



ORTSRANDSATZUNG § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

über Wohnbebauung in der Gemeinde Todtenweis,
„Nördlich der Hauptstraße, TF der Fl.Nr. 2419,
Gmkg. Todtenweis“

Inhalt

- Teil A Satzung Planzeichnung M 1:1000
- Teil B Festsetzungen
- Teil C Hinweise
- Teil D Begründung



Übersichtskarte – Verortung der Ortsrandsatzung

Teil A Satzung Planzeichnung Ortsrandsatzung "Nördlich der Hauptstraße, TF der FL.Nr. 2419, Gmkg. Todtenweis"



LEGENDE

Festsetzungen

-  Geltungsbereich Gesamt ca. 1.980 m²
-  Baugrundstück 1.270 m²
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche
-  überbaubare Grundstücksfläche
-  Baugrenze
-  Flächen für den Verkehr - Zufahrt
-  Grünfläche privat mit Zweckbestimmung Eingrünung
-  Heckenpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen Breite 4m - 2-reihige Pflanzung
-  Pflanzgebot Einzelbäume
-  Ausgleichsfläche 420 m²
Anlage einer Extensivwiese mit Obstbaumpflanzung

Hinweise

-  Wohngebäude *Vorschlag*
-  Zufahrt *Vorschlag*
-  Vermaßung
-  Grundstücksgrenzen Bestand
-  Höhenangabe Bestand
-  Flurnummer (Teilfläche)
-  Höhenlinien

Ortsrandsatzung "Nördlich der Hauptstraße TF 2419, Gmkg. Todtenweis"

FASSUNG vom 02.07.2014

Auftraggeber Albert Lindermeir St.-Afra-Str.9 86447 Todtenweis	Datum gez.	Gez.
	04/2014	CH
Planverfasser herb stadtplanung + landschaftsarchitektur <small>walter herb am berg 29 - 86672 thierhaupten fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49 walter.herb@t-online.de - www.herb-larc.de</small>	Datum gepr.	
	04/2014	
	Maßstab	
	1:1000	
	Planformat	
	Din A3 (297x420mm)	



Gemeinde Todtenweis

Todtenweis, den.....

.....

Konrad Carl
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 02.07.2014

Die Gemeinde Todtenweis 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:

**„Nördlich der Hauptstraße, TF der Fl.Nr. 2419,
Gmkg. Todtenweis“**

Inhalt der Satzung

Für die Teilfläche der Fl.Nr. 2419, Gmkg. Todtenweis, gilt die vom Planungsbüro Herb ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 02.07.2014, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

I. FESTSETZUNGEN

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

Eine Teilfläche von etwa 1.980 m² des Grundstückes mit der Flurnummer 2419 wird für ein Vorhaben mit Wohnbebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung in der Gemeinde Todtenweis festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes und die Rahmenbedingungen sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Grenze des Geltungsbereiches dieser Satzung ist auf der beiliegenden Planzeichnung vom 02.07.2014, Maßstab 1:1000, gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

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

Die Wandhöhe darf max. 6,00 m betragen, gemessen von der OK FFB EG bis Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut (Aussenkante).

Nr. 3 Höhe der Gebäude über Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die OK FFB EG darf max. - 0,30 m bezogen auf die FFOK des Nachbarhauses, An der Moosleite 3 (Fertige Terrassenhöhe) liegen.

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

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenzen der Teilfläche des Grundstückes 2419 wird im Westen eine Bepflanzung mit Einzelbäumen und Feldhecken festgesetzt (s. Lageplan).

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.

Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Neben Obstgehölzen (Halb- und Hochstämme) sind insbesondere die folgenden heimischen Laubbäume und Sträucher zu bevorzugen.

