

# VERBUNDENE KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „OBERPÖRINGERMOOS“

INHALT: Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Fachbeitrag zur **verbundenen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Oberpöringermoos“**

DATUM: 08.11.2018

VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Oberpöring  
Niederpöring 23  
94652 Oberpöring

VERFASSER:



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

ANDREAS **ORTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKT

TELEFON 09932.9099752  
FAX 09932.9099754  
MAIL [aortner@soplus.de](mailto:aortner@soplus.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG</b> .....	<b>3</b>
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	3
2.2	Schutzgut Boden.....	3
2.3	Schutzgut Wasser .....	3
2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	4
2.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	4
2.6	Ergebnis und Bewertung der Bestandsaufnahme.....	4
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG GEMÄß § 6 BAYKOMPV</b> .....	<b>5</b>
4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	5
4.2	Schutzgut Wasser .....	5
4.3	Schutzgut Boden.....	5
4.4	Grünordnerische Maßnahmen .....	5
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMABNAHMEN</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>AUSGLEICHSMABNAHME</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b> .....	<b>8</b>

## 1 Anlass

Die Gemeinde Oberpörring erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des BauGB die verbundene Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Oberpörringermoos“. Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Nachfolgend wird die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für die Bereiche der Ergänzungssatzung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt. Die Ergänzungssatzung umfasst folgende drei Teilbereiche mit nachfolgenden Flur-Nrn. in der Gemarkung Oberpörring:

- Teilbereich 1: TF 1231/4 [1.295 m<sup>2</sup>]
- Teilbereich 2: TF 1139/2 [1.555 m<sup>2</sup>]
- Teilbereich 3: TF 1645/2, TF 1642, TF 1640 [1.660 m<sup>2</sup>]

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes des Baugrundstücks nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003].

### 2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beim Schutzgut Arten und Lebensräume findet man für die Ergänzungsbereichen folgende Bio-toptypen vor:

Ergänzungsbereiche	1	2	3
<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	Acker	Acker	intensiv beanspruchter Garten
<b>Bedeutung</b>	gering	gering	gering

### 2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden kann wie folgt gewertet werden:

Ergänzungsbereiche	1	2	3
<b>Schutzgut Boden</b>	Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion	Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion	Boden unter Dauerbewuchs
<b>Bedeutung</b>	mittel	mittel	mittel

### 2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen in den Ergänzungsbereichen nicht vor. Ergänzungsbereich 2 grenzt nördlich an einen Graben an. Die Ergänzungsbereiche weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung [Kategorie II] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir bei den Ergänzungsbereichen Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei den Ergänzungsbereichen 1 und 2 handelt es sich um Ackerflächen ohne Gehölzbestand. Die Ergänzungsbereiche grenzen unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an. Der Ergänzungsbereich 3 grenzt auch an die bestehenden Siedlungsflächen an, hierbei handelt es sich um eine Ortabrundung mit einzelnen Gehölzen.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt für alle Ergänzungsbereiche eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I] für Naturhaushalt und Landschaftsbild

## 2.6 Ergebnis und Bewertung der Bestandsaufnahme

Schutzgut	Bedeutung Ergänzungsbereich 1	Bedeutung Ergänzungsbereich 2	Bedeutung Ergänzungsbereich 3
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
<b>Gesamtbedeutung</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>

## 3 Auswirkungen

Die Ergänzungsbereiche weisen einen Umfang von rund 4.510 m<sup>2</sup> auf. Hier soll Wohnbebauung mit einer GRZ von  $\leq 0,35$  zulässig sein.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entspricht die Eingriffsschwere demnach einem **niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [Typ B]**.

## **4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung gemäß § 6 BayKompV**

### **4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

- Einfriedungen werden ohne Sockelmauern hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 10 cm zum Gelände auf.

### **4.2 Schutzgut Wasser**

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig innerhalb der Ergänzungsbereiche zur Versickerung gebracht.

### **4.3 Schutzgut Boden**

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m im näheren Umgriff der Wohngebäude bzw. Garagengebäude, ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante, zulässig.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldränder u.a.

### **4.4 Grünordnerische Maßnahmen**

- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse zu pflanzen.
- Die Grenzen der Ergänzungsbereiche zur freien Landschaft sind auf mindestens 60 % der Länge mit zweireihigen Wildstrauchhecken zu bepflanzen. Hierfür werden Bereiche für die Ortsrandeingrünung in einer Breite von mind. 5 m zeichnerisch festgesetzt.
- Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme /-beginn der einzelnen Ergänzungsbereiche durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

## 5 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

### Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei den Flächen der Ergänzungsbereiche handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ  $\leq$  0,35]. Die Spanne des Kompensationsfaktors für diesen Fall bewegt sich zwischen 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt.

