

Entwurf vom 04.06.2018

Gemeinde Witzmannsberg
Ortsabrundungssatzung Rappenhof Mitte

Grünordnungsplanung zur

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
§ 9 Abs. 1a BauGB

Bearbeitung:

Rolf Niemann
Diplom – Ingenieur Architekt
Grafenring 22
94104 Witzmannsberg

Tel.: 08504/208777
Fax: 08504/208776
rolfniemann@gmx.net

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation
2. Einstufung des Zustandes der Erweiterungsgrundstücke der OAS
3. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität
4. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen
5. Berechnung der Ausgleichsflächen
6. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen
7. Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
8. Empfohlene Artenliste
- 9 Grünordnungsplan
- 10 Anhang 1: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

1. Ausgangssituation

Bei der Ortsabrundung von Rappenhof handelt es sich um einen, im Zusammenhang bebauten, Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB, der seinem Wesen nach ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,3 beschränkt.

Dieser Ortsbereich wird um zwei Parzellen mit insgesamt ca. 1240 m² erweitert.

Bei dieser Betrachtung bleibt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil unberücksichtigt. Untersucht und bewertet werden nur die Erweiterungsflächen.

2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft - „Ist- Zustand“

(nach Eingriffsregelung in die Bauleitplanung: Matrix 7)

Die ökologische Bewertung der Erweiterung der OAS Rappenhof und die Ermittlung der Ausgleichsflächen werden vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 (ergänzte Fassung).

Arten und Lebensräume:

- Die Erweiterungsfläche wird als Grünland und Wiesenfläche mit 3-4-maliger Maad pro Jahr genutzt.
- Landschaftsbild:
Die Erweiterungsfläche ist Wiese in abfallender Hanglage. Sie beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; Bebauung im oberen Hangbereich.
- Ortsabrundung, dörflicher Siedlungsteil, heterogene Bauformen.

Nach Abgleich mit der Checkliste zur Eingriffsregelung in den Bebauungsplan ist erkenntlich, dass die Fläche keine höhere ökologische Bedeutung hat.

Das heißt, dass im Erweiterungsbereich der Ortsabrundungssatzung KEINE

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen),
- Schutzgebiete der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen

vorhanden sind

Die Fläche ist der Kategorie I zuzuordnen.



3. Ermittlung der Eingriffsschwere (nach Eingriffsregelung in die Bauleitplanung: Matrix 7) und geplante Gegenmassnahmen

3.1 Allgemein

Durch die beabsichtigte Bebauung wird ein Teil dieser Fläche seiner Nutzung entzogen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 begrenzt. Somit dürfen maximal 370 m² versiegelt werden. Daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp B.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung mit Ackerflächen und intensiv genutztem Grünland, daher Kategorie I, Feld I B.

Daraus folgt ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5.

4. Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen durch Kompensationsfaktor nach Liste 2 und 5 des Leitfadens.

Liste 2: Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Untersagen von Tiergruppen schädigenden Anlagen und Bauteilen (z.B. Sockelmauern bei Zäunen zur freien Landschaft).

Schutzgut Wasser:

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor; die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Ein Anfallen von Grundwasser im Gebäudebereich ist nicht anzunehmen.
- Quellen, Quellfluren und wasserführende Schichten, z.B. Hangschichtwasser, sowie regelmäßig überflutete Bereiche, die unter Auenschutz fallen, werden nicht berührt. Es sind keine Quellen und wasserführende Schichten im Erweiterungsgebiet bekannt.
- Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.

Schutzgut Boden:

- Anpassen des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unumgängliche Maß zur Verringerung des Oberflächenwasser-Anfalls sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge: sofern eine Befestigung der nicht überbaubaren Flächen stattfindet, sind diese wasserdurchlässig mit Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen, mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen o. ä. herzustellen.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schutz des Oberbodens. Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen und kleinklimatisch wirksamen Flächen: es liegt keine Beeinträchtigung durch die Erweiterungsfläche vor.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch landschaftsprägende Elemente auszeichnen, wie Kuppen und Waldränder. Die Bebauung ist vom im Norden des Grundstücks liegenden Waldrand ausreichend entfernt.
- Die Erweiterungsfläche grenzt im Süd-Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsbereiches von Rappenhof an.

