

Festlegungs- und Einbeziehungssatzung des Marktes Fürstenzell für den Bereich „Am Mühlbach“ in Fürstenzell

vom 06.07.2017

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) erlässt der Markt Fürstenzell folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung für den Bereich „Am Mühlbach“ in Fürstenzell ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan Maßstab 1 : 1.000 (Anlage 1), welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB.

§ 3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Begrünung:

Zur Begrünung ist auf jeder Bauparzelle mindestens 1 Hochstamm-Obstbaum oder Laubbaum 1. - 3. Ordnung der Pflanzlisten aus Anlage 2 a zu pflanzen.

2. Schutz des Oberbodens:

Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen in trockenem Zustand abzuschieben, in geordneten Mieten aufzusetzen (max. 2,5 m hoch) und bis zur Wiederverwendung zur Beschattung anzusäen (mit Senf, Phacelia oder Wicken).

3. Beschränkung der Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, Schotterrasen, Schotterdecke o. ä.) zu gestalten.

4. Freihaltung von Uferstreifen

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 111/4 und 111/5, Gemarkung Fürstenzell, ist entlang des Grabens an der Nordwestgrenze ein mindestens 3 m breiter Streifen, auf den Grundstücken Fl.-Nr. 111/2 und 111/4 entlang des Mühlbaches im Nordosten ein mindestens 7 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Auffüllung

freizuhalten. Die Streifen entsprechen im Umfang den Ausgleichsflächen gem. nachstehender Ziffer 5.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB:

Für Eingriffe in Natur und Landschaft wird pro Bauparzelle als Ausgleich die Entwicklung von Hochstaudenfluren entlang der Fließgewässer und von artenreichem Grünland in den Abstandsstreifen zu den Gewässern gem. zeichnerischer Darstellung in Anlage 2 sowie der dazugehörigen Begründung (Anlage 2 a) festgelegt.

Die anteilige Ausgleichfläche beträgt demnach für Fl.-Nr. 111/2: 335 m², für Fl.-Nr. 111/4: 351 m² und für Fl.-Nr. 111/5: 165 m².

Dazu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Hochstaudensäume werden auf einer Breite von mindestens 1 m am Graben und 2 m am Mühlbach nicht in die regelmäßige Grünlandnutzung einbezogen, sondern nur abschnittsweise alle 2 Jahre gemäht und das Mähgut nach Abtrocknung abgefahren.
- Extensive Nutzung der anschließenden Wiesenstreifen, 1 - 2-malige Mahd/Jahr (ab Mitte Juni und ab Anfang September) und Abfuhr Heu, keine Mulchung zulässig!
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz sonstiger Spritzmittel
- Verzicht auf Standweide

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Fürstenzell und des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau als untere Naturschutzbehörde, rechtlich zu sichern. Der Nachweis der erfolgten dinglichen Sicherung ist spätestens bei Einreichung des jeweiligen Bauantrages beim Markt Fürstenzell vorzulegen.

Die Anlagen 2 (zeichnerische Festsetzungen naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) und 2 a (Begründung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Auflagen und Hinweise

1. Denkmalschutz:

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Wasserwirtschaft:

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Sammlung von Regenwasser (Zisterne) und Wiederverwertung zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers, soweit topographisch möglich

Da der Regenwasserabfluss unbeschichteter kupfer-, zink- und bleigedeckter Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50 m² nur verwendet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Neubauvorhaben sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen, wobei nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser dem Mühlbach zugeführt werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung einschließlich der Niederschlagswasserentsorgung ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Fürstenzell, 06.07.2017

Markt Fürstenzell




H a m m e r
1. Bürgermeister

**Begründung und Erläuterung
Festlegungs- und Einbeziehungssatzung
des Marktes Fürstenzell
für den Bereich „Am Mühlbach“ in Fürstenzell**

Für Grundstücke Fl.-Nr. 111/5 und 111/4, Gemarkung Fürstenzell, am nördlichen Ende der Gartenstraße bzw. Am Mühlbach liegen Bauwünsche vor. Diese Grundstücke sind derzeit jedoch dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Mit der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung wird von der Möglichkeit des BauGB Gebrauch gemacht, diese Grundstücke als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festzulegen.

Die Grundstücke Am Mühlbach und der Gartenstraße sowie die in den Geltungsbereich der Satzung einzubeziehenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

Die Erschließung der einzubeziehenden Grundstücke ist gesichert. Diese erfolgt bei Fl.-Nr. 111/5 über die Gartenstraße. Das Grundstück Fl.-Nr. 111/4 soll an die Straße Am Mühlbach angebunden werden, wozu jeweils eine dingliche Sicherung auf den südlich gelegenen Grundstücken Fl.-Nr. 111/2 (Geh- und Fahrrecht) bzw. Fl.-Nr. 111/3 (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) besteht.

Für die einzubeziehenden Grundstücksflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt. Entsprechende Festsetzungen werden in der Satzung getroffen.

