



Markt Oberzell

Flächennutzungsplan Änderung mit Deckblatt Nr. 13

Gemeinde: Markt Oberzell
Landkreis: Landkreis Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberzell hat mit Beschluss vom **18.04.2023** die Änderung des Flächennutzungsplans für die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Nottau beschlossen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist im Bereich des Ortsgebietes Nottau ein „MD“ Dorfgebiet gemäß §5 BauNVO ausgewiesen. Die Fläche „MD“ Dorfgebiet wird in ein „MDW“ dörfliches Wohngebiet nach §5a BauNVO umgewandelt. Im Westen wird die Fläche „MDW“ vergrößert und um eine Fläche für Gemeinbedarf „Parken“ erweitert.

Auf die Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans wird in der Eingriffsregelung und dem Umweltbericht näher eingegangen.

Entwurf vom: 10.05.2023
aktualisiert:

Endausfertigung vom:

Entwurfsverfasser:
Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24
94130 Oberzell

.....
Unterschrift

Markt Oberzell
vertreten durch den 1. Bürgermeister Ludwig Prügl

der Marktgemeinde Oberzell

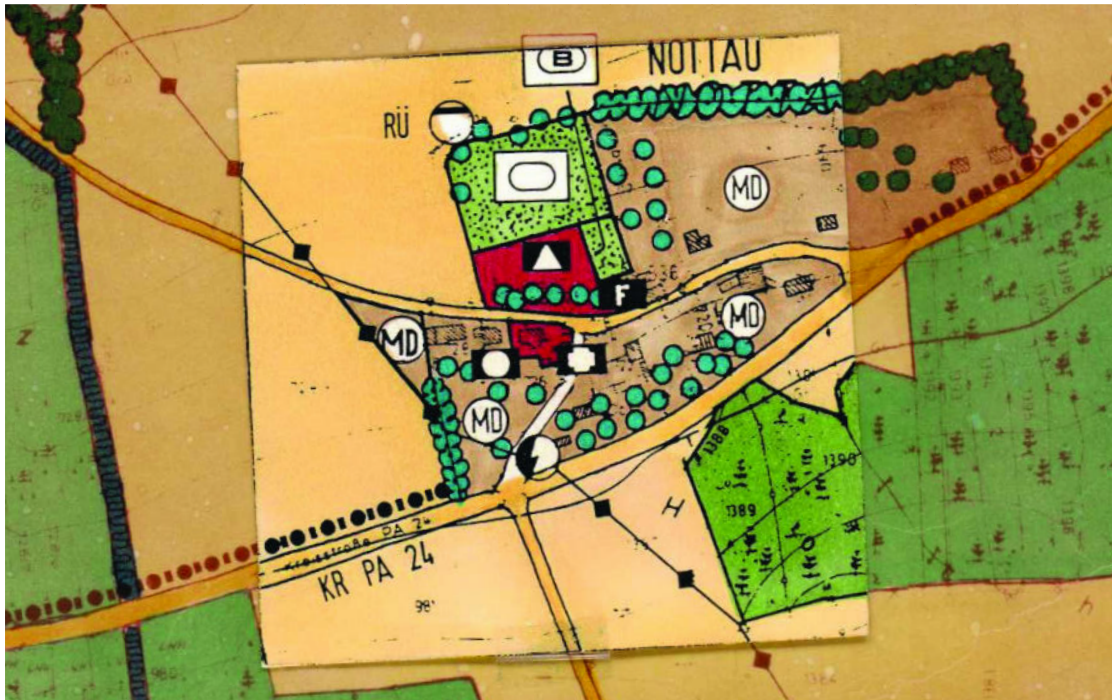
Inhaltsverzeichnis

- 1. Deckblatt**
- 2. Inhalt** (Seite 2)
- 3. Zeichnerische Darstellung** Bestand / Neu (Seite 3)
- 4. Begründung** (Seite 4)
- 5. Verfahrensvermerk** (Seite 6)
- 6. Umweltbericht** (Seite 1 -6)
- 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach BayKompV** (Seite 1 - 8)
Anlage: Bestand / Konflikt/ Maßnahmen M 1:2000