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnfeldumgestaltung:

- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- lockere Strauchbepflanzung am Ortseingang im nördlichen und westlichen Bereich der Erweiterungsfläche zur freien Landschaft hin, Anbindung an die vorhandene Ortsrandeingrünung im Süd-Westen.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen begründen den Kompensationsfaktor 2

5. Berechnung der Ausgleichsflächen

Die notwendige Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Geltungsbereiches der OAS Rappenhof wird wie folgt berechnet:

- A. für die Teilfläche des Grundstücks FI.-Nr, 1536/1: 655 m²
Ausgleichende Fläche: 655 x 0,2 = min. 131 m²

Die notwendige Ausgleichsfläche wird auf den, im eigenen Besitz befindlichen Grundstück FI.-Nr. 1454/1 und 1536/1 zur Verfügung gestellt.

- B. für die Teilfläche des Grundstücks FI.-Nr, 1537/1: 682 m²
Ausgleichende Fläche: 682 x 0,2 = min. 136,5 m²

6. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen

- Die notwendigen Ausgleichsflächen werden, durch Entnahme der Fläche aus der intensiven Grünland-Nutzung auf eigenem Grundstück zur Verfügung gestellt
- Ein ökologischer Ausgleich durch Aufwertung wird dadurch erzielt, dass der zur freien Landschaft offene Ortsrand-Steifen mit heimischen Feldgehölzen nach Empfehlung der Artenliste grundsätzlich in 2 bis 3 Reihen bei einer Tiefe bis ca. 5 m zu bepflanzen ist.
- Angesichts der geringen, nutzbaren Bauflächen braucht dabei nur eine Reihe innerhalb der Satzungsfläche liegen. Die weitere(n) Reihe(n) kann/können auf eigenem Grund der Bauwerber parallel dazu außerhalb des Geltungsbereiches gepflanzt werden. (Anlehnung an BauGB §9 Abs. 1a). Diese Regelung ist verbindlich und im Bauantrag ausdrücklich wieder aufzunehmen.
- Die Aufwertungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung, spätestens jedoch innerhalb eines Jahres danach auszuführen.
- Für die Aufwertung, den Erhalt und die Sicherung der Ausgleichsflächen ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

7. Festgesetzte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen

- Freihaltung der bepflanzten Flächen von unerwünschtem und standortfremden Aufwuchs
- Für die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist eine dreijährige Entwicklungspflege nach der Fertigstellungspflege im normalen Umfang vorgesehen.
- Sonstige Maßnahmen wie Düngung werden nicht durchgeführt.
- Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist der genehmigenden Behörde anzuzeigen.

8. Empfohlene Artenliste

Heimische Sträucher und Gehölze

Sträucher als verpflanzter Strauch

3-5 Triebe 100/150 cm

Pflanzabstand in der Feldgehölzhecke

1.50 x 1.50 m, wie z.8.:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vielblütige Rose (*Rosa multiflora*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Heimische Obstbäume

als Hochstämme mit Ballen

StU 14-16 cm, wie z.B.;

Apfelsorten:

Bohnapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Winterrambour
Boskoop Hohenheim

Engelsberger Renette
Glockenapfel
James Grieve Neumann
Klarapfel
Roter Berlepsch
Roter Boskoop
Gewürzluikenapfel
Wiltshire

Birnensorten :

Bayerische Weinbirne
Gelbmöstler
Grüne Jagdt; Jime
Kirchensalzer Mostbirne
Alexander Lucas
Clapps Liebling
Conference
Gellerts Butterbirne
Palmischbirne
Weilersche Mostbirne
Wilde Eierbirne Gute Luise
Rote Williams Christ
Williams Christ

Süß- und Sauerkirschensorten:

Benjaminler
Didikirsche
Büttners
Große schwarze Knorpel
Dollenseppler
Esslinger Schecken
Strehleskirsche
Schwäbische Weinweichsel
Koröser Weichsel
Zipfelbachperle
Hedelfinger
Frühe Ludwigs
Morellenfeuer
Schattenmorelle

Zwetschgen, Pflaumen, Mirabellen, Reneclauden:

Bühler Zwetschge
Große Grüne Reneclaud
Quilins Reneclaud
Haferpflaume
Nancy-Mirabelle
Wagenstadter Schnapspflaume
Wangenheims Frühzwetschge
Hauszwetschge
Auerbacher
Bühler Weisenheim
Hauszwetsche Schüfer
Ontariopflaume

