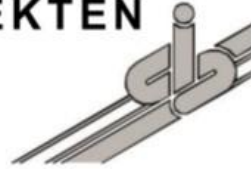


SCHÖNBERGER ARCHITEKTEN

ARCHITEKTEN- UND
INGENIEURGESELLSCHAFT M.B.H.
RAPOTOHÖHE 5
92526 OBERVIECHTACH
Tel.: 09671/917395
Fax.: 09671/917396
Email: info@architekten-schoenberger.de
www.oberpfalz-architektur.de

KORBINIAN SCHÖNBERGER
DIPL. ING. (UNIV.) LANDSCHAFTSARCHITEKT
ST. JODOK STR. 17
92723 TÄNNESBERG
TEL. 09655 / 913325
FAX. 09655 / 409
Email: korbinian@architekten-schoenberger.de



AUFSTELLUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANS MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SONNENHANG“ IN TRAUSNITZ



Gemeinde Trausnitz
vertr. d. 1. Bgm. M. Schwandner
Hauptstraße 22
92555 Trausnitz

Fassung vom 27. November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass	Seite 3
2. Umweltbericht	
2.1 Einleitung	Seite 4
2.2 Vorliegende Fachgutachten	Seite 4
2.3 Planerische Grundlagen	Seite 4
2.4 Natürliche Grundlagen	Seite 4
2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	Seite 4-7
2.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung	Seite 7
3. Ausgleichsbedarfsermittlung	
3.1 Ermittlung Eingriffsschwere	Seite 7
3.2 Ermittlung Ausgleichsbedarf	Seite 8-10
3.3 Ermittlung Ausgleichsumfang	Seite 10
4. Festsetzungen und Umsetzung der Maßnahmen	Seite 11
5. Artenliste	Seite 12-13

1. Anlass und Planungsziel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit Geltungsbereich auf den Flurnummern 170/4 und 171, Gemarkung Trausnitz, und der einhergehenden Eingriffsregelung in Form des Grünordnungsplans sollen die baurechtlichen Grundlagen zur Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche (vier bis fünf Mähgänge mit entsprechender Düngung) zu einem attraktiven Wohngebiet „Sonnenhang“ mit sieben Parzellen mit einer Größe von 478 bis 557 m² geschaffen werden. Ziel ist ein architektonisch und ökologisch hochwertiger Ortsrandabschluss unter Einbeziehung vorhandener randlicher Heckenbestände.

Gemäß § 4 BauNVO wird als bauliche Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt für GRZ 0,4 und für GFZ 0,8.

Geltungsbereich Verfahrensgebiet Gesamtfläche		7.439 m ²
Davon vorgesehene Ausgleichsfläche		1.654 m ²
Davon Überplanung als WA	3.651 m ²	
Davon Erschließungsstraße neu	650 m ²	
Davon unbefestigter Pflwegeweg (Splittdecke)	<u>320 m²</u>	
Überbauung gesamt (Eingriffsfläche)		4.621 m ²

Es ist Ziel der beiliegenden Gestaltungssatzung für das neue Baugebiet in der Nähe von Kirche und Sachsenturm, qualitative Vorgaben für die Neubauten aufzustellen und diese zu vermitteln, sowie durch das kleine Baugebiet das baukulturelle Erbe des historisch gewachsenen und geformten Ortskernes von Trausnitz zu entwickeln, zu sichern und zu pflegen sowie in der Zukunft ortsräumliche und bauliche Qualitäten zu fordern und zu fördern.

Die Gestaltungssatzung soll nicht nur gestalterische Missgriffe verhindern helfen, sondern zu einer positiven Gestaltungspflege beitragen.

Die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten sollen bei der Anwendung beachtet werden. Ebenso ist gerade im Hinblick auf die Ortseinsicht von oben (Sachsenturm), Hanglage, Fernbeziehung usw. die „fünfte“ Fassade (Dachfläche) zu beachten.