Flächenutzungsplan, Deckblatt Nr. 13 10.05.2023

der Marktgemeinde Oberzell

Entwurf vom 10.05.2023



Bestand M 1:5000



Deckblatt Nr. 13 M 1:5000

der Marktgemeinde Oberzell

BEGRÜNDUNG:

Anlass der Änderung

Der Markt Oberzell beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans für das Ortsgebiet Nottau die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere bauliche Entwicklung sowie die Errichtung von Stellplätzen für das „Bürgerhaus“ zu schaffen. Das gesamte Dorfgebiet soll umgewidmet werden in ein „MDW“ dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO. Das dörfliche Wohngebiet soll künftig vor allem „dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ dienen. In einem dörflichen Wohngebiet muss die Nutzmischung nicht gleichgewichtig sein. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies soll vor allem bestehenden Betrieben zur Existenzgrundlage dienen. Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans ist im Marktgemeinderat am 18.04.2023 gefasst worden.

Das Bauen im Ortsgebiet Nottau soll u.a. Kindern aus ortsansässigen Familien heimatnah ermöglicht werden. Es gibt sowohl für die freie Fläche mitten in Nottau als auch für die Erweiterungsfläche im Westen Bauinteressenten. Grundsätzlich ist bekannt, dass im gesamten Gemeindegebiet einige unbebaute Baugrundstücke vorhanden sind. Diese Baugrundstücke sind im Privatbesitz. Derzeit ist nicht bekannt, dass private Baugrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Der Markt Oberzell hat größtes Interesse, dass sich u.a. Kinder ortsansässiger Familien im Gemeindegebiet niederlassen. Durch die Umwidmung in ein „MDW“ dörfliches Wohngebiet wird im Innenbereich von Nottau die Wohnbebauung ermöglicht.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden die „Flächen für Gemeinbedarf“ den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird der gesamte Gebietscharakter geändert.

BISHER: „MD“ Dorfgebiet §5 BauNVO

NEU: „MDW“ dörfliches Wohngebiet §5a BauNVO

Aus der Änderung ergeben sich zwei wesentliche Punkte:

1. Die Nutzmischung zwischen Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe muss nicht gleichgewichtig sein.
2. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Die soll allerdings keine Auswirkungen auf bestehende, genehmigte Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe haben.

Zusätzlich wird eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche in Bauland (MDW) und Fläche für Parken umgenutzt.

der Marktgemeinde Oberzell

Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Um Umweltauswirkungen feststellen zu können, wird ein Umweltbericht eine Abarbeitung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erstellt und der Begründung angehängt.

§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP Ziel 3.1 Flächensparen – mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nur bedingt berührt, bzw. eher verbessert. Durch die Flächennutzungsplanänderung in ein dörfliches Wohngebiet wird es ermöglicht, dass die freien Flächen im Innenbereich mit Wohnnutzungen bebaut werden dürfen.

Erschließung

Für die Erschließung der neuen Bauflächen im Westen soll ein Privatweg öffentlich gewidmet werden. Hierauf wird im Zuge der Satzungsänderung näher eingegangen.

Wasser / Abwasser

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über das gemeindeeigene Wasser- und Kanalnetz analog zu den bestehenden Bebauungen. Auf die Entwässerungssituation der möglichen Parkplätze im Westen ist im Zuge der tatsächlichen Ausführung und der Tiefbauplanung näher einzugehen.

Immissionsschutz

Das Ortgebiet Nottau grenzt bisher und auch weiterhin umlaufend an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen, aus dem bestehenden Landwirtschaftlichen Betrieb oder aus möglichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben sind in einem dörflichen Wohngebiet grundsätzlich zu dulden.

