

**Satzung der Gemeinde Aholming über die Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in den im
Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwarzwöhr
(Ergänzungssatzung Schwarzwöhr - Nord)**

Vom 31. März 2006

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Aholming folgende Satzung:

§ 1

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwarzwöhr (§ 34 Abs. 1 BauGB) wurden mit Satzung vom 22.06.2005 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt.

(2) Das Grundstück mit der Flurnummer 646 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

(3) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bezüglich der Lage im eingedeichten Gebiet ist grundsätzlich zu beachten:

- Die Bauwerke und dessen Einrichtung sollen der nicht ganz auszuschließenden Überschwemmungsgefahr bis mindestens HW100=320,20 ÜNN angepasst werden und müssen dem möglichen Grundwasserstand bis Geländeoberkante oder Druckhöhen bis HW100 angepasst sein.
- Alle Anlagen und Bauteile sind auf volle Auftriebssicherheit zu bemessen.
- Keller sind als dichte Wanne auszubilden.
- Zum Schutz von Leben in Katastrophenfällen soll die Fußbodenoberkante von Schlafräumen mindesten aus Höhe HW100 + 0,5m=320,70 m NN gelegt werden. Fluchtwege im Gebäude in Richtung hochwasserfreier Räume sind stets freizuhalten. Durch die Bauvorhaben darf kein verstärkter Grund- bzw. Druckwasseranfall hervorgerufen werden. Dränagen sind nicht zulässig.
- Leitungsgräben und ggf. Baugruben sind nur mit dem anstehenden oder bindigen Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten.

- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss entsprechend der Anlagenverordnung erfolgen. Be- und Entlüftungsleitungen sind mind. auf HW100 hochzuziehen.
- Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Versiegelnde Asphalt- und Betonbeläge für Zufahrten sind unzulässig. Versickerungsfreundliche Beläge (großfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten) sind zu bevorzugen.
- Der Versickerungsgrad muss unter 0,35 bleiben.
- Die Errichtung von Stützmauern ist grundsätzlich unzulässig.
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden

§ 3

Grünordnung:

- Die bestehende Feldgehölzhecke entlang der nordwestlichen Grenze ist im Bestand zu erhalten.
- Eingrünung der Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Zäune sind nur mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm zugelassen.
- Zaunsockel sind nicht zugelassen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzystemen zu sammeln und für die Bewässerung der privaten Grünanlagen zu verwenden.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist in der angrenzenden Feuchtwiese (Ausgleichsfläche) flächig zu versickern.
- Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist möglichst beizubehalten, tiefer liegende Flächen als die künftige Straßenoberkante dürfen aufgefüllt werden und sind dann in weich ausgezogener Modellierung dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf anzupassen.
- Private Grünflächen sowie Wohn- und Nutzgärten sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen.
- Private Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung spätestens jedoch 1 Jahr nach dessen auszuführen.

§ 4

Anlage 1.

**Ökologische Bewertung des Planungsgebietes
Ermittlung der Ausgleichsflächen**

Bearbeitung:

Karl Greiner
Freier Landschaftsplaner
Muggenthalerstr. 4
94104 Tittling

Tel.: 08504 / 918838
Fax 08504 / 918839

10.01.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
2. Ermittlung der Eingriffsschwere
3. Ermittlung des Kompensationsfaktors
4. Berechnung der Ausgleichsflächen
5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen
6. Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen
7. Festgesetzte Pflege der Grünordnungsmaßnahmen
8. Festgesetzte Artenliste der Grünordnungsmaßnahmen
9. Kosten

Pläne / Karten

Bestandsplan M 1:500

Landschaftspflegerischer Begleitplan M 1:500

Plan Nr. 06 / 010 / 01

Plan Nr. 06 / 010 / 02

Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes und die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird vorgenommen nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003).

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden)

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a

Arten und Lebensräume

- Straßenbegleitgrün bei regelmäßiger, intensiver Pflege
- intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen

Wasser

- naturfern ausgebaute Gewässer

Klima und Luft

- Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Landschaftsbild

- Sanierungsbereiche, Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen (heterogene Bauformen)

mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) nach Liste 1b

Boden

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland in Intensivnutzung) ohne kultur-historische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in die Kategorie I eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

$$\text{GRZ} = 0.3$$

Eine GRZ von 0.3 bedeutet einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($\text{GRZ} < 0.35$), daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp **B**.