Die Gestaltungssatzung fördert Handlungs- und Rechtssicherheit und ist einheitliche Richtlinie für das neue Baugebiet mit den Funktionen

- Schutz des Ortsbildes
- Pflege und Weiterentwicklung der ortsräumlichen und baulichen Struktur und Gestalt
- Beitrag zur Baukultur

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Auswirkungen der Eingriffe auf die Umwelt sind zu ermitteln und zu bewerten, insbesondere auf die Schutzgüter.

Gemäß nachfolgender Bilanzierung besteht für den geplanten Eingriff ein Ausgleichsbedarf von 5.545 Wertpunkten. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf einer vorgesehenen Ausgleichsfläche, die südlich dem Baugebiet vorgelagert wird und gleichzeitig als Puffer zum Pfarrkirchenareal funktioniert. Geplant ist das Anlegen einer Streuobstwiese mit neun Obstbäumen (Hochstamm) sowie das Anlegen von ortstypischen Gehölzhecken. Weitere Angaben sind den textlichen Festsetzungen sowie den Artenlisten zu entnehmen.

2. Umweltbericht

Gemäß §2a BauGB in Verbindung mit §2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Das insgesamt 0,7439 ha große Verfahrensgebiet liegt innerhalb des Ortsgebiets der Gemeinde Trausnitz, im Landkreis Schwandorf.

Die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans laufende Änderung des Flächennutzungsplans schafft Planungssicherheit für die geplanten Bautätigkeiten.

2.2 Vorliegende Fachgutachten

Zur Bewertung der Schutzgüter wurde ein Bodenschutzgutachten der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH erstellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

2.3 Planerische Grundlagen

Regionalplan

Das Verfahrensgebiet liegt im Naturpark Oberpfälzer Wald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Nördlich des geplanten Baugebiets rahmt ein bestehendes Heckenbiotop (Biotopteilflächennummer 6439-0099-001) die Fläche ein.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.4 Natürliche Grundlagen

Naturraum und Topografie

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum 401 Vorderer Oberpfälzer Wald, Untereinheit 401-F Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland. Das Verfahrensgebiet liegt Das Gelände befindet sich in südexponierter Hanglage, und fällt von ca. 460 m NN bis auf 450 m NN. An der Südgrenze besteht eine steilere Böschung zum Kirchengelände.

Prognose bei Nichtdurchführung des Baugebiets (Nullvariante)

Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Scheune bleibt und das Grünland auch künftig intensiv bewirtschaftet wird.

2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das geplante Baugebiet sowie die Eingriffsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans Die Bilanzierung Eingriff-Ausgleich wird entsprechend des aktuellen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Im Folgenden wird die Bedeutung der Schutzgüter gemäß BauGB §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild geprüft. Aufgrund einer festgesetzten GRZ von > 0,3 ist das Regelverfahren für die Bearbeitung der Eingriffsregelung anzuwenden.

Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

Die Wiese stellt sich als intensiv genutztes Grünland dar, das vier bis fünf Mal im Jahr gemäht und entsprechend gedüngt wird.

Nördlich des geplanten Baugebiets rahmt ein bestehendes Heckenbiotop (Biotopteilflächennummer 6439-0099-001) die Fläche ein. Die Hecke unterliegt dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG und bleibt von den Baumaßnahmen unangetastet.

Die Auswirkungen des geplanten Baugebiets als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind demnach von geringer Bedeutung. Die vorgesehene Ausgleichsfläche sowie die Planungskonzeption für das Baugebiet lassen eine Verbesserung der Lebensraumbedingungen erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet ist als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) einzustufen.

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern M 1/25.000, Blatt 6439 Tannesberg und dem in der Anlage beigefügten Bodengutachtens, wird der geologische Untergrund von Cordierit-, Sillimanit-, Flaser- und Zeilengneis (Moldanubikum) aufgebaut. Über dem Festgesteinshorizont ist ein sandiger Verwitterungshorizont entwickelt.