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

Pflanzliste:

Sträucher:

Kleinbäume und Großsträucher Wuchsklasse III		v.Str., 60-100
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten
Euonymus europaeus	-	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Sträucher klein/mittelgroß		v.Str., 60-100
Rubus ssp.	-	Brombeer-, Himbeer-Wildarten
Rosa ssp.	-	Einheimische Wildrosen

Bäume:

Bäume Wuchsklasse 1		mind. H., 3xv., StU 14-16
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Gemeine Rosskastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnussbaum
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Bäume Wuchsklasse 2		mind. H., 3xv., StU 16-18
Obstbäume, bevorzugt Lokalsorten		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Crataegus-Arten	-	Rotdorn-Arten
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

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 gerundet 420 m² notwendig.

Die Ausgleichsfläche wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der FlNr. 2419, Gmkg. Todtenweis, als extensiv genutzte Obstbaumwiese mit einer Gesamtgröße von 420 m² angelegt.

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

Die Herstellung und der Erhalt der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie einer entsprechenden Reallast zu sichern.

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 15.7, zweiter Schnitt nach Bedarf im September.

Das Mahdgut wird abgefahren, es erfolgen keine Düngung und kein Pflanzenschutz (keine Anwendung von Herbiziden). Es sind Obstbaumpflanzungen in Sorten vorzunehmen (s. Planzeichnung). Hierbei sind vorwiegend lokale Obstbaumsorten und ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste:

Obstbäume in Sorten, *Lokalsorten bevorzugt!*

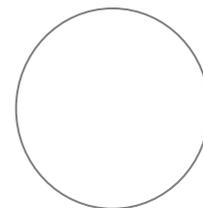
Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artgleich nachzupflanzen.

Nr. 6 Bekanntmachung und Inkrafttreten

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

Todtenweis, den

.....
Konrad Carl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.07.2013 die Aufstellung im vereinfachten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

am 10.07.2013

Entwurf

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde hat den Entwurf gebilligt.
Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte.

am 05.02.2014

3. Beteiligung am Entwurf

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

vom 17.02.2014 bis 19.03.2014

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

vom 27.01.2014 bis 03.03.2014

c) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

vom 27.01.2014 bis 03.03.2014

4. Behandlung der Anregungen / Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB

am 16.04.2014

5. Beschluss für erneute Auslegung

am 16.04.2014

6. Eingeschränkte TöB-Beteiligung

vom 05.05.2014 bis 20.05.2014

7. Behandlung der Anregungen / Abwägung

am 02.07.2014

8. Satzungsbeschluss

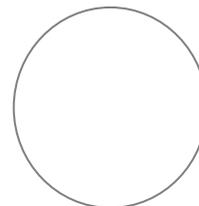
am 02.07.2014

9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am

Todtenweis, den

.....
Konrad Carl
1. Bürgermeister



TEIL C HINWEISE

1. Erschließung mit Wasser, Kanal, Strom

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

Der Vorhabenträger erhält, in Form einer dinglichen Sicherung, ein Leitungsrecht für Wasser, Kanal und Strom über die Flur-Nr. 2420/1 und beantragt hierfür die Eintragung einer Grunddienstbarkeit

2. 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).

3. 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 ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

4. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Bodendenkmals, Denkmalliste D-7-7431-0011. Dies ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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.

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 Todtenweis ortsüblich und bei fachgerechtem Einbau sind evtl. Beeinträchtigungen durch zeitweise auftretende Blendwirkung zu tolerieren.

TEIL D BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ÜBERGEORDNETE ZIELE

- STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG § 1 Abs. 3 BauGB
- REGIONALPLAN AUGSBURG (9)
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- ARTEN UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM ABSP
- DENKMALSCHUTZ

1.2 BESTANDSBESCHREIBUNG

- RÄUMLICHE LAGE
- NATURRAUM
- GEOLOGIE, BODEN UND HYDROLOGIE
- POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION
- LANDNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN
- TOPOGRAPHIE UND LANDSCHAFTSBILD

2. EINGRIFFSREGELUNG

1. LAGE UND AUSGANGSSITUATION

Die Gemeinde Todtenweis beabsichtigt die Aufstellung einer Ortsrandsatzung zur Einbeziehung einer nördlich der Hauptstraße gelegenen Teilfläche der Flur-Nr. 2419 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der vorgesehene Geltungsbereich der Ortsrandsatzung beinhaltet einen Teilbereich der Flur-Nr. 2419.



