

ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG ALS FACHBEITRAG

ZUR 3. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG SCHWARZHÖRING

Vorhabensträger:
Markt Windorf
Marktplatz 23
94575 Windorf

Osterhofen, den 23.06.2020



Andreas Ortner

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS	3
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	3
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	3
2.2	Schutzgut Boden.....	4
2.3	Schutzgut Wasser	4
2.4	Schutzgut Klima und Luft	4
2.5	Schutzgut Landschaftsbild	4
2.6	Ergebnis und Bewertung der Bestandsaufnahme.....	4
3	AUSWIRKUNGEN	4
4	MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG	5
4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	5
4.2	Schutzgut Wasser	5
4.3	Schutzgut Boden.....	5
4.4	Grünordnerische Maßnahmen	5
5	ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	5
6	AUSGLEICHSMÄßNAHME	6
6.1	Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Ergänzungsbereiches	6
7	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	7

1 Anlass

Der Markt Windorf ist bestrebt, die für die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung erforderliche Fläche mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Die stete Nachfrage einiger Grundstückseigentümer, auf den Flächen Wohnzwecken dienende Vorhaben zu realisieren, belegt, dass nach wie vor zusätzlicher Wohnraumbedarf gegeben ist. Mit Hilfe der Satzung soll innerhalb des hochwertigen Landschaftsraumes die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches hergestellt werden sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Schwarzhöring erfolgt aufgrund von konkreten Bauanfragen im festgesetzten Ergänzungsbereich (Fl.Nr. 2122 und Fl.Nr. 2122/3 der Gemarkung Albersdorf).

Mit der Änderung der Ortsabrundungssatzung soll eine bisherige Außenbereichsfläche konstitutiv als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festgelegt und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB unterworfen werden.

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll somit einen im Außenbereich vorhandenen Siedlungsansatz zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln.

Für die genannten Außenbereichsflächen soll hierdurch Baurecht für vier Parzellen geschaffen werden. Nachfolgend wird die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes des Baugrundstücks nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003). Am 12.01.2020 erfolgte eine Ortseinsicht.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume findet man im Bereich des Ergänzungsbereiches eine intensiv genutzte Ackerfläche [A11] vor. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besitzt die Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung. Biotopkartierte Flächen kommen innerhalb des Ergänzungsbereiches zudem nicht vor.

Biotoptyp	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
A11 Acker	geringe Bedeutung [2 WP]

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I].

2.2 Schutzgut Boden

Im Ergänzungsbereich kommen fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis) vor.

Das Schutzgut Boden kann als Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung [Kategorie II] für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.

2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Bereich der Bauflächen nicht vor. Der Ergänzungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung [Kategorie II] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Ergänzungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Ergänzungsbereich stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen am westlichen Ortsrand von Schwarzhöring dar. Richtung Westen, Norden und Süden kommen unmittelbar intensiv genutzte Ackerflächen vor. Östlich befinden sich bebauten Flächen.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.6 Ergebnis und Bewertung der Bestandsaufnahme

Biotoptyp	Bedeutung A+L	Bedeutung Boden	Bedeutung Wasser	Bedeutung K+L	Bedeutung LB	Gesamtbedeutung
Acker	gering	mittel	mittel	gering	gering	gering

3 Auswirkungen

Der Ergänzungssatzung weist einen Umfang von 4.165 m² auf. Hier soll auf Wohnbebauung mit einer GRZ von ≤ 0,35 zulässig sein.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entspricht die Eingriffsschwere demnach einem **niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)**.

4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 10 cm zum Gelände auf.
- Es erfolgt gemäß den zeichnerischen Festsetzungen eine Eingrünung durch die Pflanzung von freiwachsenden und standortgerechten zweireihigen Hecken.

4.2 Schutzgut Wasser

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt.
- Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

4.3 Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Hohlwege, Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldränder u.a.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

- Je 300 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse zu pflanzen.
- Die Westgrenze sowie die Südgrenze (Parzelle 4) ist auf mindestens 70 % der Länge mit zweireihigen Wildstrauchhecken zu bepflanzen. Artenauswahl: Hainbuche, Feld-Ahorn, Vogel-Kirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Wasser-Schneeball, Wolliger Schneeball, Liguster, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Schlehe, Kreuzdorn, Feld-Rose und Schwarzer Holunder. Die Hecken müssen zu 10 % aus Baumarten bestehend.
- Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme /-beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Festlegung des Kompensationsfaktors

Die Eingriffsschwere entspricht einem geringen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35].

