



ORTSRANDSATZUNG ZIEGLERWEG 8A
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Inhalt

- Teil A Planzeichnung M 1:500
- Teil B Festsetzungen durch Text
- Teil C Hinweise
- Teil D Verfahrensvermerke
- Teil E Begründung



Übersichtskarte – Verortung der Ortsrandsatzung

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 vom 25.03.2020

Fassung vom 27.04.2020

Ortsrandsatzung Zieglerweg 8a Teil A Planzeichnung



LEGENDE

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs = 2.680 m²

nicht überbaubare Grundstücksfläche
 überbaubare Grundstücksfläche
 Baugrenze

Baugrundstück = 1.695 m²

Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung = 985 m²

Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = 424 m²
 zu pflanzende Bäume (Baumreihe bzw. Obstwiese)

Hinweise

Gebäude (Vorschlag)
 Flächen zur Erschließung, private Verkehrsfläche (Vorschlag)
 Einfahrt
 Grundstücksgrenze (Stand 02.07.2019)
 84 Flurnummer
 Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
 Baum (Bestand)
 Einfriedung des Grundstücks

Projekt/ Planbezeichnung Ortsrandsatzung Zieglerweg 8a Flur-Nr. 82, 84; Gmkg. Oberthürheim	Projektnummer
	Plannummer 1
	Gez. fb, sr
Auftraggeber Herr Wolfgang Lorenz 89434 Blindheim	Datum gez. Fassung 27.04.2020
	Datum gepr. April 2020
	Maßstab 1:500
Planverfasser herb und partner stadtplaner + landschaftsarchitekten	Planformat Din A3 (297x420mm)

Gemeinde Buttenwiesen
 Buttenwiesen, den 06.05.2020

 Hans Kaltner
 1. Bürgermeister

M1:500

TEIL B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Fassung vom 27.04.2020

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:

Zieglerweg 8a

Für die Satzung zur Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke Nr. 82 und 84 der Gemarkung Oberthürheim in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Ortsrandsatzung Zieglerweg 8a, gilt die vom Planungsbüro Herb ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2020, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, Hinweisen, Verfahrensvermerken und der Begründung die Satzung bildet.

FESTSETZUNGEN

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 82 und 84 der Gemarkung Oberthürheim, Gemeinde Buttenwiesen. Die betrachtete Fläche beläuft sich auf etwa 2.680 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 Gebäude haben sich in die in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung einzufügen.

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

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 8,50 m, gemessen vom höchsten Punkt des Gebäudes zum vertikal darunter liegenden Punkt in der natürlichen Geländeoberfläche.

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

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenzen des Geltungsbereichs im Süden und Westen 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 eines Wohngebäudes 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 Niederschlagswasserbeseitigung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vollständig im Geltungsbereich versickern zu lassen (siehe Teil C Abwasserbeseitigung).

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

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird ein Ausgleichsflächenbedarf mit einer Gesamtgröße von etwa 388 m² notwendig. Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 82 und 84, Gemarkung Oberthürheim, als extensiv genutzte Obstbaumwiese mit einer Gesamtgröße von 424 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

Diese Satzung tritt mit dem
Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Buttenwiesen, den 06.05.2020

.....
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 Bebauung 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 Dillingen 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 a. d. Donau abzusprechen.

8. Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen können je nach Anordnung der Schall emittierenden Außengeräte trotz Einhaltung der gesetzlichen Immissionsrichtwerte zu einer erheblichen Belästigung der Nachbarschaft führen.

Falls eine Luftwärmepumpe installiert wird, sind die erforderlichen Außengeräte so anzuordnen, dass eine Störung für Grundstücksnachbarn soweit möglich vermieden wird. Gegebenenfalls sind die Außengeräte entsprechend schalltechnisch wirksam einzuhausen.

9. Fernwärmeversorgung

Die Renergiewerke Buttenwiesen bieten zu günstigen Bedingungen eine Versorgung mit Fernwärme an und beraten Sie gerne. Information und Kontaktaufnahme über www.renergiewerke-butenwiesen.de.