Der oberflächennahe Baugrund bis ca. 30cm unter Geländeoberkante besteht aus einem sandigen Oberboden. Darunter folgt ein feinkornarmer, grusiger Sand, welcher bereits den Verwitterungshorizont des ab etwa 1,9 bis 3,2m unter Geländeoberkante anstehenden Festgesteinsuntergrunds darstellt.

Der Boden ist entsprechend den Versickerungsversuchen gemäß DIN 18130 als durchlässig bis schwach durchlässig einzustufen.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung des Grünlands ist von einer erhöhten Bodenverdichtung auszugehen. In der nordwestlichen Ecke des Baugebiets steht derzeit eine landwirtschaftliche Scheune mit ca. 12 x 8 Meter = 96 m² überbauter Fläche.

Keine Sonderstandorte vorhanden. Keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.

Dem Schutzgut Boden und Fläche wird aufgrund der Bewirtschaftungsform und des Scheunengebäudes eine geringe Bedeutung für die Einstufung des Zustands des Plangebiets und der Maßnahmenflächen zugeordnet.

Schutzgut Wasser

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Oberflächengewässer oder sonstige hydrologisch relevante Strukturen (z. B. vernässte Bereiche, Quellen) vorhanden / erkennbar. Das Baugrundstück liegt weder im Talraum, noch im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Zur Abklärung der Grundwasserverhältnisse wurde eine Baugrunduntersuchung mit Baugrundgutachten durch die Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH durchgeführt (Anlage). Bis zur jeweils erreichten Bohrendtiefe wurde kein Grundwasser festgestellt. Grundsätzlich muss damit gerechnet werden, dass sich in der niederschlagsreichen Jahreszeit oder nach Starkregenereignissen temporäre Stauwässer auf der relativ wasserundurchlässigen Felsoberkante bzw. Schichtenwässer innerhalb der sandigen Verwitterungsschicht und auch innerhalb des mehr oder weniger geklüfteten Felshorizonts bilden. Eine Versickerung ist gemäß Bodengutachten grundsätzlich möglich. Das Schutzgut Wasser hat eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der nördlich angrenzenden Hecke enthält das Plangebiet keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Die bestehenden Erschließungswege in Hanglage Nord-Süd Richtung (im Westen Feldweg, im Osten Erschließungsstraße Baugebiet und Friedhof) können weiterhin als Kaltluftschneisen fungieren und werden nicht verbaut, so dass von einer geringen Bedeutung ausgegangen werden kann.

Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter

Im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Pfarrkirche und Friedhof ist mit entsprechenden Lärmemissionen bei Kirchen- und Friedhofbesuchen sowie durch das Glockengeläut zu rechnen. Bauwilligen sind das Umfeld und die örtlichen Gegebenheiten bekannt und gehören zur ortstypischen Dorfkultur.

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet befinden sich südlich die Pfarrkirche und östlich der Friedhof, auf dem sich auch das Baudenkmal Sachsenturm befindet. Durch die geplante, dem Baugebiet vorgelegte Ausgleichsfläche wird ein entsprechender Puffer zwischen Baugebiet und Denkmäler geschaffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Ortschaft Trausnitz hat sich am Nordufer des Flusses Pfreimd auf einem Hang mit Süd-Südostausrichtung entwickelt. Markante Gebäude des Ortes sind die Burg Trausnitz im Tal oberhalb der Pfreimd, sowie am oberen Ende des Dorfkerns die Pfarrkirche „St. Josef“ und der daran anschließende Friedhof mit dem so genannten Sachsenturm, einem der ältesten noch erhaltenen Gebäude Deutschlands.