Auf mögliche auftretende Lärmimmissionen aus Sportanlagen und entsprechende Abstände von geplanten Wohnbebauungen wird in der geplanten 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung näher eingegangen.

der Marktgemeinde Oberzell

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **18.04.2023** gemäß §2 Abs.1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **10.05.2023** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **10.05.2023** hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Oberzell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Oberzell,
Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 Bau GB genehmigt.

Passau,
(Siegel)

Ausgefertigt

Oberzell,
Ludwig Prügl 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberzell,
Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 zur Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung

Markt Oberzell

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

Bauherr:

Markt Oberzell

Marktplatz 42

94130 Oberzell

Planer:

Büro für Landschaftsökologie

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 zur Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung

Markt Oberzell

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan

BAUHERR:

Markt Oberzell

Marktplatz 42

94130 Oberzell

PLANVERFASSER:

Büro für Landschaftsökologie
Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

Bearbeitung:

Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH)

16. September 2020, ergänzt 11.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der wichtigen Ziele	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele.....	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	5
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	5
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	5
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	5
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	6
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	6
7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	6
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	6

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigen Ziele

Der Markt Obernzell beabsichtigt die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau. Hierbei sollen am westlichen Ortsrand von Nottau ein Parkplatz und ein Dörfliches Wohngebiet mit Wohnbebauung entstehen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Für die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau kommt der neue „Leitfaden“ von 2021 zum Einsatz: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“. Artenschutzrechtliche Belange werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

SCHUTZGUT BODEN

Die Umnutzung, Befestigung und Überbauung von bisher nicht bebautem Boden im Anschluss an die bestehende Bebauung von Nottau auf der überwiegend gering bebauten Hochfläche wird von der Erheblichkeit her als **gering** eingestuft.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Die natürliche Kaltluftproduktion der offenen Grünlandfläche ist hoch. Bezüglich des Schutzgutes Luft und Klima wird die Erheblichkeit der Bebauung dennoch für **gering** gehalten.

SCHUTZGUT WASSER

Fließ- und Stillgewässer oder Grundwasserbildner sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Auswirkung des Eingriffes auf das Schutzgut Wasser ist daher **gering**.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die Vorhabensfläche ist intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat keine Funktion als Lebensraum seltener und streng geschützter Arten. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen ist **gering**.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Der Landschaft der Hochfläche und auch Nottau selbst wird eine hohe Bedeutung bezüglich Erholung und weiterer Funktionen für den Menschen zugeordnet. Der geplante Parkplatz kann zu einer erhöhten Lärmbelastung führen. Die Erheblichkeit des Vorhabens wird als **mittel** angesehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die geplante 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung betrifft den westlichen Ortsrand von Nottau. Die Erheblichkeit in Bezug auf die Landschaft wird als **gering** bewertet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kulturgüter sind auf der Erweiterungsfläche nicht bekannt. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erheblichkeit des geplanten Vorhabens wird als **gering** eingestuft.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau stehen für das Bürgerhaus nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung, wodurch bei der Nutzung eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch Parken im Ortsbereich entstehen könnte.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGÜTER BODEN, TIERE UND PFLANZEN, LANDSCHAFT

Der Eingriff wird über für die flächenbezogenen Merkmale über die Eingriffsregelung abgehandelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Tieren von Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Eine landschaftliche Einbindung durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzbeständen ist vorgesehen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Eine größere, mehrreihige Pflanzfläche mit standortheimischen, autochthonen Gehölzen im Bereich des Parkplatzes wird als Ausgleich auf der Fläche herangezogen. Außerdem ist eine Heckenpflanzung entlang des Mischgebietes und des Parkplatzes vorgesehen. Da dies den Kompensationsbedarf alleine nicht decken kann, wird eine Ökotofläche der Gemeinde zusätzlich belegt.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es gibt keine alternativen Planungsmöglichkeiten, da die Parkplätze für das Bürgerhaus erforderlich sind.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des neuen „Leitfadens“ von 2021 bearbeitet: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ nach einer Ortseinsicht mit Erfassung des Bestandes nach Biotopwertliste bearbeitet. Auf eine Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Artvorkommen wurde aufgrund von Lebensraummangel verzichtet.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nicht vorgesehen auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau dient dem Bedarf nach Parkflächen für Nutzer und Besucher des Bürgerhauses und dem Bedarf an Wohnbauflächen. Durch die geplante Erweiterung der Ortsabrundungssatzung sind keine wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere betroffen, ebenso wenig wie Schutzgebiete oder Amtlich kartierte Biotope. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen, teilweise auf der Fläche selbst und teilweise auf Ökokontoflächen.

