

Anlage 1 zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**Redaktionelle/ zeichnerische Anpassung der Grünordnung im Ergänzungsgebiet, der Ortsrandeingrünung und der Naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

Der Lageplan mit Legende, der Bestandteil der Satzung ist, legt die Flächen, die großen Bäume als zu erhaltend und ggf. Hecken und andere Bäume als zu erhaltend fest und ggf. sogar noch weitere Pflanzungen als zu pflanzend (grünordnerische Festsetzungen).

Es wurde kein exaktes Aufmaß der bestehenden Bäume und Sträucher durchgeführt. Die schematische Darstellung der Bepflanzung in den Planunterlagen legt den ungefähren Standort der bestehenden Bäume und Sträucher/Hecke dar, ohne auf die Größe, Stamm, Krone, Art, exakte Anzahl der Heckensträucher usw. einzugehen.

Zu erhaltende Bäume, die im Zuge von zukünftigen strukturellen Veränderungen entfernt werden müssen, sind durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

a) Allgemeine Grünordnung im Ergänzungsgebiet

Die unbebauten Flächen des Ergänzungsbereiches sind, soweit sie nicht als Pferdeauslauf (Paddock), Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten und durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen, wie z. B. durch (Obst--)Bäume und Sträucher. Je angefangene 250m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum standortgerechter heimischer Art zu pflanzen.

b) Ortsrandeingrünung:

Nach Regionalplan 18 Nr. B I 2.1 soll u. a. auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen geachtet werden. Die Ortsrandeingrünung ist durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen, wie z. B. durch (Obst-)Bäume und Sträucher. Dadurch wird das Vorhaben in die Siedlung eingebunden.

Im Anschluss an die Baugrundstücke/die bebaubaren Flächen/ den Ergänzungsbereich/ die privaten Grünflächen wird im Osten eine fünf Meter breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, um den Eingriff in die Landschaft abzumildern. Die Ortsrandeingrünung ist durch Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen, wie z. B. durch (Obst--)Bäume und Sträucher. Dadurch wird das Vorhaben in die Siedlung eingebunden.

c). Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung :

Die Bebauung der Einbeziehungsfläche gem. ursprünglicher Ergänzungssatzung löste nach §4 (5) 4 BauGB die Anwendung des §1a (3) BauGB aus (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Die geforderten, bereits 2012 extern ökologisch sinnvoll angelegten Ausgleichsflächen mit Bepflanzung von 1500m² auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4768/6 (neu 2000m²) ersetzen in der 1. Änderung die ursprünglich angedachten kleinteiligen Ausgleichsflächen (A1- A7) im Ergänzungsbereich (18 BNatSchG i. V. m. § 34 Abs.4 Satz1 Nr.3 BauGB und § 1 a Abs. 3 BauGB).

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung unter anderem für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Ursprungszustand der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 4768/6:

Die Weide wurde vor 2012 als intensiv bewirtschaftetes Grünland genützt (Kategorie I).

Als Pflegeziel der Ausgleichsfläche an der Grundstücksgrenze nach Süden
wurden Stauden- und Gehölzflächen bzw. ein Gehölzsaum mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels:

Es entstand eine 3-6m breite Hecke mit Bäumen entlang der südlichen Grundstücksgrenze (von 2012 bis 2021 mit einer Gehölzdeckung von über 60%).

Als Pflegeziel der Ausgleichsfläche an der Grundstücksgrenze zum Waldrand, im Osten des Flurstücks, war aus ökologischer Sicht ein zonierter/gestuftter Sukzessionswaldrand erstrebenswert.

Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels:

Durch die Aufgabe der Nutzung eines 10m-12m breiten Wiesenstreifens am Waldrand im Jahre 2012 entstand ein zonierter Sukzessionswaldrand, ein Waldrand, der sich in die offene Landschaft vorschiebt und über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen wurde. Zum Teil hat sich ein Saum aus Stauden und Kräutern (Brombeergebüsch) zu Sträuchern (Hartriegel) über eine schmale Übergangszone mit überwiegendem Anteil von Bäumen des Hauptbestandes (in diesem Fall Eichen und Buchen) zum geschlossenen Wald entwickelt = zonierter/gestuftter Waldrand.

Aussagen zur Pflege der Ausgleichsflächen, die zwingend im Rahmen der Meldung ins ÖFK (Ökoflächenkataster) an das Landesamt für Umwelt zu treffen sind:

Die Hecken werden alle 10 Jahre abschnittsweise (max. 10 Meter breit) auf den Stock gesetzt, um die Strukturvielfalt langfristig erhalten zu können. Dieser starke Rückschnitt ist aufgrund des Tierschutzes nur von November bis Februar möglich.

Der gestufte Sukzessionswaldrand im Osten parallel zur Waldgrenze wird in kleinen Abschnitten über einen Zeitraum von 30 Jahren von 10m auf 25m verbreitert. Der zonierte Waldrand kann aufgrund des Sukzessionsablaufs die pultdachförmige Struktur ohne starke Eingriffe bzw. aufwendige Pflegemaßnahmen nur durch ein ausreichendes Raumangebot zur weiteren Waldrandausdehnung erhalten.

Der zu verschiebende Waldrandsaum wird einmal im Jahr ab August gemäht (Herbstmahd, Entbuschung), um den Pflanzen die Möglichkeit zur Samenentwicklung zu geben.

Nach dem Ausdehnungszeitraum wird es der Natur überlassen, wie sich der Waldrand angrenzend an den Pferdekoppeln entwickelt. Darüberhinaus werden keine weiteren spezifischen Pflegemaßnahmen unternommen, um das Bild des gestuften Waldrandes zu erhalten. Das Leitbild des zonierten Waldrandes ist dann im Hinblick auf die vielen verschiedenen möglichen Ausprägungsformen von Waldrändern in seiner naturräumlichen vielfältigen Gesamtheit zu betrachten.

Grundsätzlich ist bei allen Ausgleichsflächen der Einsatz von Dünger und Pestiziden verboten.

Berechnung der Ausgleichsflächen :

Die Flächenberechnungen (Eingriff und Ausgleich) aus dem bisherigen bereits abgeschlossenen Satzungsverfahren können übernommen werden

Der Ergänzungsbereich hatte eine Fläche von 3500qm. Durch die Einbeziehung der Ortrandeingrünung vergrößert sich die Fläche auf 3750qm. Die Summe der Grundflächen der vorgeschlagenen Bebauung 2012 betrug 1052qm. Dies entsprach einer GRZ von 0,3 innerhalb des Geltungsbereiches. Die überbaubaren Grundflächenverhältnisse für die 1. Satzungsänderung auf dem Grundstück 4768/5 bleiben unverändert, aber in Bezug auf den Ergänzungsbereich ergibt sich nun eine überbaubare Fläche von 1132qm => dies entspricht einer GRZ 0,30 innerhalb des Geltungsbereiches.

Bewertungen nach Leitfaden Bay. Staatsministerium

Der Geltungsbereich wurde damals als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt (Kategorie I). Wenn im Geltungsbereich die GRZ $\leq 0,35$, gilt Typ B, somit liegt der Kompensationsfaktor bei 0,2-0,5 (Feld B I). 2012 war der angesetzte Kompensationsfaktor 0,4.

Ausgleichsflächenbedarf: $3.750,00\text{qm} \times 0,4 = 1500\text{qm}$

Die Ausgleichsfläche wird 2021 für die 1. Satzungsänderung von den geforderten 1400 qm auf ca. 2000 qm vergrößert, um einen zonierten Sukzessionswaldrand über einen gewissen Zeitraum zu ermöglichen.

Rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen :

Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und müssen daher rechtlich gesichert werden. Entweder über eine dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde und Freistaat Bayern, oder über einen städtebaulichen Vertrag. Dies ist natürlich auch für Rechtsnachfolger bindend abzuschließen. Die Meldung ans ÖFK erfolgt bei Bauleitplanungen durch die Gemeinde.

Bestehende Bepflanzung/Artenliste der Ausgleichsfläche:

Die Begrünung im Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche ist ab 2012 u. a. mit folgenden Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4768/6. entstanden: (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Populus tremular (Zitter-Pappel),

Quercus robur (Stiel--Eiche),

Tilia cordata (Winter--Linde),

Salix alba/ bebbiana (Weide),

Carpinus betulus (Hainbuche)

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume),

Acer campestre (Feldahorn),

Juglans regia (Walnuss),

Pyrus (Birne),

Salix spec. (Heimische Weidenarten)

Hecke:

Cornus/ Cornaceae (Hartriegel/ Hartriegelgewächse),

Corylus avellana (Haselnuss)

Artenliste – Auswahl zu pflanzender Gehölze :

Die Begrünung im Ergänzungsbereich, für die außenliegende Ortsrandeingrünung und für die externe Ausgleichsfläche ist u. a. mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) Pflanzqualität: Hochstamm (HS) oder Stammbusch (StB),
StU 12--14cm

Acer platanoides (Spitzahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Quercus robur (Stiel--Eiche)

Tilia cordata (Winter--Linde)

Tilia platyphyllos (Sommer--Linde)

Salix alba (Weide) *Ulmus minor* (Feld--Ulme)

Bäume II. Ordnung (kleinkronige Bäume) Pflanzqualität: Hochstamm (HS) oder Stammbusch
(StB), StU 10--12 cm oder Heister 2x verpflanzt 150--200cm

Acer campestre (Feldahorn)

Betula pendula (Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Juglans regia (Walnuss)

Malus domestica (Apfel)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Salix spec. (Heimische Weidenarten)

