

# **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

**Einbeziehungssatzung Bahnhofstraße**

**-Einzelhausen -**

**Flurnr. 408/8**

# Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemeinde Rudelzhausen  
–Enzelhausen–

Flurnr. 408/8

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

**Projekt:** Einbeziehungssatzung Bahnhofstraße

**Kurzbeschreibung:** Ausweisung einer Bauparzelle zur Wohnbebauung am Ortsrand von Enzelhausen mit einer GRZ < 0,35

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs**

### **Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung**

1. Schutz des Oberbodens nach BauGB § 202
2. Ortsrandeingrünung mit einer lockeren, standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchpflanzung
3. Schutzpflanzung auf dem Baugrundstück zum südöstlich angrenzenden Hopfengarten
4. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Garagenzufahrt.
5. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „ sind durch die Planung nicht beeinträchtigt.
6. Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Flur Nr. 186/Tegernbach vorgenommen.
7. Auf dem Baugrundstück erfolgt eine Ortsrandeingrünung mit Strauchgruppen.

## **Bewertung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche**

### **Arten und Lebensräume**

3 Obstbäume verschiedenen Alters ca. 5-10 Jahre

Umzäunte Grünanlage, Rasen/Wiese

Flächen oder Bestände, die dem Arten- oder Biotopschutz unterstehen, befinden sich im Planungsgebiet nicht.

### **Boden**

Grünfläche als Gartenanlage genutzt

Böden bindig, Lößlehm

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser weist in diesem Bereich eine hohe Überdeckung auf. Schürftuben werden vor Baubeginn angelegt.

### **Klima/Luft**

Die geplante Wohnbebauung hat keine kleinklimatische Auswirkung auf Luftaustauschbahnen.

### **Tiere und Pflanzen**

Intensiv genutztes Ackerland bildet die jetzige Nutzung. Sonstige relevante Vegetationsbestände sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Es ist also von keinem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere auszugehen.

### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird die derzeitige Situation verbessert.

Die geplante Bebauung erstreckt sich nicht weiter Richtung Westen als die bereits bestehende Bebauung der nördlich gelegenen Grundstücke.

Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Maßnahme nicht beeinträchtigt.

### **Umgebung**

Umgebende Bestände, vor allem im nördlichen Nachbargrundstück mit Gehölzbestand werden von der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

## **Berechnung**

Aufgrund der vorhandenen Beziehungen und Wechselwirkungen der verschiedenen betrachteten Bereiche ergibt sich bei der Wertigkeit der Fläche ein „Gebiet mit geringer Bedeutung“. Bei der Eingriffsschwere von Typ B wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.  
Eingriffsfläche  $875 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ Faktor} = \text{Kompensationsbedarf } 262 \text{ m}^2$

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß vorgenannter Berechnungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von  $262 \text{ m}^2$ . Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flur Nr. 186, Tegernbach (Teilfläche) ausgeführt. Die dingliche Sicherung der Fläche erfolgt über eine Eintragung im Grundbuch zwischen Freistaat Bayern und Verursacher.

Die Ausgleichsfläche wird derzeit als Ackerland genutzt.

### **Maßnahmenziel:**

Ziel der Maßnahme ist die Erstellung eines extensiven Grünlandes als Obstwiese auf Flur Nr. 186, Tegernbach (Teilfläche). Die Ausgleichsfläche ist momentan als Ackerland genutzt. Die Ausgleichsfläche am südlichen Rand des Grundstücks wird nicht umzäunt, um einen Austausch mit der umgebenden Landschaft zu gewährleisten.

Auf dem Baugrundstück 408/8 in Enzelhausen soll eine Eingrünung des Ortsrandes erfolgen durch einzelne Strauchgruppen an der Westgrenze.

Die bestehenden Obstbäume im Süden des Grundstücks sollen erhalten bleiben und ergänzt werden.

An der südöstlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks 408/8 ist eine Schutzpflanzung zum angrenzenden Hopfengarten mit ausreichender Wirksamkeit binnen drei Jahren nach dem Baubeginn zu errichten.

Die Schutzpflanzung ist nach der Regierungsempfehlung von der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau vom 18.05.93 zu errichten.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen geplant:

### **Jährlich wiederkehrende Maßnahmen:**

- zweimalige Mahd, Zeitpunkt ab 15. Juni und Ende September, Entfernen des Mähguts, Verzicht auf Düngergaben
- Pflegeschnitte der Obstbäume im Rahmen der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sollten regelmäßig im Winter erfolgen
- falls erforderlich Springkrautbekämpfung von Hand

### Einmalige Maßnahmen:

- Ansaat einer Saatgutmischung aus 50 % Kräutern und 50 % Gräsern autochtones Saatgut  
Mischung extensives Grünland  
Aussaatzstärke 4 g/m<sup>2</sup>
- Pflanzung von Obstbäumen  
Pflanzqualität: H 2xv. m.B. StU 8-10
- Pflanzung von Strauchgruppen (Acer campestre, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Sambucus nigra)  
Pflanzqualität: Sträucher 3-4 Tr., 80-150 cm  
Strauchpflanzung dreireihig, Pflanzabstand 1,5x1,5 m versetzt auf Lücke

### Berechnung:

Gemäß der Kriterien- und Bewertungsliste ergibt sich bei den vorgenannten Maßnahmen ein Anerkennungsfaktor von 1,0.

Berechnung:

Ausgleichsfläche Flurnr. 186 (Teilfläche):

Extensives Grünland als Obstwiese

Ortsrandeingrünung auf Baugrundstück

$$270 \text{ m}^2 \times 1 = 270 \text{ m}^2$$

ohne Anrechnung

Gesamt

270 m<sup>2</sup>

### Anlagen:

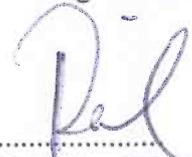
Bestandsplan

Ausgleichsflächenplan

Rudelzhausen, den 19.08.13

  
.....  
1. Bürgermeister

Kreuth, den 06.08.13

  
.....  
Dipl. Ing (FH) LA  
Reisch Stefan