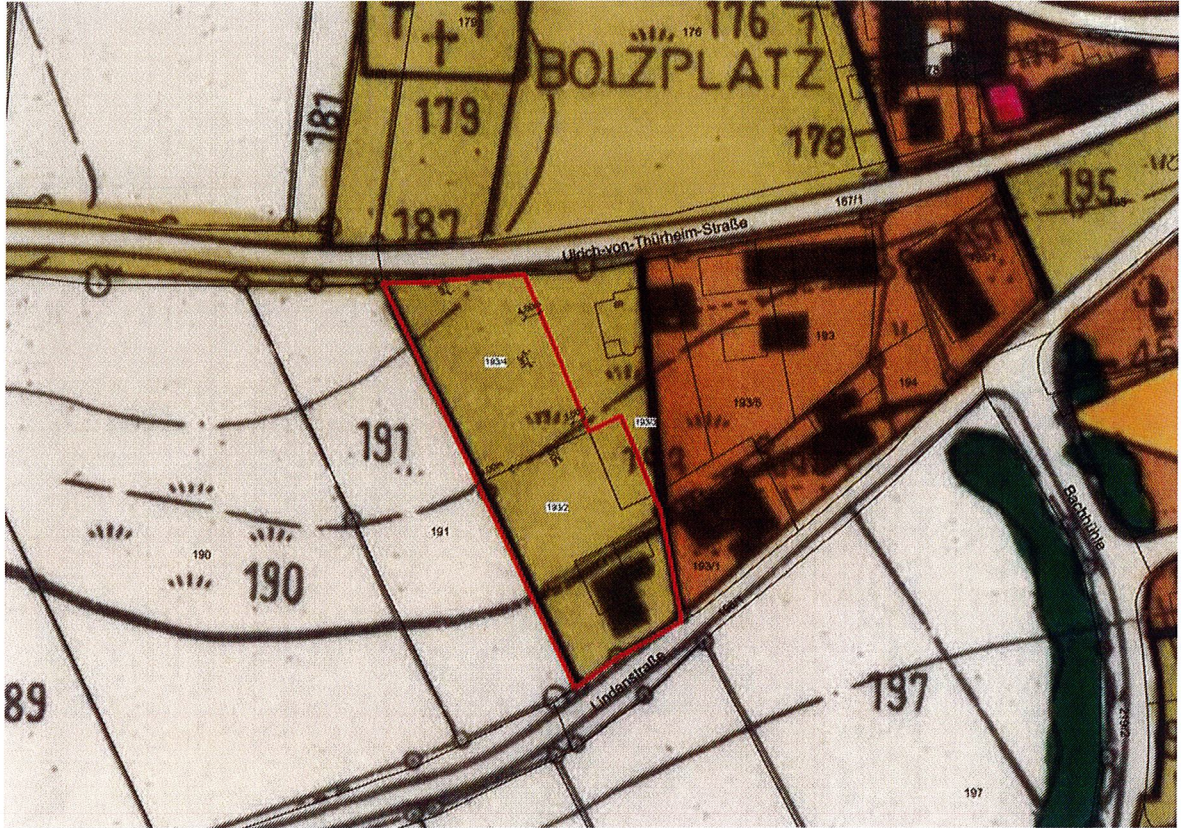
Städtebauliche Begründung § 1 Abs. 3 BauGB

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 Oberthürheim der Gemeinde Buttenwiesen liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Rücksprache mit dem Bauamt der Gemeinde Buttenwiesen nicht erforderlich.



Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Nahbereich ist weder ein Boden- noch ein Baudenkmal verzeichnet. Das am nächsten gelegene Baudenkmal befindet sich östlich des Plangebietes. Es handelt sich um die „Lindenkapelle“ (Denkmalnummer D-7-73-122-26).



Abb. 3: Lage des Baudenkmals in Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernViewer 2016)