Sträucher Hecken:

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Haselnuß)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

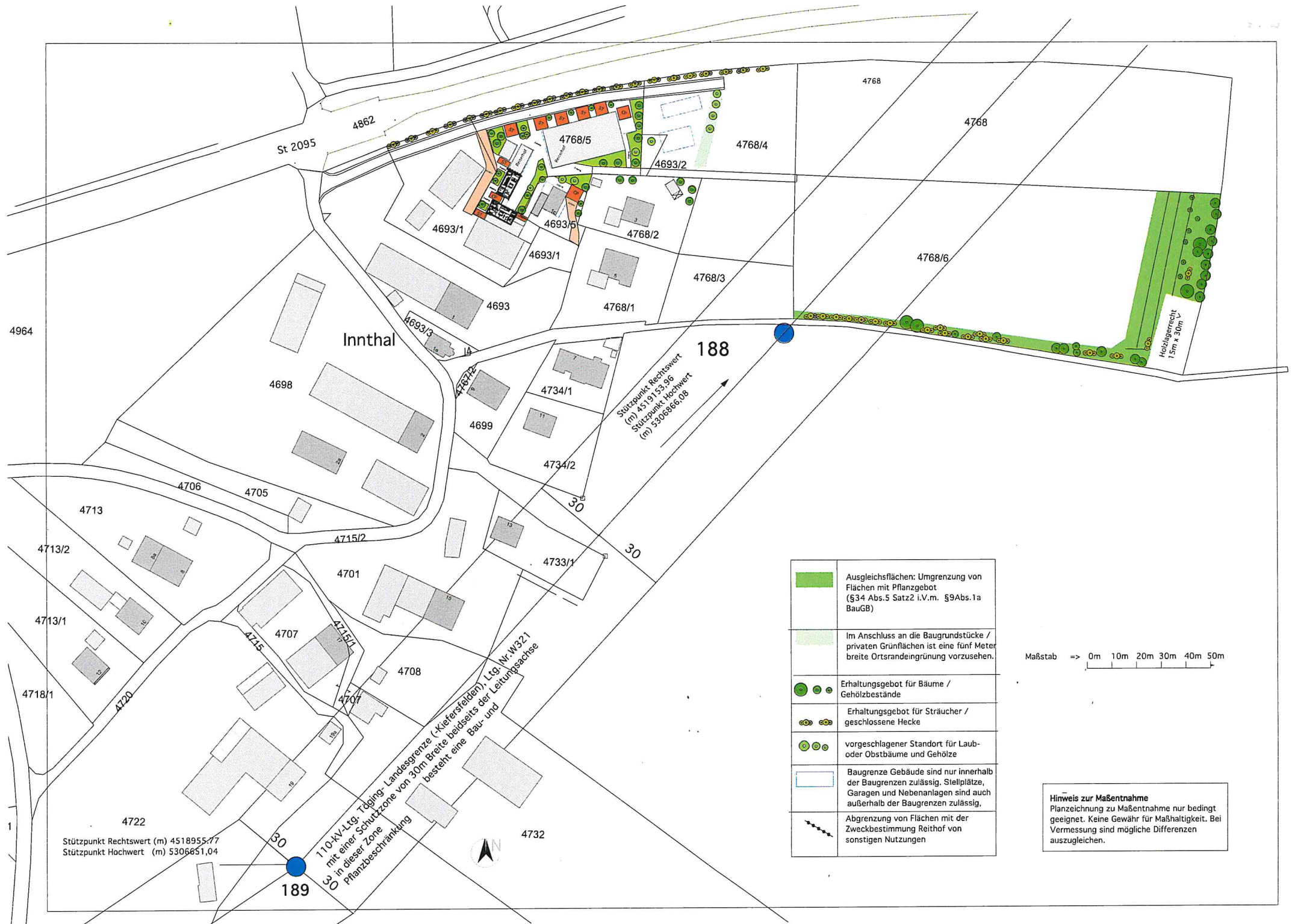
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Sambucus nigra (schwarzer Holunder)

Neben den vorgeschlagenen Arten sind alternativ insbesondere heimische Laubgehölze gestattet.



	Ausgleichsflächen: Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot (§34 Abs.5 Satz2 i.V.m. §9Abs.1a BauGB)
	Im Anschluss an die Baugrundstücke / privaten Grünflächen ist eine fünf Meter breite Ortsrandeintrünung vorzusehen.
	Erhaltungsgebot für Bäume / Gehölzbestände
	Erhaltungsgebot für Sträucher / geschlossene Hecke
	vorgeschlagener Standort für Laub- oder Obstbäume und Gehölze
	Baugrenze Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
	Abgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Reithof von sonstigen Nutzungen

Maßstab => 0m 10m 20m 30m 40m 50m

Hinweis zur Maßentnahme
 Planzeichnung zu Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind mögliche Differenzen auszugleichen.