TEIL D VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

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

am 14.03.2019

Entwurf vom 07.10.2019

2. Beteiligung am Entwurf

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

vom 03.02.2020 bis 05.03.2020

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

vom 03.02.2020 bis 05.03.2020

3. Satzungsbeschluss

am 27.04.2020

4. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am 18.6.2020

Gemeinde Buttenwiesen, den 06.07.2020

Hans Kaltner
1. Bürgermeister



TEIL E BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	<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	6
	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	6
	Oberirdische Gewässer	6
	Potentielle natürliche Vegetation	6
	Landnutzung und Biotopstrukturen	6
2.	<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 von Teilflächen der am südlichen Ortsrand gelegenen Flurstücke 82 und 84 der Gemarkung Oberthürheim, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich (vgl. Abbildung 1) beinhaltet die im Flächennutzungsplan (FNP) zur Nutzung für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche.



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches (rot) in DFK und Luftbild o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2019)

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.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP sind die Flächen der Flurnummern 82 und 84 als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Rücksprache mit der Gemeinde Buttenwiesen nicht erforderlich. Eine Anpassung der Darstellung soll bei der anstehenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

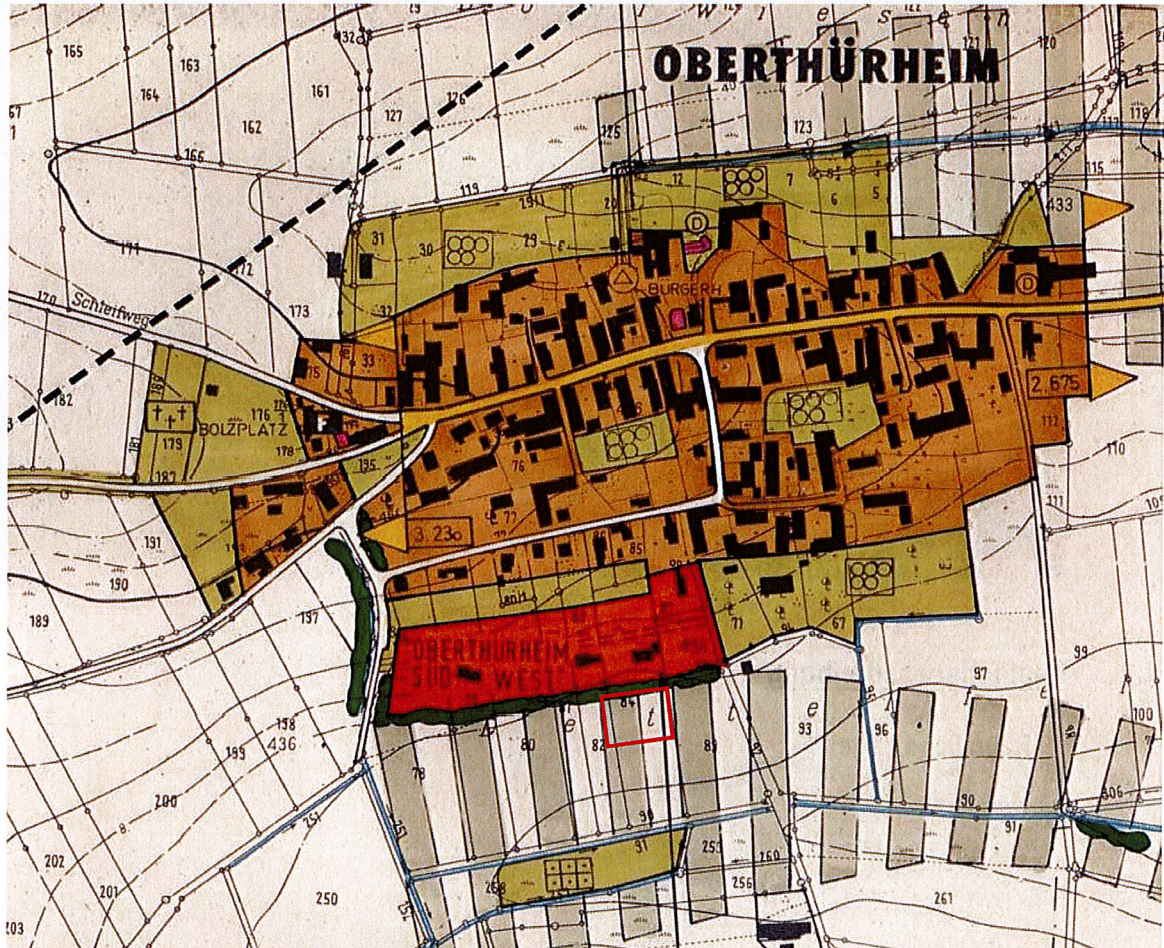


Abb. 2: Ausschnitt FNP der Gemeinde Buttenwiesen, Geltungsbereich rot, o. M.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen Naturschutzgesetz verankert.

Im Landkreis Dillingen a. d. Donau – in dem sich Buttenwiesen / Oberthürheim befindet – liegt derzeit keine Planung vor (Stand Juli 2019)

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Ansonsten existieren im unmittelbaren Nahbereich keine wertvollen Biotopstrukturen.

Denkmalschutz

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, Bayern Atlas 2019)

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage

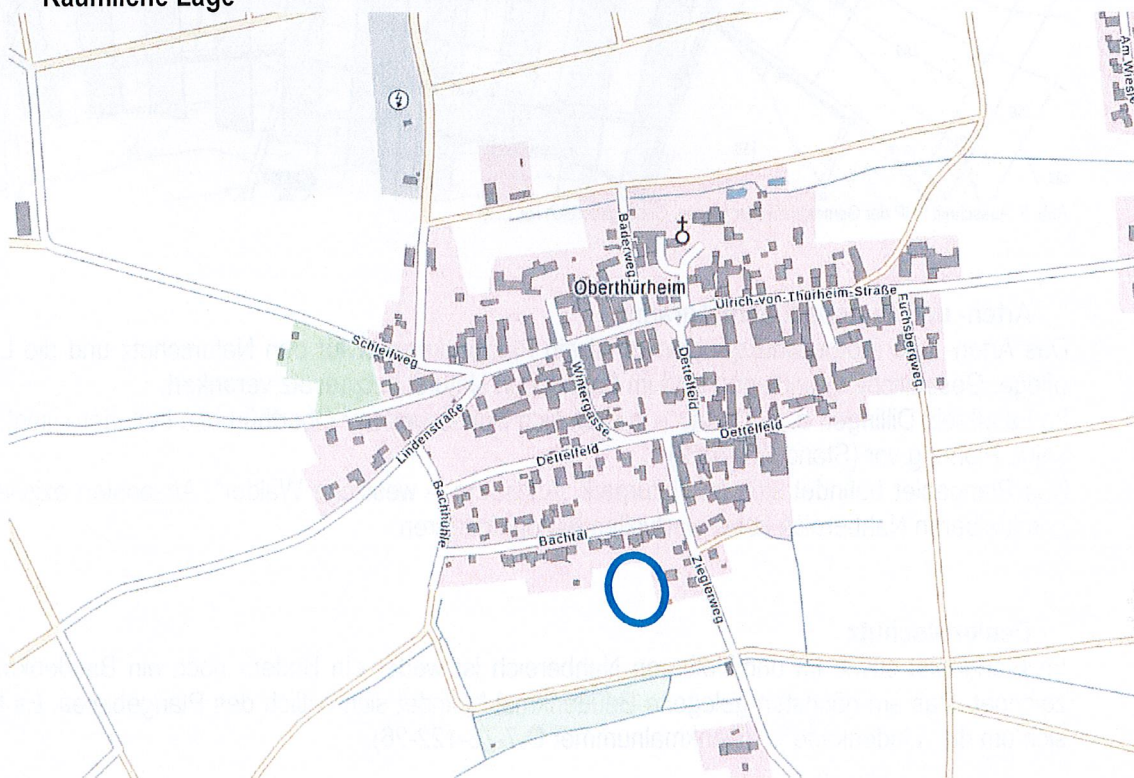


Abb. 4: Lage Planungsgebiet (blau) in Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2019)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberthürheim (Gemeinde Buttenwiesen, Landkreis Dillingen an der Donau). Es wird östlich vom Zieglerweg erschlossen.
Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung. 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 430 m ü NN.