Nördlich und damit oberhalb der Pfarrkirche und seinen Parkplätzen befindet sich das Plangebiet, das derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird und auf dem sich eine landwirtschaftliche Scheune befindet. Östlich des Baugebiets schließt der mit einer Gehölzhecke eingefasste Friedhof inklusive Parkplatz an, dessen Zufahrtsstraße für die Erschließung des Baugebiets verlängert und fortgeführt werden soll. Im Westen grenzt ein eingegrünter Feldweg an die Fläche an. Weiter Richtung Westen hat sich der Ort in Form von Siedlungen in den letzten Jahrzehnten weiterentwickelt. Nordwestlich des Plangebiets befinden sich Kindergarten, Grundschule und Gemeindebauhof.

Charakteristisch für den Ort sind neben seiner Hanglage auch die vielen Heckenstrukturen und Streuobstflächen. Nördlich des Plangebiets befindet sich als Abschluss eine bestehende Gehölzhecke, die geschützt und erhalten werden soll. Da der Südhang des Pfreimdtals im Bereich von Trausnitz hauptsächlich bewaldet ist, liegt Trausnitz eher versteckt, ohne größere Fernsichtbeziehungen, was auch für das Baugebiet gilt.

Bauliche und gestalterische Richtlinien für das neue Baugebiet sind Schutz des Ortsbildes, Pflege und Weiterentwicklung der ortsräumlichen und baulichen Struktur und Gestalt sowie ein Beitrag zur Baukultur. Ausschlaggebend für die Gestaltung ist auch der Umgang mit der Landschaft.

Die vorhandene Hecke nördlich des Baugebiets soll als Abschluss und Eingrünung dienen. Zum Schutz der Hecke wird im Vorfeld ein Pufferstreifen als Blüh- und Altgrasstreifen sowie ein unbefestigter Pflegeweg mit Splittdecke angelegt. Im Vorfeld des Baugebiets entsteht auf einer südlichen Teilfläche des Flurgrundstücks die erforderliche Ausgleichsfläche mit den für Trausnitz ortstypischen Grünstrukturen, die gleichzeitig einen optischen Puffer zu den Ortsbedeutenden Bauten Pfarrkirche und Sachsenturm sowie Friedhof bilden.

Da es sich bei dem Baugebiet um eine Ortsabrundung handelt und keine bedeutenden bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen beeinträchtigt, diese durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen vielmehr qualitativ aufgewertet werden, ist das Schutzgut Landschaftsbild von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Grundsätzlich wird empfohlen, gebietseigene (autochthone) Gehölze (südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22 und 25 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Eine Durchgrünung des Verfahrensgebiets durch Neupflanzungen wird gemäß Bebauungsplan festgesetzt und mindert mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Die bestehenden, im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzten Grünflächen unterliegen dem gesetzlichen Schutz des Art. 16 BayNatSchG und bleiben erhalten. Mindestanforderungen an die Durchgrünung der Gärten, Straßen begleitende Baumpflanzungen und Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß im Bereich von Stellplätzen ergänzen die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ durchzuführen.

3. Ausgleichsbedarfsermittlung

3.1 Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wird das Plangebiet aufgrund der intensiven Bewirtschaftung im Ausgangszustand als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11 Intensivgrünland (genutzt) eingestuft, was einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung entspricht. Der BNT wird mit 3 Wertepunkten bewertet.