Abb. 1: Lage des geplanten Geltungsbereiches in DFK und Luftbild o. M.

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

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 Rücksprache mit dem Landratsamt kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

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. Die Gemeinde Todtenweis liegt gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplanes in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Augsburg. Als Vermerk ist an dieser Stelle anzufügen, dass das Gemeindegebiet aufgrund des

Entwurfes eines neuen Landesentwicklungsprogramms zukünftig dem „ländlichen Raum“ zugeordnet wird. Dazu gibt es bereits einen Beschluss des Gemeinderates vom 05.09.2012.

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen F-Plan ist die Fläche der Fl.Nr. 2419 als Grünfläche dargestellt. Im Osten ist zudem noch Ortsrandeingrünung eingezeichnet. Die Fläche grenzt im Osten an Dorfgebiet an.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt nicht erforderlich.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung erfolgt auf der Westseite des Baugrundstückes.

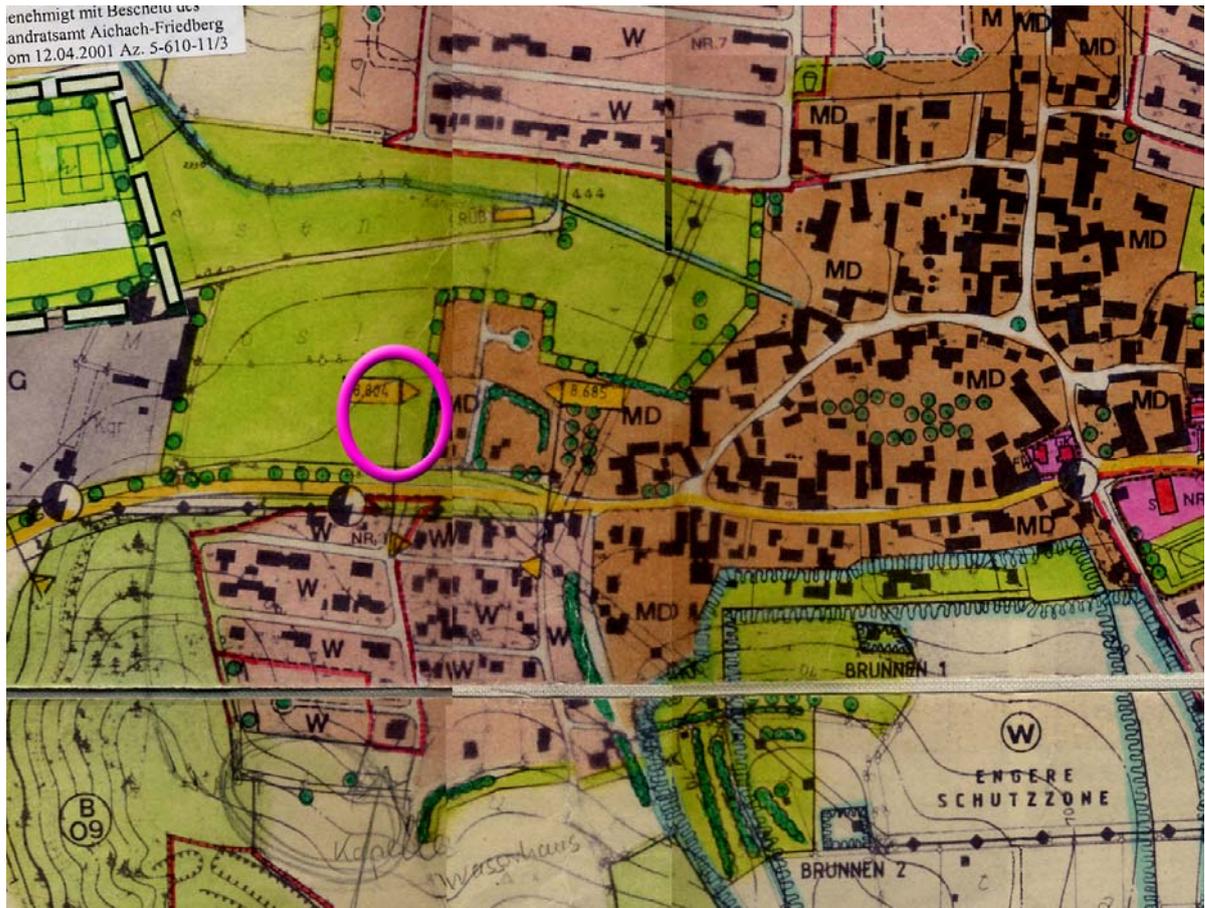


Abb. 2: Ausschnitt F-Plan der Gemeinde Todtenweis o. M.

Arten- und Biotopschutzprogramm

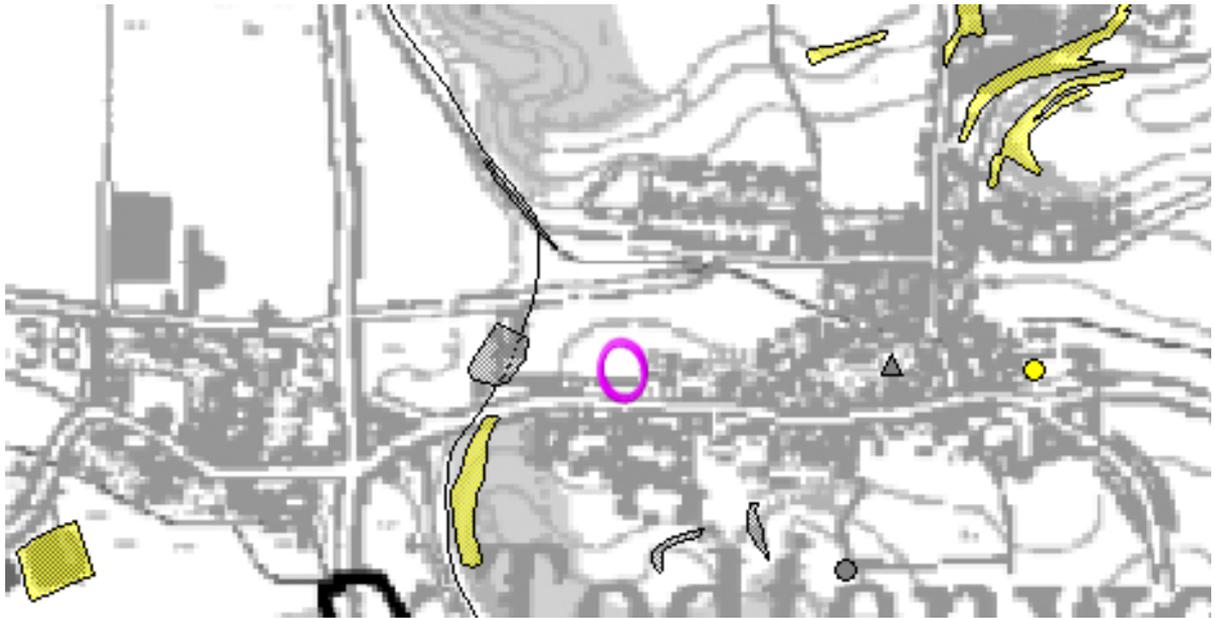


Abb. 3: Ausschnitt ABSP Bayern, Lkr. Aichach-Friedberg, Aktualisierte Fassung, Stand September 2007 (das Plangebiet ist magentafarben markiert)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landespflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayrischen Naturschutzgesetz verankert. Im Plangebiet ist kein kartiertes Biotop erfasst. Auch im unmittelbaren Nahbereich befinden sich keine wertvollen Biotopstrukturen.