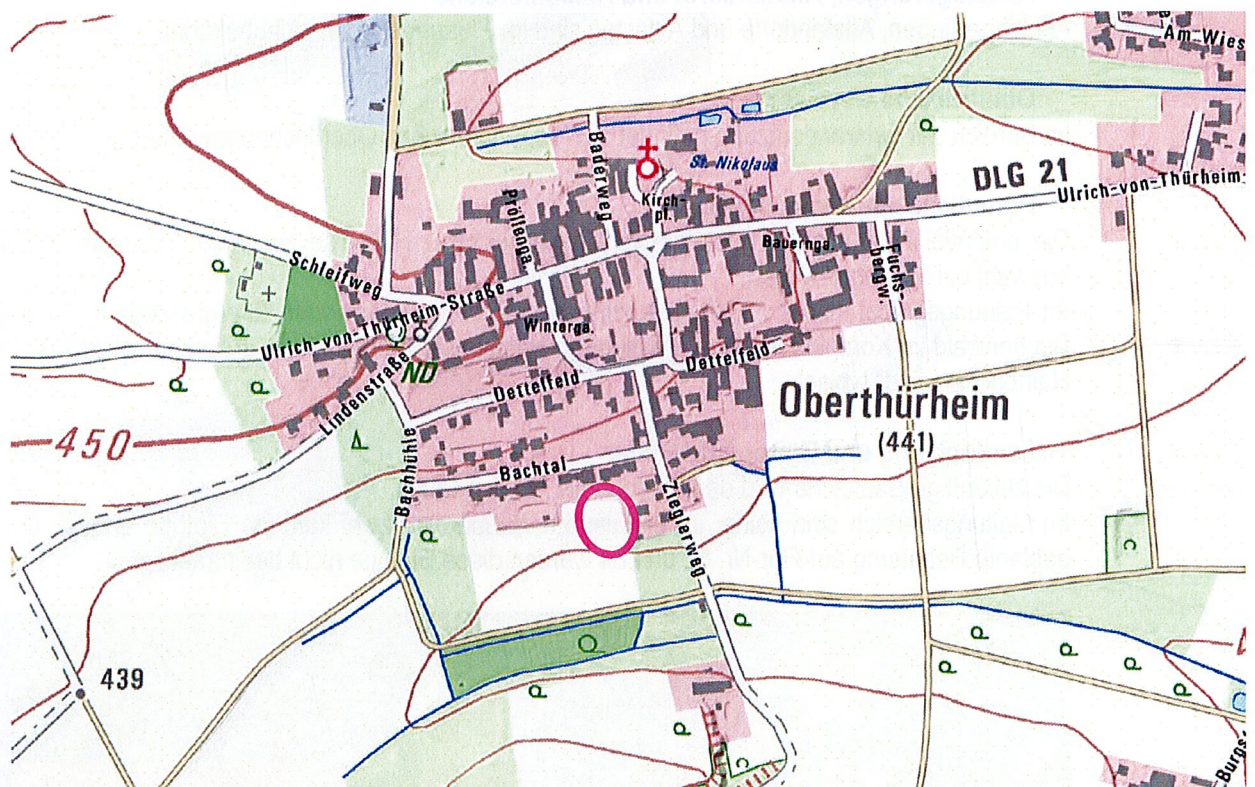


Abb. 5: Lage Plangebiet (magenta) in topographischer Karte o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernViewer 2019)

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 günzzeitlich (Älterer Deckenschotter) - Kies, sandig, z.T. Konglomerat“.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ist im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis - lehm bis Lehmkies (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.