Folgende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan zusammen:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Klima, Luft	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung

Markt Oberzell

Bearbeitung der Eingriffsregelung nach BayKompV

Bauherr:

Markt Oberzell

Marktplatz 42

94130 Oberzell

Planer:

Büro für Landschaftsökologie

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung

Markt Oberzell

Bearbeitung der Eingriffsregelung nach BayKompV

BAUHERR:

Markt Oberzell

Marktplatz 42

94130 Oberzell

PLANVERFASSER:

Büro für Landschaftsökologie
Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

Bearbeitung:

Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH)

16. September 2020, Überarbeitung (neuer Leitfaden) 11.05.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Datengrundlagen	4
1.3	Schutzgebiete und Biotope	4
2	Bestand	5
3	Planung	5
4	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	5
5	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes	6
5.1	Eingrünung	6
5.2	Ausgleichskonzept.....	6
	Quellenverzeichnis	8

1. Einleitung

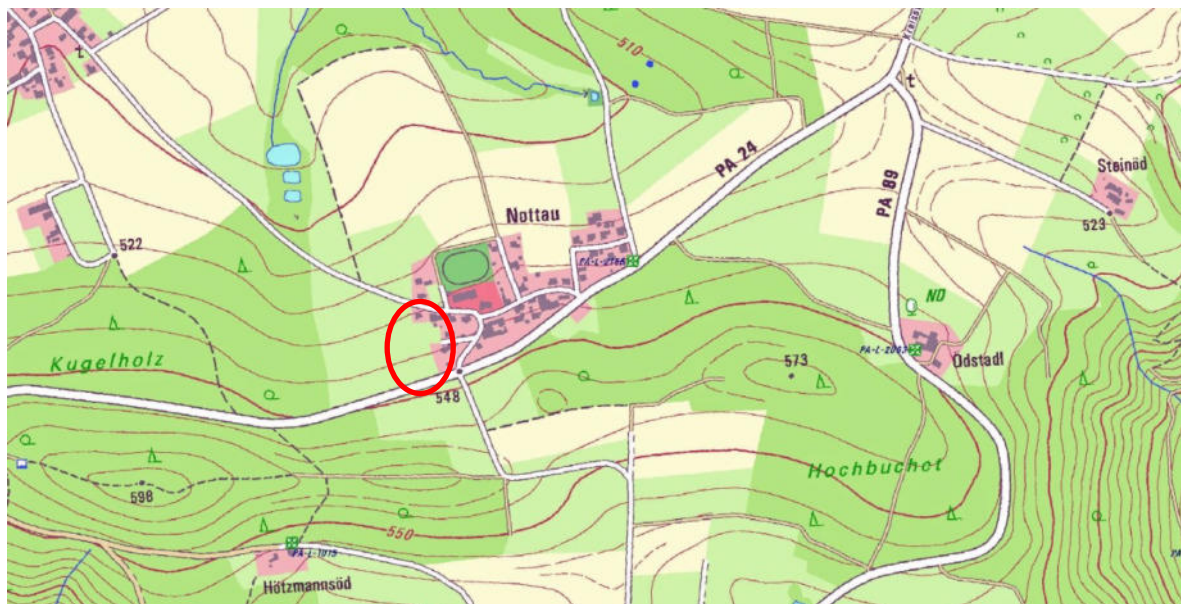
1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am nordöstlichen Ortsrand von Nottau, nördlich und unterhalb der Kreisstraße PA24, soll ein Parkplatz mit 67 Stellplätzen für PKW und nördlich daran anschließend ein Dörfliches Wohngebiet zur Wohnbebauung entstehen. Die Gesamtfläche für die Erweiterung beträgt 4.136 m².