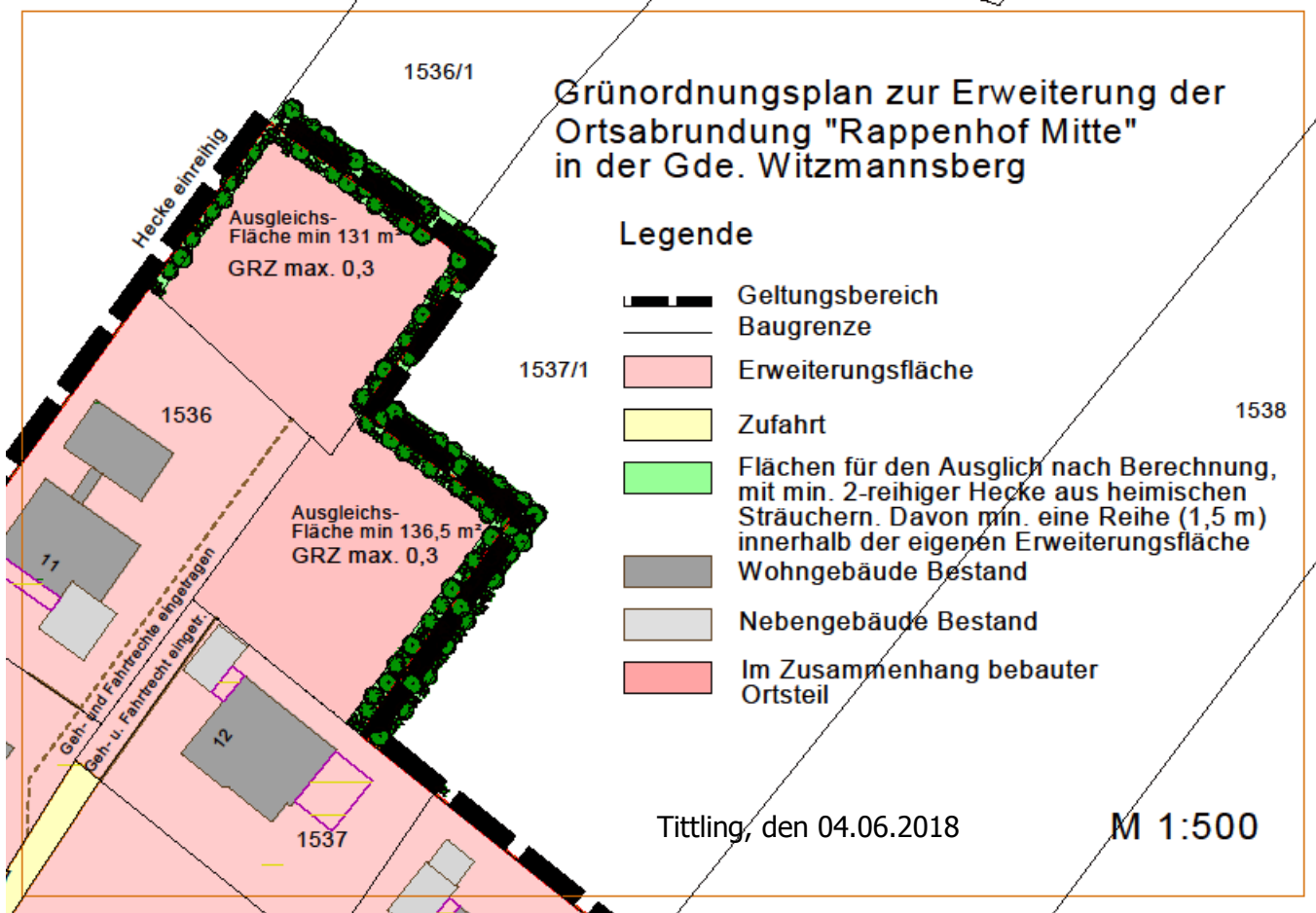
Ortenauer
Portugisische Birnenquitte

Heimische Laubbäume

als Hochstämme mit Ballen
StU 14-16 cm, wie z.B.:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Halnbuche. (*Cp(pinus betulus)*)
- Buche (*Faquussylvatica*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilla cordata*)
- Erle (*Ainus glutinosa*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)

9. Grünordnungsplan zur Erweiterungsfläche



J. Schuh, 1. Bürgermeister