Bestandsbewertung: $BNT (WP) \times EINGRIFFSFLÄCHE (m^2): 3 \times 4.621 m^2$

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

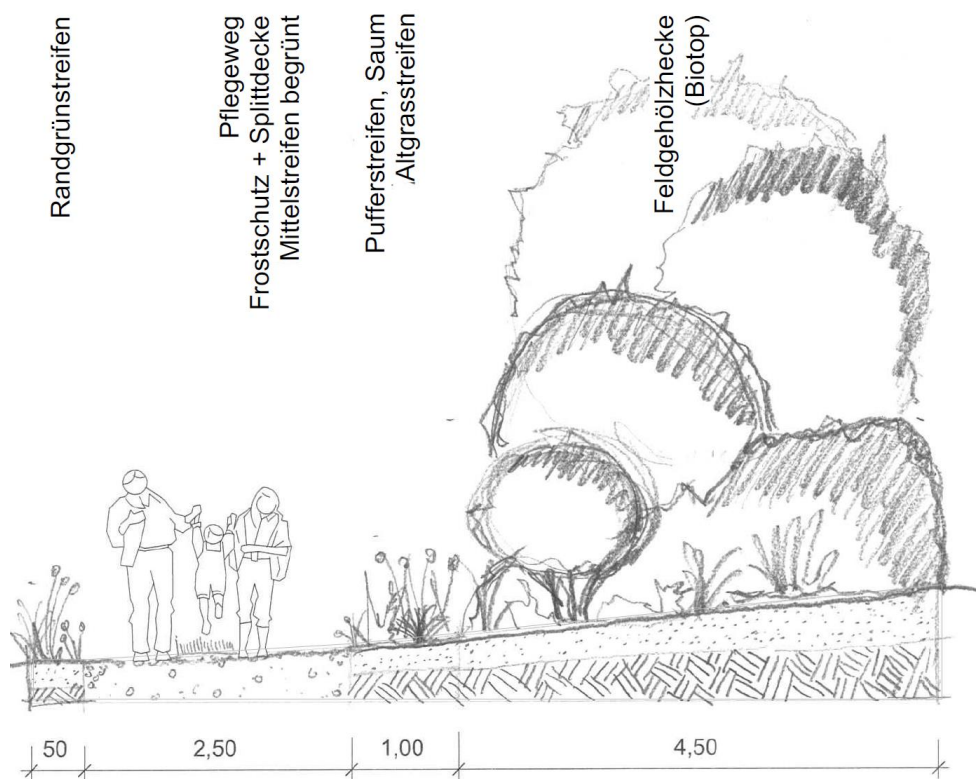
→ Festgesetzter GRZ-Wert: 0,40

Bei Eingriffen in BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = $GRZ = 0,40$

3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schutzgut Arten- und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)

- Erhalt und Schutz des nördlich gelegenen Heckengehölzes sowie Anlegen eines vorgelagerten Altgrasstreifens/Heckensaum sowie eines unbefestigten Pflegewegs als Puffer zwischen Baugrundstück und Biotop.



Schematischer Schnitt Gehölzhecke - Pflegeweg

- Vor Abriss der landwirtschaftlichen Scheune ist diese außen und in den Dachräumen nach Brutstätten von Mehlschwalben, Hausrotschwanz u. a. Nischenbrütern sowie Waldkauz abzusuchen. Der Abbruch ist gegebenenfalls in die brutfreie Zeit (September bis Februar) zu verschieben. Ebenso ist eine Begutachtung bezüglich Fledermausquartieren durchzuführen. Der Abbruch ist außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse (November/Dezember bis Februar) vorzunehmen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen, Nutzung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Verbot von Bodenstrahlern)
- Verzicht auf monotone Heckenbepflanzungen mit Thuje, Scheinzypresse, Fichte und Kirschlorbeer
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche (Festsetzung)
- Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen (Empfehlung)
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin (Festsetzung)

- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken mittels Zisternen oder/und Gartenteichen (Festsetzung)
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Erschließungsflächen durch Ableitung über offenen Graben in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde (Festsetzung)
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung)

Schutzgut Boden und Fläche

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung im Zuge der Baumaßnahme
- Flächensparende Siedlungsformen
- Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
- Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.
- Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
- Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.
- Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen) im Bereich der bestehenden Nord-Süd-Erschließungsstränge

