

Anhang:

Markt Winzer

Städtebauliche Satzung („Einbeziehungssatzung“) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit der Bezeichnung „Loh“

Eingriffsregelung

Grunddaten

Vorbemerkung:

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5236 m². Geplant ist die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern jeweils mit Nebengebäude/Garage im östlichen Bereich der Flurnummer 2303, Gemarkung Neßlbach.

Bereiche, in denen keine Eingriffe stattfinden, werden nicht zur Eingriffsfläche gezählt. Der Eingriff beschränkt sich auf den östlichen Grundstücksteil, in dem Gebäude, Terrassen und Zufahrten geplant sind, sowie auf einen Umgriff, auf dem mit Geländeänderungen zu rechnen ist.

Die Eingriffsfläche hat eine Größe von 3214 m².

Bestand:

Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Loh und ist somit von Bedeutung für das Landschaftsbild.

Einsehbar ist das Bauvorhaben hauptsächlich aus westlicher Richtung, da hier Ackerflächen bis unmittelbar an die westliche Satzungsgrenze reichen. Von Süden, Osten und Norden aus werden die geplanten Bauvorhaben kaum wahrgenommen werden, weil hier bereits Bebauung bzw. Gehölzstrukturen vorhanden sind.

Die Baumaßnahmen sind auf einem bestehenden Acker vorgesehen. Randlich werden Rasenflächen in Anspruch genommen.

Der Lebensraumverlust für wildlebende Tier- und Pflanzenarten ist demnach gering.

Die in Anspruch genommenen Flächen sparen bestehende Grünstrukturen am Rand des Geltungsbereiches aus, es werden also ausschließlich Bereiche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt beeinträchtigt. In Verbindung mit der Lage am Ortsrand und einer gewissen Bedeutung für das Landschaftsbild erscheint eine Einstufung der gesamten Eingriffsfläche an der oberen Grenze der Kategorie 1 (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) sinnvoll.

Die Grundflächenzahl bezogen auf die Eingriffsfläche liegt unter 0,35. Gemäß Leitfaden kommt für diese Fläche damit Kategorie B für einen Versiegelungsgrad kleiner gleich 0,35 zur Anwendung.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

In der Bewertungsmatrix sind für Eingriffe in die Kategorie 1 Ausgleichsfaktoren zwischen 0,2 und 0,5 vorgesehen.

Gewählt wird in vorliegendem Fall ein Faktor von 0,35.

Der Wert liegt in der Mitte der möglichen Faktorspanne.

Eingriffsmindernd:

- Gebäudeausrichtung orientiert sich an den Höhenlinien
- Regelungen zur max. Gebäudegröße und -höhe
- Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser
- Regelungen zum Umgang mit dem Gelände
- Erhalt der bestehenden landschaftlichen Einbindung
- Umfangreiche Pflanzungen in Form von Wildhecken und Bäumen

Damit ergibt sich:

$$3214 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1125 \text{ m}^2$$

Der Wert wird **Ausgleichsbedarf** bezeichnet. **Der Ausgleichsbedarf ist eine theoretische Größe**, nicht gleichzusetzen mit **der erforderlichen Ausgleichsfläche**, weil der **naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.**

2 Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Die Anerkennungsfaktoren beziehen sich, soweit möglich, auf die Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind Pflanzungen vorgesehen, die einerseits der Minimierung und andererseits dem Ausgleich dienen.

Pflanzungen als Minimierungsmaßnahmen:

1. Anlage von jeweils 3 reihigen Wildhecken aus Bäumen und Sträuchern
 - 3 Hecken auf Böschungen mit einer Länge von insgesamt ca. 85 m.
 - Pflanzung mit 90 % Straucharten und 10 % Baumarten
 - Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m
 - Pflanzqualität Sträucher: v. Str. 60 bis 100 cm
 - Pflanzqualität Bäume: I. Heister 1 x v.100 bis 125 cm
 - Arten: siehe Artenliste im Anhang

2. Pflanzung von kulissenbildenden Laubbäumen (Hausbäume)
 - jeweils einem Gebäude zugeordneter Hausbaum
 - Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. m.B., STU 14-16 cm
 - Arten: Linde, Eiche, Bergahorn, Buche, Walnuss, Kirsche (großkronig)

3. Pflanzung von Obstbäumen
 - Pflanzabstand: ca. 8 m
 - Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x v. o.B., STU 8-10 cm
 - Arten: regionale Sorten (siehe z.B. Anhang)

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann in begründeten Fällen bis zu 5 m abgewichen werden.

Die **Ausgleichsmaßnahmen** sind im Westen der geplanten Bauvorhaben vorgesehen. Hier soll auf einer Breite von ca. 7 m eine Streuobstwiese entstehen, die neben einer Aufwertung der ökologischen Funktionen der landschaftlichen Einbindung dient und damit die o.g. Pflanzungen als Minimierungsmaßnahme sinnvoll ergänzt.

Auf der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Pflanzung von Obstbäumen
 - Pflanzabstand: ca. 8 m
 - Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x v. o.B., STU 8-10 cm
 - Arten: regionale Sorten (siehe z.B. Anhang)

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann in begründeten Fällen bis zu 5 m abgewichen werden.

2. Anlage und Pflege einer Extensivwiese (im Bereich der Obstbaumpflanzungen)

- Ansaat mit autochthonem Saatgut
Etablierung des Bestandes gem. Saatguthersteller
danach 2 Mähgänge pro Jahr mit Beseitigung des Mähguts,
1. Mahd nach dem 15. Juni
- Um das vermutlich hohe Nährstoffangebot des Ackers allmählich zu reduzieren
und dadurch artenreichere Wiesenbestände zu erhalten, sind in den ersten 5
Jahren nach Ansaat der Wiese zusätzliche Ausmagerungsmahden zulässig.
- keine Verwendung von Dünger,
- keine Verwendung von Pesti-, Fungi- oder Herbiziden,
- keine Lagerung von Stoffen.

Als Anerkennungsfaktor wird für diese Maßnahme ein Wert von 1,5 angenommen, da mit der Anlage einer Streuobstwiese auf einem vorhandenen Acker eine große Aufwertung erfolgt.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 750 m².

Damit ergibt sich ein Ausgleichswert von:
750 m² x Anerkennungsfaktor 1,5 = 1125 m²

Mit der Anrechnung als Ausgleichsfläche erlischt die Möglichkeit, die Fläche in ein Förderprogramm einzustellen.

Ergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 1125 m² stehen unmittelbar westlich des Eingriffs Ausgleichsmaßnahmen mit einem anrechenbaren Ausgleichswert von 1125 m² gegenüber.

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Anhang

1. Artenliste zur Gehölzauswahl

Bäume

Acer campestre, Feldahorn
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Fagus sylvatica, Buche
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Sträucher

Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Rosa spec., Wildrosen
Sambucus niger, Holunder

Obstgehölze

Juglans regia, Walnuss

sowie weitere einheimische Obstarten

Empfehlung:

Äpfel (Sorten)

Blenheimer Goldrenette
Brettacher
Danziger Kant
Freiherr von Berlepsch
Fromms Goldrenette
Geflammtter Kardinal
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Korbiniansapfel (KZ3)
Maschanzker
Rheinischer Bohnapfel
Roter Berlepsch
Roter Boskoop
Roter Herbstkalvill

Empfehlung:

Birnen (Sorten)

Gute Luise
Rotpichlbirne
Augustbirne
Großer Katzenkopf
Köstliche von Charneux
Gelbmöstler
Kolberreutbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue