

VERBUNDENE KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „HIRT“

INHALT: Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Fachbeitrag zur **verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hirt“**

DATUM: 06.02.2019

VORHABENSTRÄGER: Markt Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

VERFASSER:



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN

ANDREAS **ORTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKT

TELEFON 09932.9099752
FAX 09932.9099754
MAIL aortner@soplus.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS	3
2	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	3
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	3
2.2	Schutzgut Boden.....	3
2.3	Schutzgut Wasser	3
2.4	Schutzgut Klima und Luft	3
2.5	Schutzgut Landschaftsbild	4
2.6	Ergebnis und Bewertung der Bestandsaufnahme.....	4
3	AUSWIRKUNGEN	4
4	MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG GEMÄß § 6 BAYKOMPV	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 AUSGLEICHSMABNAHMEN	6
6	AUSGLEICHSMABNAHME	6
7	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	7

Plananlagen

Anlage 1 Lageplan der Ergänzungssatzung Plan-Nr. 451-1101 M 1:1.000

1 Anlass

Der Markt Schöllnach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB die verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hirt“. Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. 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].

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume findet man im Bereich des geplanten Geltungsbereiches ein intensiv genutztes Grünland sowie Acker vor.

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

2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs sowie als Boden mit hoher Ertragsfunktion gewertet werden.

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

2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende Bebauung im Süden, Osten und Westen an. Eingrünungsstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I] für Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.6 Ergebnis und Bewertung der Bestandsaufnahme

Schutzgut	geplante Baufläche	Bewertung
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland / Acker	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Boden mit hoher Ertragsfunktion	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie II
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie II
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I
Landschaftsbild	Ortsrand ohne Eingrünungsstrukturen	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild → Kategorie I

→ Drei Schutzgüter weisen eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf, zwei Schutzgüter besitzen eine mittlere Bedeutung. Die Fläche des Geltungsbereichs kann gesamthaft als Gebiet mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** gewertet werden.

3 Auswirkungen

Die neuen Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung weisen einen Umfang von rund 5.335 m² auf. Hier soll eine 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 gemäß § 6 BayKompV

4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 10 cm zum Gelände auf.

4.2 Schutzgut Wasser

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig über die belebte Bodenschicht auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung gebracht.

4.3 Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m im näheren Umgriff der Wohngebäude bzw. Garagengebäude, ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante, zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Pflanzringe jeglicher Art zur Böschungssicherung sind unzulässig.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern 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 Nordgrenze der Parzellen sind auf mindestens 70 % der Länge mit zweireihigen Wildstrauchhecken zu bepflanzen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ \leq 0,35]. Die Spanne des Kompensationsfaktors für diesen Fall bewegt sich zwischen 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Bei einer Eingriffsfläche von 5.335 m² und einem Kompensationsfaktor von 0,2 werden Ausgleichsflächen in einem Umfang von 1.067 m² erforderlich.

6 Ausgleichsmaßnahme

Für die Maßnahmen zur Kompensation wird auf der Flur-Nr. 1284/3 der Gmkg. Schöllnach eine 2.134 m² große Teilfläche gemäß Lageplan zur Verfügung gestellt.

Nördlich angrenzend kommen biotopkartierte Feuchtstrukturen (binsen- und seggenreiche Nasswiese, Landröhricht) vor. Zum Schutz und zur Weiterentwicklung dieser Strukturen wird hier ein mindestens 5 m breiter Streifen als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abgegrenzt.

Das vorkommende Intensivgrünland wird für eine Dauer von 3 Jahren durch eine dreimalige Mahd im Jahr (Mähzeitpunkte zwischen 15.6. und 15.09.) mit Mähgutabfuhr ausgemagert.

Anschließend wird die Ausgleichsfläche dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr (Mähzeitpunkte zwischen 15.06. und 15.09.) mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Ein jährlich wechselnder Brachstreifen (ca. 10 % der Ausgleichsfläche) ist zu belassen.

Da die vorgesehene Maßnahme nur einen Aufwertungsfaktor von 0,5 aufweist, werden 2.134 m² zur Kompensation ausgewiesen.

Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur dauerhaften Pflege des Extensivgrünlandes erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr (Mähzeitpunkte: zwischen 15.06. und 15.09.) mit Mähgutabfuhr.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich zu sichern und vor Ort durch Metallpflocke an den Vermessungspunkten zu kennzeichnen.

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.

Markt Schöllnach,

Alois Oswald
1. Bürgermeister