Schutzgut Landschaftsbild

- Durch Schutz und Erhalt der nördlichen Gehölzhecke (Biotopcharakter), durch die Bautypologie und die Durchgrünung des neuen Wohngebiets gemäß der Gestaltungssatzung, sowie insbesondere durch die dem Baugebiet vorgelagerte Ausgleichsfläche werden die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild verringert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit dem geplanten Baugebiet samt Gestaltungssatzung und der einhergehenden Bauberatungsmöglichkeit soll eine vorbildhafte und dorfgerichte entstehen. Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets sind aufgrund der Hanglage sowie der bestehenden Zufahrtsstraße zum Friedhof nicht vorhanden. Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Belastungen der Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

Insgesamt wird der Ausgleichsbedarf wie folgt ermittelt:

Ausgleichsbedarf =

Eingriffsfläche x Bewertung (WP) Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor GRZ -
Planungsfaktor

Demnach ermittelter Ausgleichsbedarf: $4.621 \text{ m}^2 \times 3 \times 0,40 = \mathbf{5.545 \text{ Wertpunkte}}$

3.3 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Es ist geplant, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Baugebiets erfolgen soll.

Ausgleichsumfang = Fläche x Aufwertung (Prognosezustand – Ausgangszustand)

Zur Verfügung steht eine 1.650 m² große Fläche südlich der geplanten Erschließungsstraße zwischen Pfarrkirche und Baugebiet.

Ausgangszustand: WP 3

550 m ²	B112	mesophile Gebüsche/ Hecken	WP 7
1.100 m ²	B432	Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	WP 8

$550 \text{ m}^2 * (7-3) + 1.100 \text{ m}^2 * (8-3) = \mathbf{7.700 \text{ WP}}$

→ Eingriff kann auf der ca. 1.650 m² großen Flächen ausgeglichen und nachgewiesen werden.

Um den Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermindern, wurde neben der Gestaltungssatzung zusätzlich pro Bauparzelle die Pflanzung eines Laubbaums gemäß Pflanzenliste festgesetzt.

4. Festsetzungen und Umsetzung der Maßnahmen

Festsetzungen auf Privatgrundstücken:

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu unterhalten. Auf den privaten Flächen ist pro Grundstück/Bauparzelle ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung oder ein Obstbaum entsprechend den nachfolgenden Pflanzenlisten zu pflanzen. Pflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme/Baufertigstellung zu erfolgen.
- Die Gärten sind naturnah mit heimischer Bepflanzung auszuführen (vgl. Gestaltungssatzung). Großflächige Steinschüttungen und Schottergärten sind nicht zulässig.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken mittels Zisternen ggf. in Verbindung mit einem Gartenteich und Sickermulde
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (vgl. Gestaltungssatzung)
- Es dürfen keine Gartenabfälle im Bereich der bestehenden Gehölzhecke abgelagert werden.

Festsetzungen im Bereich der Erschließungsflächen

- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Erschließungsflächen durch Ableitung über offenen Graben in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulde. Für die Pflege der südlich anschließenden Streuobstwiese sind zwei Pflegezufahrten über den Entwässerungsgraben vorzusehen (mittels Verrohrung im Bereich der Zufahrt)
- Straßenbeleuchtung: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Ausbildung des ca. 2,50m breiten Geh- und Pflegewegs nördlich der Baugrundstücke in ungebundener Bauweise (nicht gepflastert, nicht asphaltiert).
- Im Zuge der Ausführung des Pflegewegs ist die Gehölzhecke einschließlich Wurzelbereich zu schützen (DIN 18920)
- Ausbildung eines mind. 1,00 m breiten Pufferstreifens zwischen Gehölzhecke und Wegrand als Brach-/Saumstreifen. Maximal zweimalige Mahd pro Jahr, Erstmahd ab 1. Juli. Mähgut ist abzutransportieren. Einsatz von Dünger und Spritzmittel ist unzulässig.

