

ÜBERARBEITUNG UND NEUAUFSTELLUNG DES AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLANES "WEINGÄRTEN" ZUM DECKBLATT NR.1

Planteil 1 + 2

DER MARKTGEMEINDE WINZER

Planteil 1: überarbeitete Ausgleichsfläche von Deckblatt Nr.1

Planteil 2: Ausgleichsfläche für die Aufhebung der grünordnerischen
Festsetzungen von Deckblatt Nr.1

BEGRÜNDUNG

Überarbeitung und Neuaufstellung des Ausgleichsbebauungsplanes "Weingärten"
zum Deckblatt Nr. 1 Planteil 1 + 2 der Marktgemeinde Winzer
Begründung

Auftraggeber:
Marktgemeinde Winzer

Verfasser:
Landschaftsarchitektin
Andrea Brandl
Mauermayrstraße 26
85354 Freising

23.03.2020,

11.05.2020

Überarbeitung und Neuaufstellung des Ausgleichsbebauungsplanes "Weingärten"
zum Deckblatt Nr. 1 Planteil 1 + 2 der Marktgemeinde Winzer
Begründung

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1.	Anlass der Planung	4
2.	Verfahrensvermerk	5
3.	Zielsetzung	5

Überarbeitung und Neuaufstellung des Ausgleichsbebauungsplanes "Weingärten"
zum Deckblatt Nr. 1 Planteil 1 + 2 der Marktgemeinde Winzer
Begründung

1. Anlass der Planung

Für den Bebauungsplan „Weingärten“ wurde 2014 die Deckblattänderung Nr.1 mit Ausgleichsbebauungsplan erstellt. Die Erstellung der Ausgleichsfläche nach Inkrafttreten der Deckblattänderung Nr. 1 ist nicht erfolgt. Das Gleiche gilt für die grünordnerischen Festsetzungen für die im Deckblatt festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Der Bebauungsplan wird derzeit aufgehoben. Parallel zur Aufhebung wird ein eigener Ausgleichsflächenbebauungsplan, bestehend aus 2 Planteilen erstellt. Dabei wird im Planteil 1 die im Deckblatt Nr. 1 festgesetzte Ausgleichsfläche überarbeitet. Der Umgriff und die Größe der Ausgleichsfläche werden im Zuge dieser Überarbeitung an die örtlichen Gegebenheiten (Veränderung des Geländes in Teilbereichen) und der Verzinsung der Fläche (Aufgrund der nicht erstellten Maßnahme) angepasst.

Nachdem die öffentliche Grünfläche ebenso nicht umgesetzt wurde, wird diese Fläche 1:1 ebenfalls ausgeglichen. Dabei wird im Planteil 2 eine weitere externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 608, Gemarkung Neßlbach mit den entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. Damit besteht der Ausgleichsbebauungsplan aus zwei Planteilen mit zwei Geltungsbereichen innerhalb des Gemeindegebietes Winzer.

Der Umweltbericht der Deckblattänderung liegt diesem Bebauungsplan unverändert bei, da dieser Umweltbericht die Grundlage für den Ausgleichsflächenbebauungsplan bildet und darin die Maßnahmen und das Ausgleichsflächenkonzept beschrieben sind. Die Änderungen zum Umgriff und die Anpassung der Größe werden in dieser Begründung beschrieben.



BEBAUUNGSPLAN M 1:2000



PLANAUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

Überarbeitung und Neuaufstellung des Ausgleichsbebauungsplanes "Weingärten"
zum Deckblatt Nr. 1 Planteil 1 + 2 der Marktgemeinde Winzer
Begründung



Deckblattänderung Nr.1

2. Verfahrensvermerk

Für das Deckblatt Nr. 1 wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 wird verzichtet. Den Bürgern des Marktes Winzer wird während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

3. Zielsetzung

3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Ausgleichsbebauungsplan, bestehend aus den 2 Planteilen hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a Abs 3 BauGB zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft und zum Ersatz für die fehlende Umsetzung der öffentlichen Grünfläche mit den grünordnerischen Festsetzungen.

Überarbeitung und Neuaufstellung des Ausgleichsbebauungsplanes "Weingärten"
zum Deckblatt Nr. 1 Planteil 1 + 2 der Marktgemeinde Winzer
Begründung

3.2. Durchgeführte Änderungen zur ursprünglichen Planung

Planteil 1:

- Anpassung des Umgriffs an die Veränderungen im Bestand

Im Umgriff der künftigen Ausgleichsfläche wurde eine Geländeaufschüttung in einem Teilbereich vorgenommen. Dieser Bereich kann für die Ausgleichsfläche nicht weiter verwendet werden. Der Flächenumfang für die geplante Streuobstwiese wird an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

- Verzinsung der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsflächenplanung aus der Deckblattänderung sieht folgende Maßnahme vor:

Bestand: Intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel: Entwicklung einer extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit Pflanzung von 11 Obstbäumen auf einer artenreicher Wiesenfläche.

Pflege: Verzicht auf den Einsatz von Insektiziden und Herbiziden. Verzicht auf Düngung. Zwei bis dreimalige Mahd je nach Nutzung und Witterungsverlauf. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Abräumen des Mähguts ist erforderlich.

Da die Ausgleichsfläche bisher noch nicht umgesetzt wurde, wird folgende Verzinsung angesetzt:

Verzinsung der Ausgleichsfläche: $1.170 \text{ qm} \times 3\% \times 5 \text{ Jahre} = 176 \text{ qm}$

Gesamtfläche nach Verzinsung: $1.170 \text{ qm} + 176 \text{ qm} = 1.346 \text{ qm}$

Ausgleichsflächenplanung mit Verzinsung:

Bestand: Intensiv genutztes Grünland Entwicklungsziel: Entwicklung einer extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese mit Pflanzung von 13 Obstbäumen auf einer artenreichen Wiesenfläche.

Pflege: Verzicht auf den Einsatz von Insektiziden und Herbiziden. Verzicht auf Düngung. Zwei bis dreimalige Mahd je nach Nutzung und Witterungsverlauf. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Abräumen des Mähguts ist erforderlich. Eine Einfriedung der Streuobstwiese ist nicht zulässig.

Planteil 2

Die Flächen der öffentlichen Grünflächen vom Deckblatt Nr. 1 wurden abgegriffen und in der tatsächlichen Größe von 840 m² auf der externen Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 608, Gemarkung Neßlbach erbracht. Die Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche für den Naturhaushalt sind als Festsetzungen auf dem Planteil 2 enthalten.