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

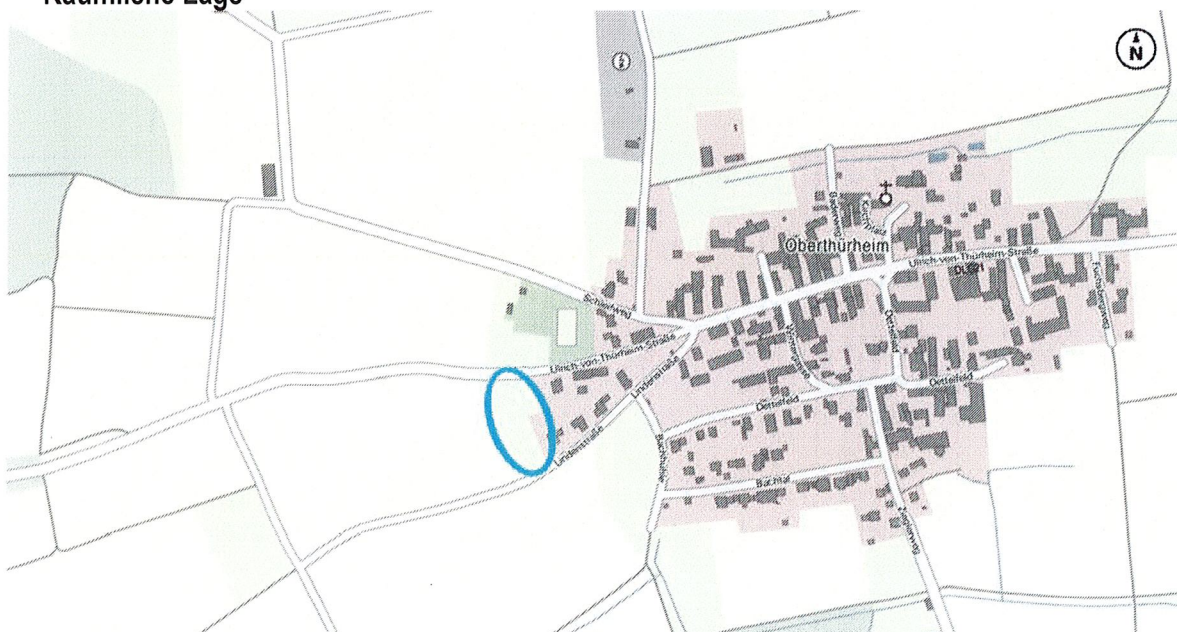


Abb. 4: Lage Planungsgebiet (blau) in Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernViewer 2016)

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberthürheim (Gemeinde Buttenwiesen, Landkreis Dillingen an der Donau). Es wird nördlich von der Ulrich-von-Thürheim-Straße und südlich von der Lindenstraße erschlossen.

Im Norden befindet sich ein Friedhof sowie mehr oder weniger dominante Gehölze, im Osten Dorfgebiet. Ansonsten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet fällt leicht von Norden nach Süden ab. Weiter östlich fließt die Zusam im Tal. Das Gelände liegt in der Mitte auf einem Höhengniveau von etwa 450 m ü NN.

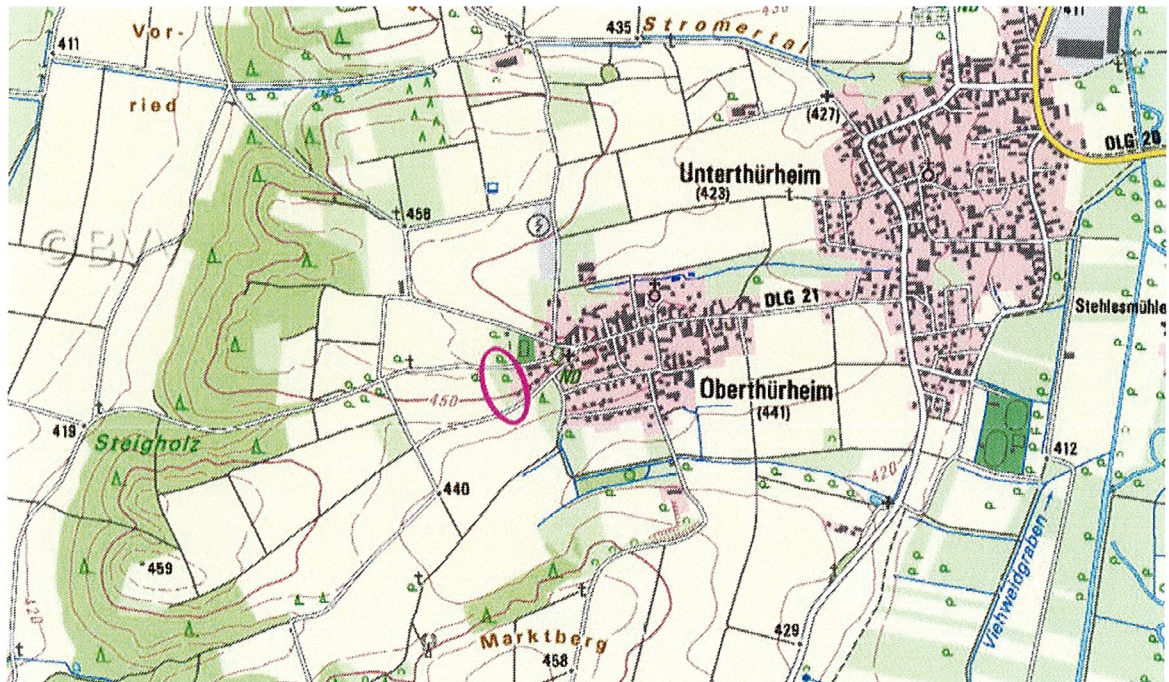


Abb. 5: Lage Plangebiet (magenta) in topographischer Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernViewer 2016)

Das Landschaftsbild ist durch die großflächig landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Naturraum

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

Die Riedel sind bedeckt mit (Fichten-)Wald wohingegen die Flusstäler im Norden primär für Ackerbau, die Flusstäler im Süden mehr für Grünlandwirtschaft genutzt werden. Im Nordostteil dieses Naturraums herrscht ein relativ hoher Grünland- und Waldanteil. Wobei Fichtenforste letztere dominieren. 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 günnzeitlich (Älterer Deckschotter) - 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 anstehendes Grundwasser weitgehend ausgeschlossen werden.