Denkmalschutz

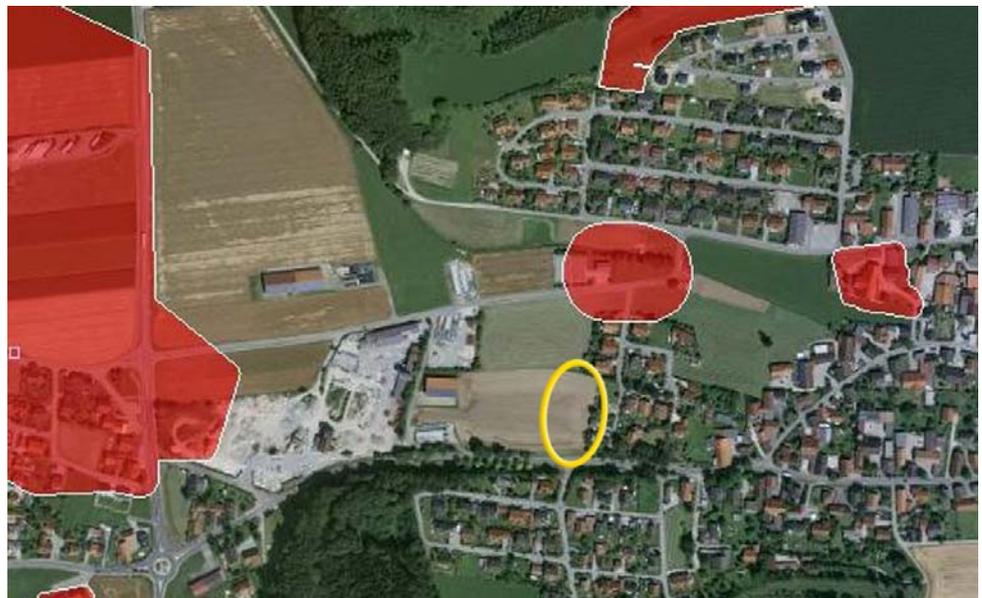


Abb. 4: Ausschnitt aus dem online-Kartendienst DenkmalViewer Bayern o.M. Bodendenkmäler sind rot markiert, das Plangebiet gelb

Im Plangebiet, oder im unmittelbaren Nahbereich davon, ist kein Bodendenkmal verzeichnet. Das am nächsten gelegene Bodendenkmal befindet sich nördlich des Plangebietes, es handelt sich dabei um eine Siedlung der römischen Kaiserzeit (Denkmalnummer D-7-7431-0011).

1.2 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage



Abb. 5: Ausschnitt Bayern-Viewer o.M.
Das Plangebiet ist magentafarben markiert

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Todtenweis (Landkreis Aichach-Friedberg), nördlich der Hauptstraße. Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Westen Dorfgebiet an.

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet fällt leicht von Osten nach Westen ab. Das naturräumlich gesehen in den Auen- und Niederterrassen von Lech und Wertach liegende Plangebiet ist weitgehend eben. Das Gelände liegt auf einem Höhenniveau von etwa 455 m ü NN.