Die Zufahrt des geplanten Parkplatzes und ein Teil der vorderen Stellplatzreihe ist noch Innenbereich zu Nottau und somit nicht Teil dieser Eingriffsregelung. Die aktuelle Ortsabrundungssatzung beinhaltet den größeren Teil des Parkplatzes mit einer Fläche inklusive Grünstreifen von 1.669 m².

Das geplante Dörfliche Wohngebiet schließt sich ebenfalls direkt an den bestehenden Innenbereich an und hat eine Fläche von 2.467 m².

Abb. 1: Lage in der Digitalen Ortskarte (ohne Maßstab)



1.2 Datengrundlagen

Grundlage der Eingriffsermittlung sowie der Planung des Ausgleiches sind eigene Erhebungen und aktuelle Daten aus FINWEB. Als Plangrundlage wird die Bearbeitung der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung von Margot Engel, Architektin Dipl.-Ing. (FH), Entwurf vom 10.05.2023 herangezogen.

1.3 Schutzgebiete und Biotope

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, die Einholung von Erlaubnissen nach § 26 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Amtlich kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung liegen auch nicht im Planungsgebiet.

2 Bestand

Die geplante Fläche für Mischgebiet und Parkplatz ist derzeit Intensivgrünland (G11) und wird in der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung mit drei Wertpunkten geführt.

Es befinden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen oder (potenzielle) Artvorkommen auf der Fläche.

3 Planung

Durch die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wird eine 4.136 m² große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Baufläche für Wohnbebauung und Parkplätze umgewandelt.

Für den Parkplatz gibt es bereits eine detaillierte Planung. Hier werden im Erweiterungsgebiet 521 m² durch eine Asphaltdecke versiegelt, die Stellplätze selbst sind mit 748 m² als Schotterrasenflächen geplant. Ca. 400 m² werden unversiegelte Grünflächen, auf denen teilweise auch Gehölzpflanzungen zur Eingrünung möglich sein werden.

Bei der Wohnbebauung (Dörfliche Wohngebiet) sind Einfamilienhäuser mit Garten vorgesehen.

Für alles wird eine GRZ von 0,6 zur Berechnung des Kompensationsbedarfes herangezogen.

4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Eingriffsintensität (Beeinträchtigungsfaktor) für die vollversiegelten Flächen des Parkplatzes werden mit 1,0 festgelegt, die teilversiegelten Stellplätze aus Schotter-/Schotterrasen mit dem Faktor 0,7. Für die Wohnbebauung wird ein Faktor von 0,4 angenommen.

Folgende Tabelle fasst die Berechnung der wegen des geplanten Eingriffes auszugleichenden Wertpunkte zusammen (P = Parkplatz, MD = Mischgebiet Wohnbebauung):

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte	Fläche (m ²)	GRZ	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Code	Bezeichnung ¹⁾				
G11	Intensivgrünland	3	4.136	0,6	7.445
Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten					7.445

5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

5.1 Eingrünung

5.1.1 Einzelbaumpflanzung am Parkplatz

Abgesehen von der größeren Grünfläche an der Nordgrenze des Parkplatzes (s. 2.2.1) sind die randlichen Grünflächen des Parkplatzes zu schmal für Heckenpflanzungen. Zur Eingrünung werden hier Einzelbäume 3. Ordnung alleeförmig in Reihe gepflanzt. Als Einzelbäume am westlichen Rand werden Bäume 2. Ordnung verwendet.

