

Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen

Für die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzflächen wird der vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aufgestellte Leitfaden (September 1999) herangezogen:

"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"

Die Einstufung des Zustandes der Flächen erfolgt nach der Bedeutung der Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild). Es werden 3 Bewertungskategorien zugrundegelegt:

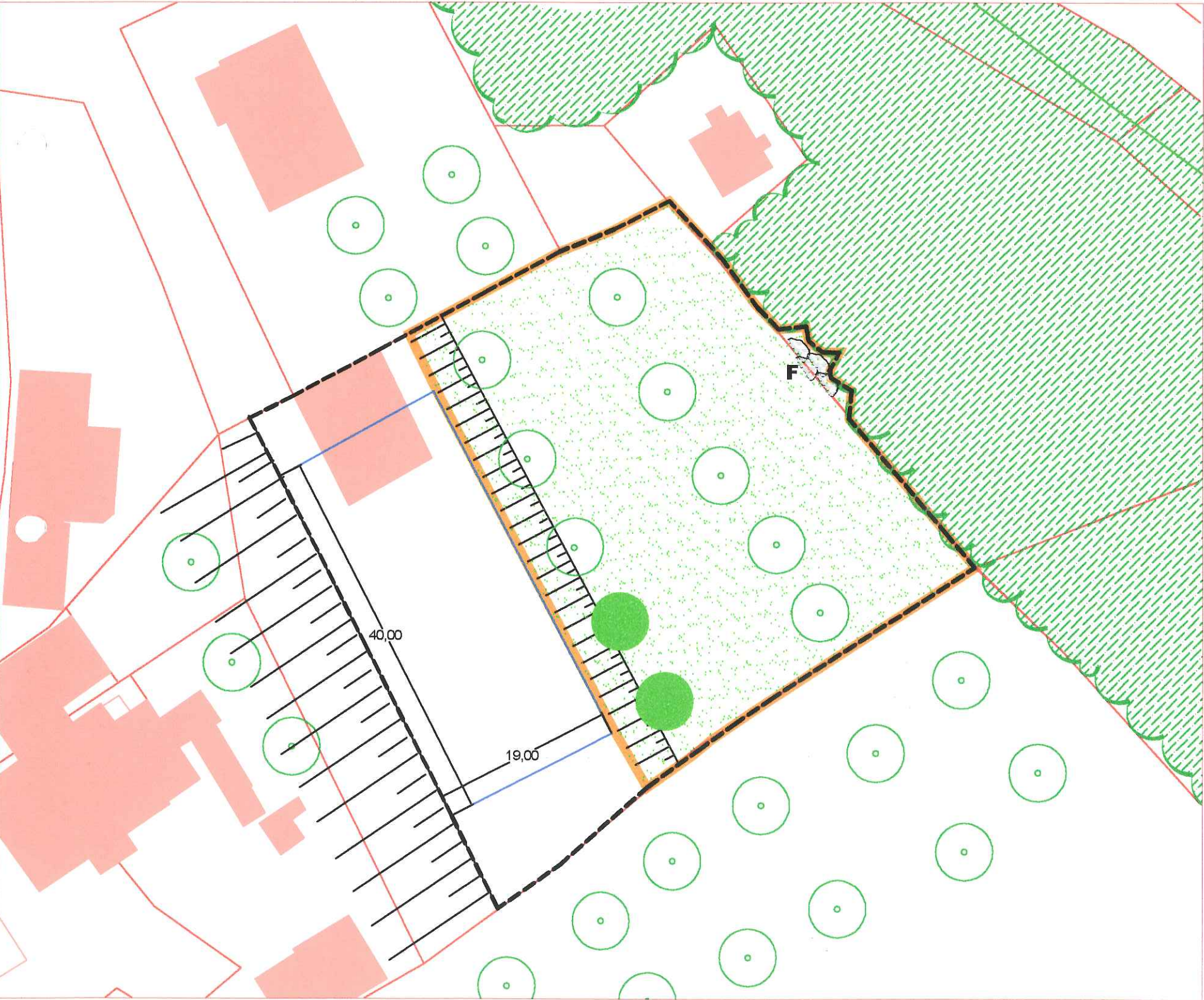
Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Natur- und Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur- und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für Natur- und Landschaftsbild

Das Grundstück ist insgesamt als Gebiet mittlerer Bedeutung für Natur- und Landschaftsbild (Kat. II) zu bewerten:

Während für die geplante Baufläche aufgrund der geringen Bedeutung für Arten- und Lebensräume (fehlende oder artenarme, naturferne Vegetation) der untere Wert der Kat. II anzusetzen ist, wird für die vorhandene Streuobstwiese mit Feuchtzeigern der obere Wert angenommen. Die geplante Bebauung bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt sowie eine Veränderung des Landschaftsbildes. Gemäß BauGB §1 und BayNatSchG § 6 ist somit der Eingriff durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Der Kompensationsfaktor für die Ermittlung der Ausgleichsfläche wird aufgrund der geringen Eingriffsschwere (Bebauung mit Einfamilienhaus) auf 0,5 festgelegt. Das geplante Baugrundstück mit Gartenfläche ist 1100 m² groß. Die Ausgleichsfläche beträgt somit 550 m². Nachdem die angrenzende Obstbaumwiese nur noch in Teilbereichen durch Ersatzpflanzungen, die Anlage von Kleinstrukturen und langfristige Pflegemaßnahmen aufwertbar ist, wird hier der 3-fache Flächenansatz zugrunde gelegt: 1.650 m².



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 1. ALLGEMEINE HINWEISE
Ziel der Grünordnung ist die Einbindung des Baugrundstückes in die Terrassenlandschaft des Albanstieges unterhalb des Glattensteines durch Erhalt der Gelände- und Vegetationsstrukturen am Ortsrand von Weißenbach. Gleichzeitig werden die Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a BauGB und Art. 6 a BayNatSchG behandelt und Festsetzungen zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.
- 2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Zu den einzelnen Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 6 b des BayNatSchG vorzulegen, in dem die Einbindung der Wohngebäude in die Landschaft und die Gestaltung der privaten Garten- und Ausgleichsflächen darzustellen ist.
- 3. Baugrenzen
Die vorhandenen Böschungen (Böschungskopf und Böschungsfuß) sind die Grenzen des Baufensters. Die Länge parallel zur Ausgleichsfläche wird auf 40 m, die Breite auf 20 m des Baufensters begrenzt.
- 4. Einfriedung
Die Zäune zwischen den benachbarten Grundstücken sind ohne Betonsockel und maximal 1,20 cm hoch zu errichten und dauerhaft einzugrünen. Die Ausgleichsfläche (Obstbaumwiese) darf nicht eingezäunt werden.
- 5. Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen von 550 m² sind auf dem selben Flurstück, der angrenzenden Obstwiese, mit 1.650 m², durchzuführen. Die Ausgleichsfläche hat bereits einen hohen naturschutzfachlichen Wert (Kat. II) und wird deshalb in 3-facher Höhe wie die geforderte Ausgleichsfläche angesetzt. Ziel ist die Optimierung und langfristige Sicherung der vorhandenen Obstwiese als landschaftstypischer Ortsrand. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
 - Erhalt, Pflege und Förderung der Streuobstwiese durch Nachpflanzung abgegangener Bäume
 - Anlage von Kleinstrukturen, Felsfreilegung am Waldrand und Anlage von Totholzbereichen
 - extensive Pflege Beweidung oder 2malige Mahd, ab Anfang Juli und Oktober mit Abtransport des Mähgutes, keine Mulchmäh, keine Düngung mit Gülle, kein Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden
 - Die Fläche wird in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz aufgenommen und dort verbucht, sowie im Grundbuch als Ökofläche eingetragen und somit dinglich gesichert.

- Festsetzungen
- Grenze Geltungsbereich
 - Baugrenze
 - private Ausgleichsfläche
 - extensive Wiese
 - Freilegung von Felsbereichen
 - Obstbaum zu erhalten
 - Obstbaum zu pflanzen
 - Böschung zu erhalten

- Hinweise
- Grundstücksgrenzen
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Mischwald
 - Obstbaum

Gemeinde Neunkirchen am Sand

Ergänzungssatzung für eine Teilfläche des Grundstückes 735/4, Gemarkung Kersbach

Grünordnung - Maßnahmen und Festsetzungen

Maßstab: 1: 500 Datum: 16.04.2003 Pl.Nr.: 2.0

Dipl.Ing. Erika Fiedler LandschaftsArchitektin BDLA
Weiserstraße 3 91207 Lauf Tel. 09126-299071 Fax. 09126-299073

Garten-, Landschafts- und Freiraumplanung