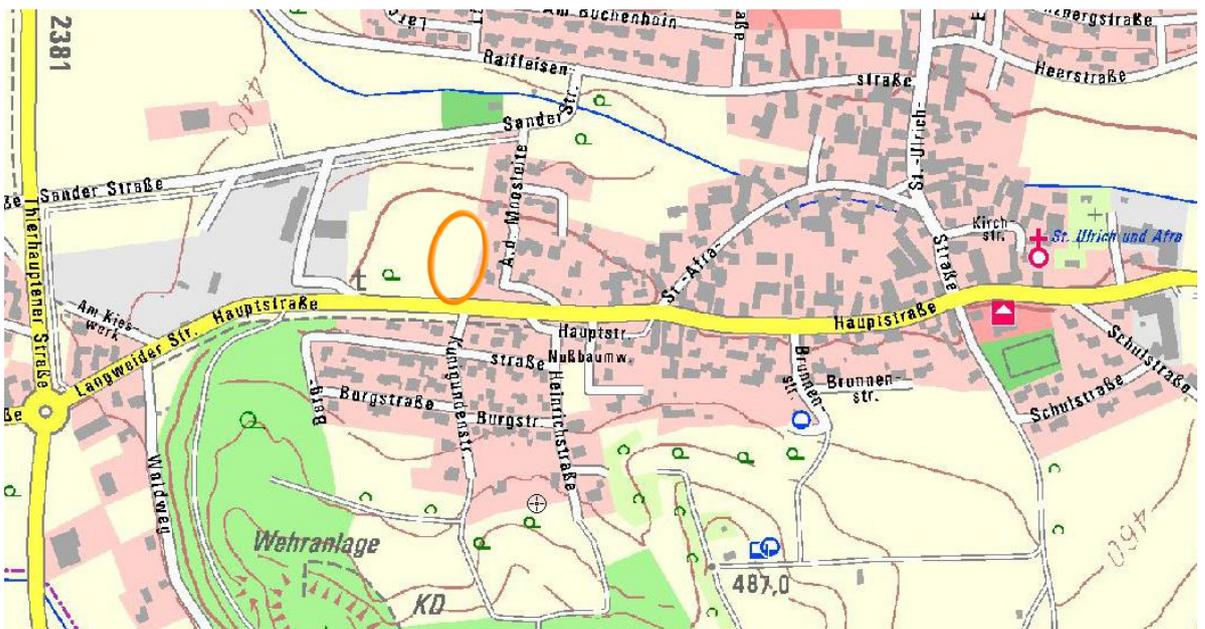


Abb. 6: Lage des Plangebietes (magentafarben) in der topographischen Karte

Naturraum

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Auen- und Niederterrassen von Lech und Wertach zugeordnet.

Geologie, Boden und Hydrologie

Das Gebiet liegt in der geologischen Einheit der Oberen Süßwassermolasse.

Gemäß der standortkundlichen Bodenkarte ist im Plangebiet schwach kiesiger, schwach schluffiger bis schwach lehmiger Sand (2-3 dm), örtlich sandig-schluffiger Lehm (2-4 dm) auf schwach kiesigem, stark lehmigem Sand vorzufinden.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen keine Informationen vor. Das Gebiet befindet sich jedoch in keinem wassersensiblen Bereich, daher kann 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 in diesem Gebiet entspricht dem Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Landnutzung und Biotopstrukturen

Die zukünftige Baufläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Geltungsbereich ist kein kartiertes Biotop erfasst. Auch im unmittelbaren Nahbereich befindet sich kein kartiertes Biotop.



Abb. 7: Ausschnitt Bayern-Atlas Luftbild+Kataster o.M.