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

Berechnung des Kompensationsbedarfs:

Fläche des Ergänzungsbereiches x 0,3 = 4.048 x 0,3 = 1.214 m²

Zuordnung zu den einzelnen Parzellen:

Parzelle 1 $[1.135 \text{ m}^2] \times 0,3 = 341 \text{ m}^2$

Parzelle 2 $[834 \text{ m}^2] \times 0,3 = 250 \text{ m}^2$

Parzelle 3 $[859 \text{ m}^2] \times 0,3 = 258 \text{ m}^2$

Parzelle 4 $[847 \text{ m}^2] \times 0,3 = 254 \text{ m}^2$

Verkehrsfläche $[370 \text{ m}^2] \times 0,3 = 111 \text{ m}^2$

6 Ausgleichsmaßnahme

6.1 Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Ergänzungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Teilflächen der Flur-Nr. 2122/3 der Gemarkung Alberdorf in einem Umfang von 655 m² und 560 m² [gesamt = für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt. Hier ist die Pflanzung von 7 bzw. 4 Obstbäumen sowie die Entwicklung eines Extensivgrünlands vorgesehen.

Das vorgesehene Entwicklungsziel zur Kompensation des Eingriffs ist die Anlage und Entwicklung einer **Streuobstwiese**.

Für die Neuanlage des Extensivgrünlands erfolgt auf die Dauer von drei Jahren eine dreimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Anschließend wird die Pflege auf eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr reduziert. Ferner sind 10 Obstbäume (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Aushagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine viermalige Mahd im Jahr [ohne Schnittzeitpunktregelung] mit Mähgutabfuhr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Nach Aushagerung des Grünlandes erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres.

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahme darf nicht eingezäunt werden, jedoch sind die Eckpunkte im Gelände mit einem Eisenpfosten (mit einer Höhe von 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.

Als Saatgut für die Ausgleichsfläche ist autochthones Saatgut des Herkunftsgebiets „Unterbayerisches Hügelland“ (Hu) zu verwenden.

Pflegeansprüche: 1 bis 2 Schnitte im Jahr mit Mähgutabfuhr, Schnitthöhe 5-10 cm
 Regelansaatmenge: 5 g / m²

Art	Artname	Mischungsanteil in Gewichts-%
Gräser [70 %]:		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	5,0
<i>Agrostis stolonifera</i> var. <i>stolon.</i>	Weißes Straußgras	3,0
<i>Alopedurus pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	10,0
<i>Arrhenatherum elatius</i> var. <i>elat.</i>	Glatthafer	2,0
<i>Briza media</i>	Zittergras	3,0
<i>Festuca pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesenschwingel	10,0
<i>Holcus lanatus</i>	Weiches Honiggras	2,0
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras	5,0
<i>Phleum pratense</i> s. <i>str.</i>	Wiesen-Lischgras	5,0
<i>Poa pratensis</i> s. <i>str.</i>	Eigentliches Wiesenrispengras	12,5
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras	12,5
Kräuter [30 %]:		
<i>Aegopodium podagraria</i>	Geißfuß	2,0
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	0,8
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	2,0
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	1,0
<i>Cerastium holosteoides</i>	Wiesen-Hornkraut	1,5
<i>Daucus carota</i> ssp. <i>carota</i>	Wilde Möhre	1,5
<i>Heracleum sphondylium</i> ssp. <i>sph.</i>	Wiesen-Bärenklau	3,0
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	2,9
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,8
<i>Leontodon autumnalis</i> s. <i>str.</i>	Herbst-Löwenzahn	2,3
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	3,5
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Brunelle	1,5
<i>Ranunculus acris</i> ssp. <i>acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	1,5
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	2,6
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greis-kraut	1,4
<i>Silene dioica</i>	Tag-Lichtnelke	1,7

7 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.