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.

Landnutzung und Biotopstrukturen

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch als Wiese, Holzlagerfläche beziehungsweise Privatgärten genutzt.

Im Geltungsbereich sowie dem erweiterten Nahbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst.

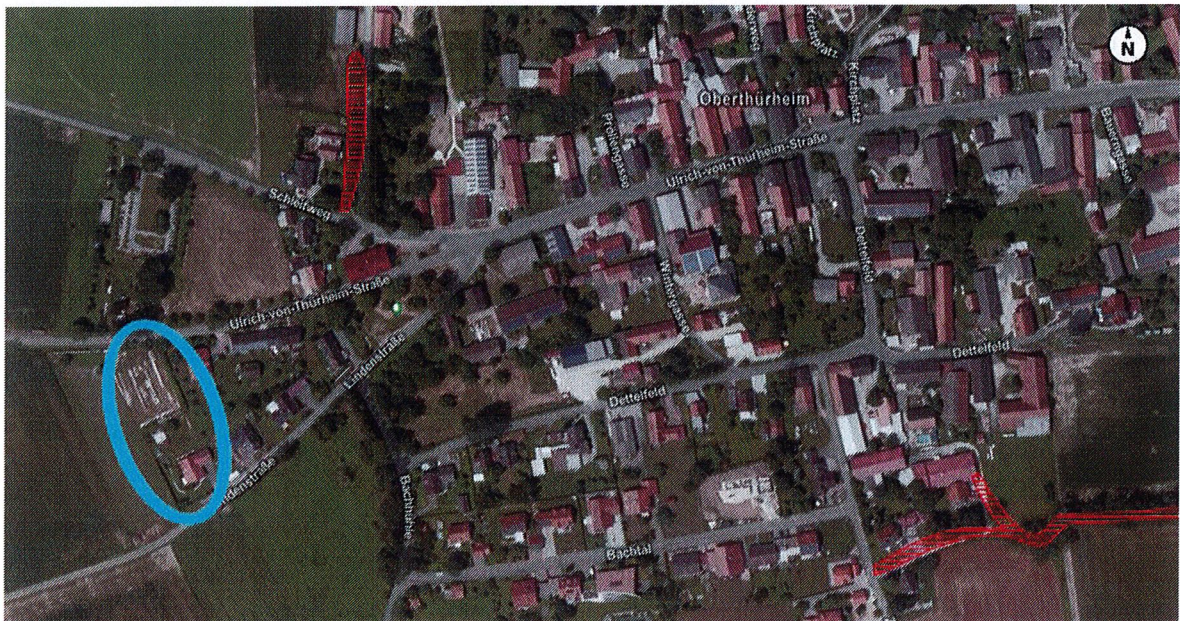


Abb. 6: Ausschnitt Biotopstrukturen (rot) o.M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernViewer 2016); Plangebiet blau markiert

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 Gärten genutzt.

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

Die anderen Schutzgüter sind nachrangig, da sie eher in Kategorie I unten fallen.

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 maximal 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 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 Bau- fenster 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 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, hinsichtlich der Einstufung des Gebietes, folgende Beeinträchtigungsintensität:

Bestand: Wiese mit Holzlager, Gartenteilflächen

Das Gebiet wird hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die **Kategorie I oben** eingestuft.

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
Baugrundstück privat (ausgleichspflichtig)	1.910

Berechnung der Ausgleichsflächen

Kompensationsfaktor	0,25
Kompensationsumfang	
• Eingriffsfläche (Baugrundstück + Erschließung)	1.910 m ²
• Kompensationsfaktor	x 0,25
	= 477,5 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf gerundet **480 m²**.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird mit einer Gesamtgröße von 480 m² innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Westteil der Flurnummer 193/4 und 193/6, Gmkg. Oberthürheim angelegt.

Herstellungskonzept und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Eingrünung

Obstbäume

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
 1. Pflanzschnitt (s. oben)
 2. Erziehungsschnitt
 3. Erhaltungsschnitt

Extensivwiese (Bereich Obstwiese)

Ansaat:

Bei Ansaaten ist **autochthones Saatgut** zu verwenden. Dabei ist ein Kräuteranteil von 30 % (standortgerechte Artenmischung) in der Ansaatmischung einzuhalten. Für die Ansaat ist beispielsweise die Saatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland der Firma Rieger-Hofmann, Herkunftsgebiet HK8, oder eine gleichwertige Saatgutmischung zu verwenden.

Das Ansaatfläche ist mit geeigneten Bearbeitungsschritten zur Ansaat herzurichten.

Ansaatstärke: 5 g/m² (3-7 g/m²)

Pflege:

- + 1 – 2 Mahdschnitte im Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 30. Juni)
- + Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen weder Düngung noch Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden!)