Bei einer Eingriffsfläche von 4.510 m<sup>2</sup> und einem Kompensationsfaktor von 0,2 werden Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 902 m<sup>2</sup> erforderlich.

Für die einzelnen Ergänzungsbereiche gliedert sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

- TF 1231/4 [1.295 m<sup>2</sup>] → Kompensationsbedarf = 259 m<sup>2</sup>
- TF 1139/2 [1.555 m<sup>2</sup>] → Kompensationsbedarf = 311 m<sup>2</sup>
- TF 1645/2, TF 1642, TF 1640 [1.660 m<sup>2</sup>] → Kompensationsbedarf = 332 m<sup>2</sup>

## 6 Ausgleichsmaßnahme

Folgende Ausgleichsflächen werden den einzelnen Ergänzungsbereichen zugeordnet:

	Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche	Größe
Ergänzungsbereich 1 (TF Flur-Nr. 1139/2)	1.555 m <sup>2</sup>	TF Flur-Nr. 1139/2, Gmkg. Oberpörring	311 m <sup>2</sup>
Ergänzungsbereich 2 (TF Flur-Nr. 1231/4)	1.295 m <sup>2</sup>	Wird bei einem konkreten Bauvorhaben nachgewiesen.	259 m <sup>2</sup>
Ergänzungsbereich 3 (TF Flur-Nr. 1645/2, TF 1642, TF 160)	1.660 m <sup>2</sup>	TF Flur-Nr. 1645/2, 1642	332 m <sup>2</sup>

Bei der Ausgleichsfläche für den Ergänzungsbereich 1 sind die Pflanzung von fünf Obstbäumen sowie die Entwicklung eines Extensivgrünlandes vorgesehen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Ergänzungsbereich 2 wird bei einem konkret vorliegenden Baugesuch festgelegt und im Rahmen des Bauantrages nachgewiesen.

Als Maßnahmen zur Kompensation für den Ergänzungsbereich 3 sind die Pflanzung von 5 Obstbäumen sowie die Entwicklung von Extensivgrünland bestimmt.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Durchführung der einzelnen Baumaßnahmen herzustellen.

Das vorgesehene Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme für den Ergänzungsbereich 1 und 3 ist die Anlage und Entwicklung einer **Obstbaumreihe mit Extensivgrünland bzw. Streuobstwiese**.

Für die Entwicklung des Extensivgrünlandes erfolgt beim Ergänzungsbereich 1 die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung sowie anschließend für die Dauer von drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Beim Ergänzungsbereich 3 wird im Bereich der Ausgleichsfläche das bestehende Grünland in ein Extensivgrünland umgewandelt. Hierfür erfolgt für die Dauer von 3 Jahren die Aushagerung der Fläche durch eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr.

Anschließend kann die Aushagerungsmahd auf eine zweimalige Mahd (Mähzeitpunkte: 1. Mahd Mitte Juni bis Mitte Juli, 2. Mahd Mitte August bis Mitte September) im Jahr reduziert werden. Zudem sind Obstbäume (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm) zu pflanzen.

Empfohlene Ansaatmischung:

<b>Frischwiese / Produktionsraum 8</b>		
Ansaatstärke: 3 g/m <sup>2</sup> (30 kg/ha)		
<b>Blumen 30%</b>		% PR 8
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1,00
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,50
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,10
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,50
Centaurea cyanus	Kornblume	2,50
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	2,00
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,60
Daucus carota	Wilde Möhre	1,50
Galium album	Weißes Labkraut	1,50
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,50
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,80
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,30
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite	2,50
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,20
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,40
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,30
Pimpinella major	Große Bibernelle	0,40
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,80
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	1,00
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,50
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,00
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	1,20
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	0,30
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,30
Silaum silaus	Gewöhnliche Wiesensilge	0,30
Silene dioica	Rote Lichtnelke	0,60
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	0,90
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart	1,00
Trifolium pratense	Rotklee	0,50
		<b>30,00</b>
<b>Gräser 70%</b>		
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3,00
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3,00
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2,00
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse	3,00
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	9,00

Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras	2,00
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	8,00
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel	17,00
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	2,00
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	3,00
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	6,00
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras	8,00
Trisetum flavescens	Goldhafer	4,00
		<b>70,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>100,00</b>

#### Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Aushagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr (ohne Schnittzeitpunktregelung) mit Mähgutabfuhr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich zu sichern. Die Meldung der Ausgleichsmaßnahmen (<https://www.oefk.bayern.de/oeko/editMeldebogen.do?action=new>) an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfolgt durch die jeweiligen Bauherren spätestens mit Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen.

## **7 Zusammenfassende Erklärung**

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.

Oberpörring,

Thomas Stoiber  
1. Bürgermeister