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 Acker genutzt.

Im Geltungsbereich sind keine, im erweiterten Nahbereich zwei kartierte Biotope erfasst. Durch die geplante Bebauung auf Flur-Nr. 82 und 84 werden diese Biotope nicht beeinträchtigt.

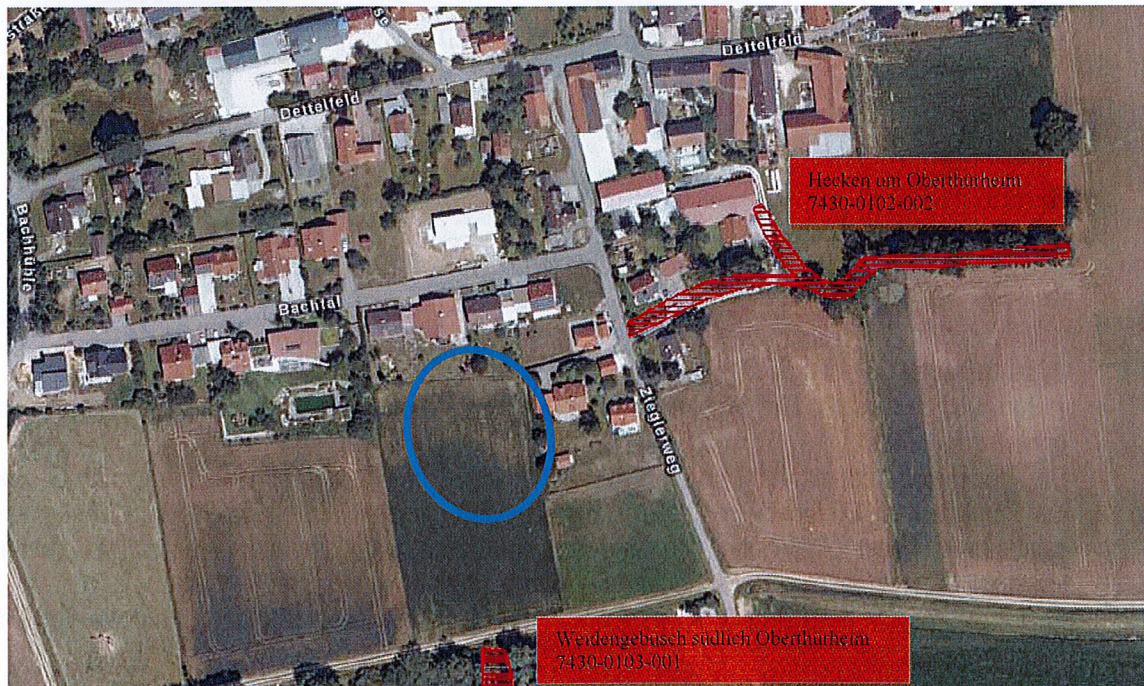


Abb. 6: Ausschnitt Biotopstrukturen (rot) o.M. (Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas 2019); Plangebiet blau markiert

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 Acker 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 Belägen
- 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

- 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)

Gemäß obiger Bestandsaufnahme und nach Festlegung der zukünftigen Nutzung (niedrig bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad), 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: Landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutztes Ackerland)

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)	1.695

Berechnung der Ausgleichsflächen

Kompensationsfaktor	0,25
Kompensationsumfang	
• Eingriffsfläche (Baugrundstück + Erschließung)	1.695 m ²
• Kompensationsfaktor	x 0,25
	= 423,75 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf gerundet **424 m²**.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche wird mit einer Gesamtgröße von 424 m² innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Nordteil der Flurnummern 82 und 84, Gemarkung 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 Tierverschädigung, wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- + Entfernung von Unterwuchs in den ersten Standjahren
- + Herstellung eines Gießrands 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. Erziehungschnitt
 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!)