Festsetzungen im Bereich der Ausgleichsfläche

- Pflanzung von Gehölzhecken auf einer Fläche von 600 m² gem. Pflanzenliste. Diese ist an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs auszuführen.
- Anlage einer Streuobstwiese mit insgesamt neun Obstbäumen auf einer Fläche von 1.200 m² gemäß Pflanzenliste

5. Artenliste

Pflanzenliste für Hecke/Gehölzstreifen

Mindestbreite Hecke: 4,50m

Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern
2- bis 3reihig diagonal versetzt, Pflanzabstand 1,30 x 1,50 m;
Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mind. 3-5 Stück einer Art.
Sträucher V Str. 60 – 100
Heister: Hei 2xv. 150 – 200
Pflanzung als Wurzelware möglich (Vegetationszeit beachten!).

Artenliste:

Hundsrose (*Rosa canina*), Ackerrose (*Rosa arvensis*), Schlehe (*Prunus spinosa*),
Haferschlehe (*Prunus domestica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarze
Heckenkirsche (*Lonicera nigra*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel
(*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), gemeiner
Schneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*),
Wildbirne
(*Pyrus communis*), Weide (*Salix capra*)

Hinweis:

Bei den Pflanzungen sind autochthone (gebietsheimische) Pflanzen zu verwenden.
Herkunftsgebiet: ostbayerisches Hügel- und Bergland.
Die Pflanzung ist zu unterhalten und zu pflegen (in den ersten drei Jahren Ausmähen der
Sträucher, ggf. Schutz vor Wildverbiss).

Pflanzenliste Streuobstwiese

Die Wiese wird als extensives Grünland ohne Dünger- und Spritzmitteleinsatz genutzt.
Die Streuobstwiese ist zweimal im Jahr zu mähen, die erste Mahd kann ab 1. Juli erfolgen.
Das Mähgut ist abzutransportieren. Mulchen ist nicht gestattet. Die Baumscheiben der
Obstbäume sind auszumähen, ohne die Baumstämme zu verletzen (Handarbeit).
Durch Verzicht auf Düngemittel sowie durch die festgesetzte Mahdzahl und dem
Mähzeitpunkt wird das bestehende Grünland sukzessive ausdünnen und die Artenvielfalt
automatisch wieder zunehmen.

Obstgehölze:

Regionaltypische Hochstammobstbäume 3xv. mDb mind. StU 12-14 mit Herkunftsnachweis.
Pflanzabstand mind. 10 m, Pflanzung inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und
Stammschutz als Schilfrohrmatte.
Die Obstgehölze sind zu pflegen (Ausgrasen/-mähen Baumscheibe, Obstbaumschnitt) und
bei Bedarf zu wässern. Kein Düngereinsatz.

Apfel: Wildapfel, Winterrambour; Rhöner Gold, Cox Orange, Dülmener Rosenapfel, Elstar,
Geflammt Kardinal, Goldapfel, Harbert's Renette, Jakob Fischer, Jonagold, Kaiser-
Wilhelm, Landsberger, Lederapfel, Roter Boskop, Rubinette, Steinbacher, Sternrenette,
Trierer Weinapfel, Berner Rosenapfel, Renette, Rheinische Winterrambur

Birne: Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne, Owener Birne,
Palmischbirne, Clapps Liebling, Conference, Gute Graue, Madame Verte, Prinzessin
Marianne, Willams Christbirne

Quitte: Fränkische Hausquitte, Triumph, Astheimer Perlquitte, die üppige Quitte

Zwetschge / Pflaume: Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Graf Althanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy, Wangenheims Frühzwetschge

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpelkirsche, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

Sauerkirsche: Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel

Walnussbaum

Pflanzenliste Privatgärten für Bäume

Pflanzung von Laubbäumen, Hochstamm, StU 16-18, inkl. Pflanzverankerung aus zwei Pfählen und Stammschutz als Schilfrohrmatte. Sorten zur jeweiligen Art möglich.

Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	-	Prunus avium

Aufgestellt: Tännenberg, 27.11.2022

Büro für Landschaftsarchitektur
Korbinian Schönberger
Dipl. Ing. (univ.) Landschaftsarchitekt