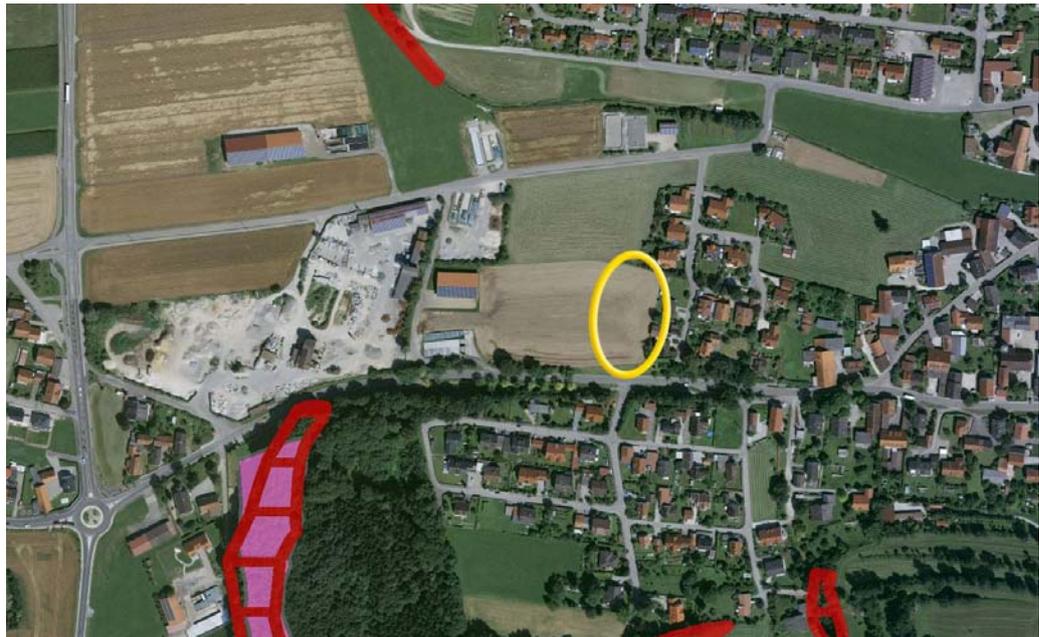


Abb. 8: Ausschnitt FIN-Web Übersicht Biotopstrukturen o.M.
Das Plangebiet ist gelb markiert

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 intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Leitfaden **Liste 1a** ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (**Kategorie I**).

Bestandsbewertung

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, wird es nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen der wesentlich betroffenen Schutzgüter vorgenommen. Dabei werden Flächen gleicher Bedeutung zusammengefasst. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ist der **Kategorie I** zuzuordnen.

Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Liste 2)

- Durch die Festsetzung privater Grünflächen wird die dauerhafte Sicherung eines definierten, grünen Ortsrandes gewährleistet (Landschaftsbildgliederung)
- Ökologisch optimierte Planung (keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume)

Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs (Eingriffsschwere)

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

Die geplante Nutzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem Versiegelungsgrad einzustufen und deshalb dem Feld B I gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung zuzuordnen.

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: Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Das Gebiet wird hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die **Kategorie I** 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 oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Somit ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich ein Ausgleichsfaktor von 0,3.

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz:

	m ²
Baugrundstück privat (<i>ausgleichspflichtig</i>)	1.270
Erschließung (<i>ausgleichspflichtig</i>)	120
Eingrünung (<i>nicht ausgleichspflichtig</i>)	170

Berechnung der Ausgleichsflächen

Kompensationsfaktor	0,3
Kompensationsumfang	
• Eingriffsfläche (Baugrundstück + Erschließung)	1.390 m ²
• Kompensationsfaktor	$\times \underline{0,3}$ = 417 m ² <i>gerundet 420 m²</i>

Der Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf gerundet **420 m²**.

Die zu erbringende Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 420 m² wird innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.Nr. 2419, Gmkg. Todtenweis angelegt.

Herstellungskonzept und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen und der Eingrünung

Obstbäume/Einzelbäume

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

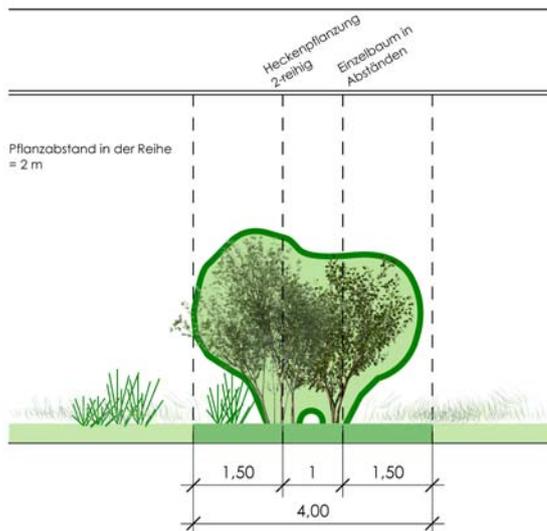
Pflege:

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

Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches

PRINZIP-SCHNITT 2-REIHIGE HECKE



Pflanzung:

- + Pflanzqualität Str. 2 x v., 60-100
- + Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 2 m (1 Stck./2 m²)
-> siehe Prinzipschnitt
- + Schutz gegen Tierverschiss wenn notwendig

Pflege:

- + Sicherstellung der Wasserversorgung im Pflanzjahr
- + Nachpflanzung standortgerechter Sträucher nach Ausfall
- + Gehölze ca. alle 15 Jahre abschnittsweise "auf-den-Stock-setzen",
- + Erhalt von Überhältern, Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar
- + evtl. Bekämpfung von Neophyten und übermäßigem Hochstaudenaufwuchs

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!)