Die Beeinträchtigungsintensität für Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ist bei einer Nutzungsüberlagerung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad in das Feld **B I** einzuordnen. Hierfür sind Kompensationsfaktoren in einer Spanne von 0,2 – 0,5 vorgegeben.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen einschließlich grünordnerischen Maßnahmen sowie geeignete Festsetzungen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden)

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung (Liste 2)

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Wasser

- Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in naturnah gestaltete Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen

Schutzgut Boden

- Erhalt und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB)
- Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen

Grünordnerische Maßnahmen

- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, etc.
- Naturnahe Pufferstreifen zu Biotopflächen ohne Bepflanzung

Die aufgeführten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen erlauben die Auswahl des Kompensationsfaktors 0,3

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

- 4.1 Die notwendige Ausgleichsfläche wurde für die beantragte Maßnahme berechnet und zur Verfügung gestellt.

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	3.923 m ²
Abzüglich Grünflächen	1.340 m ²
Abzüglich Ausgleichsflächen	1.000 m ²
Auszugleichende Fläche gesamt =	1.583 m ²

Davon mit einem Faktor von 0,3 $1.583 \text{ m}^2 \times 0,3 = 474,9 \text{ m}^2$
Gerundet 475 m²

Aufgrund der geringen Aufwertungsmöglichkeiten wird für die erforderliche Ausgleichsfläche die doppelte Fläche zur Verfügung gestellt.

- 4.2 Die demnach notwendige Ausgleichsfläche von 950 m² wird auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt, diese wird Grundbuchlich gesichert und an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz als Ökologische Ausgleichsflächen gemeldet.

5. Festgesetzte Aufwertungsmaßnahmen und Pflege der Ausgleichsflächen

- Entnahme der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Die Fläche ist vor unerwünschtem und standortfremdem Aufwuchs durch Mahd freizuhalten.
- Anzahl der Mähgänge 1- bis 2-mal pro Jahr, dass Mähgut ist zu entsorgen.
- Düngung ist nicht gestattet.

6. Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen

- Die bestehende Feldgehölzhecke entlang der nordwestlichen Grenze ist im Bestand zu erhalten.
- Eingrünung der Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Zäune sind nur mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm zugelassen.
- Zaunsockel sind nicht zugelassen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in Regenwasserzisternen zu sammeln und für die Bewässerung der privaten Grünanlagen zu verwenden.
- Überschüssiges Niederschlagswasser ist in der angrenzenden Feuchtwiese (Ausgleichsfläche) flächig zu versickern.
- Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist möglichst beizubehalten, tiefer liegende Flächen als die künftige Straßenoberkante dürfen aufgefüllt werden und sind dann in weich ausgezogener Modellierung dem natürlich vorhandenen Geländeverlauf anzupassen.
- Private Grünflächen sowie Wohn- und Nutzgärten sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen.
- Private Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.
- Die Grünordnungsmaßnahmen sind mit Fertigstellung der geplanten Bebauung spätestens jedoch 1 Jahr nach dessen auszuführen.

7. Festgesetzte Pflege der Grünordnungsmaßnahmen

- Um ein gesichertes An- und Weiterwachsen von Feldgehölzpflanzungen sicherzustellen, ist für diese, die im normalem Umfang notwendige Pflege durchzuführen.

8. Festgesetzte Artenliste bei Grünordnungsmaßnahmen

Sträucher als verpflanzter Strauch 3 – 5 Triebe 100 - 150 cm

Pflanzabstand in einer Feldgehölzhecke 200 x 200 cm

Acer campestre – Feld-Ahorn

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Corylus avellana – Gemeine Hasel

Crataegus monogyna – Weißdorn

Ligustrum vulgare – Liguster

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

Rosa multiflora – Vielblütige Rose

Salix purpurea – Purpurweide

Sambucus racemosa – Roter Holunder

Syringa vulgaris – Gemeiner Flieder

Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

9. Kosten

- Planungs- und Verwaltungskosten zur Durchführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.
- Die anfallenden Kosten für Aufwertungsmaßnahmen, Pflege und Erhalt der notwendigen Ausgleichsflächen sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Für die Richtigkeit

Tittling, den 10.01.2006

Planungsbüro Karl Greiner

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aholming, den 31. März 2006



Gemeinde Aholming


Apfelbeck
1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Die vorstehende Satzung wurde am 31. März 2006 im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Aholming, Untere Römerstr. 2, 94527 Aholming, auf Zimmer 2 zur Einsicht niedergelegt.

Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen.

Die Anschläge wurden am 31. März 2006 angeheftet und am 20.4.06 wieder entfernt.

Aholming, den 21.04.2006

Gemeinde Aholming


Apfelbeck
1. Bürgermeister