Pflanzliste

Bäume

2 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

12 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Verwendete Pflanzqualitäten

Feld-Ahorn: Sol. 3 x v. mB. 150-200; Eberesche: I. Heister 1 x v. oB. 100-125. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Bayerischer Wald“).

5.2 Ausgleichskonzept

Tab. 2: Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs

Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche		Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren	Kompensationsumfang in Wertpunkten
Ausgangszustand	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit		
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	B112 Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken; GW 10 (mittel)	230 m ² 7 Punkte pro m ² (P)	1.610
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	G12 Intensivgrünland, brachgefallen; GW 5 (gering)	170 m ² 2 Punkte pro m ² (P)	340
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	B112 Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken; GW 10 (mittel)	425 m ² 7 Punkte pro m ² (MD)	2.975
Summe Kompensationsumfang in Wertpunkten			4.925

5.2.1 Baum- und Strauchpflanzung am Parkplatz

An der nördlichen Grenze des Parkplatzes, also zwischen den Parkflächen und der geplanten Wohnbebauung, kann ein ca. 370 m² großer Grünstreifen mit standortheimischen autochthonen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Die trapezförmige Fläche ist ca. 43 m lang und zwischen 5 und 10 m breit. Die Pflanzung erfolgt versetzt mit

Abstand von 2 m innerhalb einer Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände verbleibt eine Gehölz-Pflanzfläche von ca. 230 m². Hier können 1.610 Kompensationspunkte untergebracht werden.

Auf den Grenzflächen (Abstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung, ca. 170 m²) kann sich ein Altgrassaum entwickeln.

Pflanzliste

Sträucher

- 40 Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- 40 Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 30 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- 20 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- 15 Haselnuss (*Corylus avellana*)
- 15 Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Bäume

- 8 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- 4 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- 6 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*
ssp. borealis)

Verwendete Pflanzqualitäten

Berg-Ahorn: Heister 2 x v. oB. 125-150; Eberesche: l. Heister 1 x v. oB. 100-150; Trauben-Kirsche: v. Sträucher 4 Triebe 100-150; Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Hasel, Kornelkirsche, Roter Hartriegel: v. Sträucher 3 Triebe 60-100. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Baye-rischer Wald“).

5.2.2 Strauchpflanzung im Westen

In dem geplanten Dörflichen Wohngebiet werden zwei Parzellen für Wohnbebauung entstehen, die von Osten her (aus dem Ortsgebiet) durch eine bestehende Stichstraße erschlossen wird. Zum Erreichen einer landschaftlichen Einbindung wird an der Westgrenze des Mischgebietes eine 115 m lange und bei Pflanzung ca. 3,7 m breite, dreireihige Hecke aus autochthonen Wildgehölzen vorgesehen, die sich bis zur südlichen Grundstücksgrenze auch entlang des Parkplatzes erstreckt. Die Pflanzung erfolgt auch hier versetzt mit Abstand von 2 m innerhalb einer Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände entsteht so eine Gehölz-Pflanzfläche von ca. 425 m², die 2.975 Kompensationspunkte abdecken. Die Hecke ist mit Bebauung der Parzellen zu pflanzen.

Pflanzliste

Sträucher

- 40 Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- 40 Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 30 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- 20 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- 20 Haselnuss (*Corylus avellana*)
- 20 Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Verwendete Pflanzqualitäten

Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Hasel, Kornelkische, Roter Hartriegel: v. Sträucher 3 Triebe 60-100. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Bayerischer Wald“).

5.2.3 Ökokontofläche

Die verbleibenden 2.520 Kompensationspunkte werden in eine Ökokontofläche des Marktes Obernzell eingebracht.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg., 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

BAYERISCHE STAATSKANZLEI (Hrsg., 2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, Verbale Kurzbeschreibungen. – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU).

ENGEL, M. Architektin (2023): Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung; Entwurf vom 10.05.2023 im Auftrag des Marktes Obernzell.

FINWEB Online-Abfrage, Stand 11.09.2020

Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung

Markt Oberzell

M 1:2000



M 1:2000