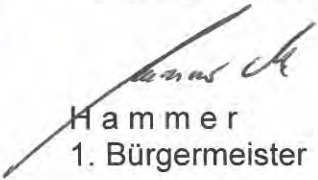
Durch die Festlegungs- und Einbeziehungssatzung ist keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Geplante Bebauungen haben sich an die Umgebungsbebauung anzupassen.

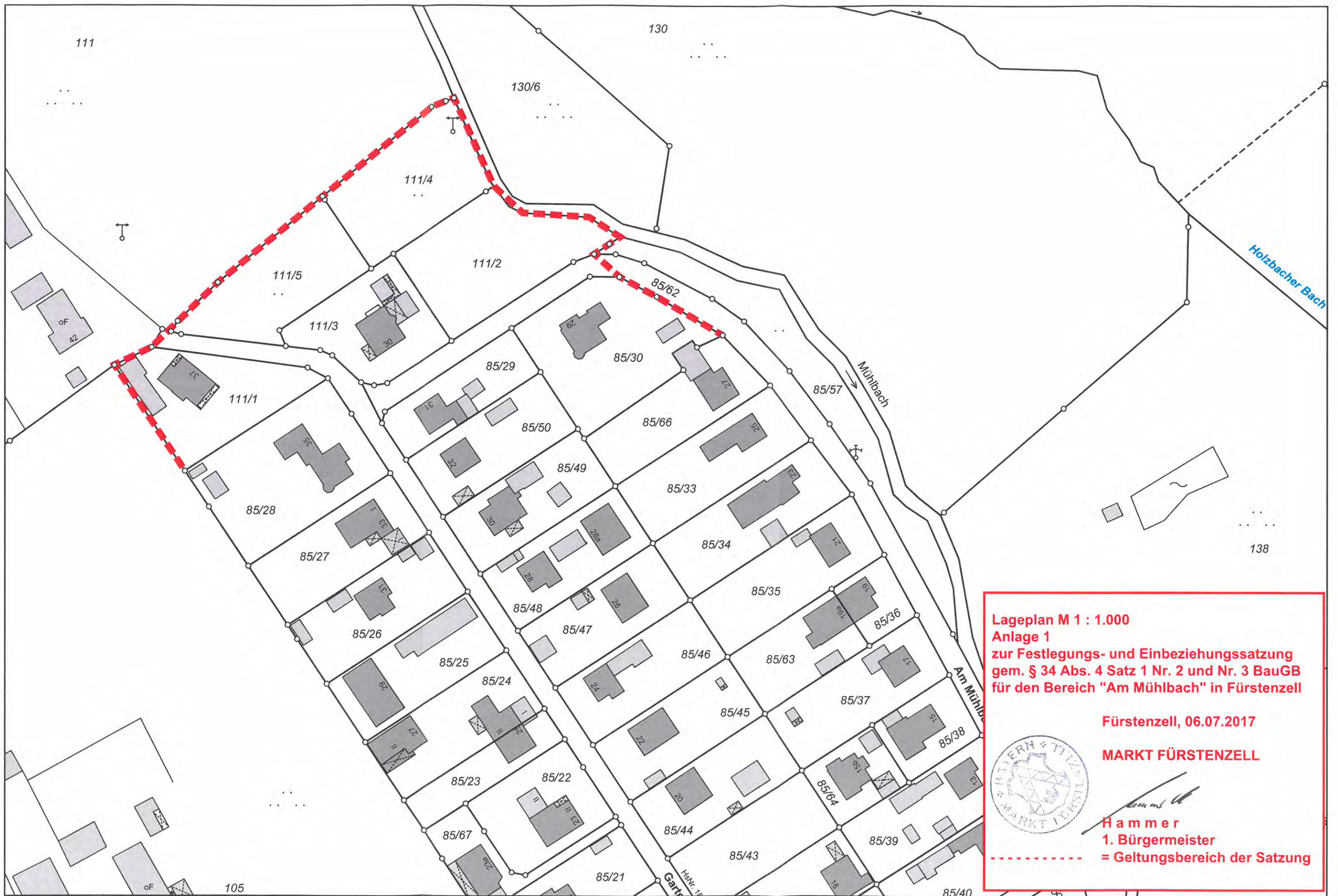
Es ist nicht zu erwarten, dass der Satzungserlass sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Fürstenzell, 06.07.2017

Markt Fürstenzell




H a m m e r
1. Bürgermeister



Grünordnung



Erhalt Ufergehölz



Pflanzung eines Laubbaumes 1.-3.Ordnung oder eines Obstbaum-Hochstammes als Hausbaum (s. Anlage 1 Pflanzenliste)



Erhalt der feuchten Hochstaudenflur am Graben

Grenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flurstücksgrenze mit Nr.

Hinweise



Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern



Wasserschutzzone III

Zeichnerische Festsetzungen

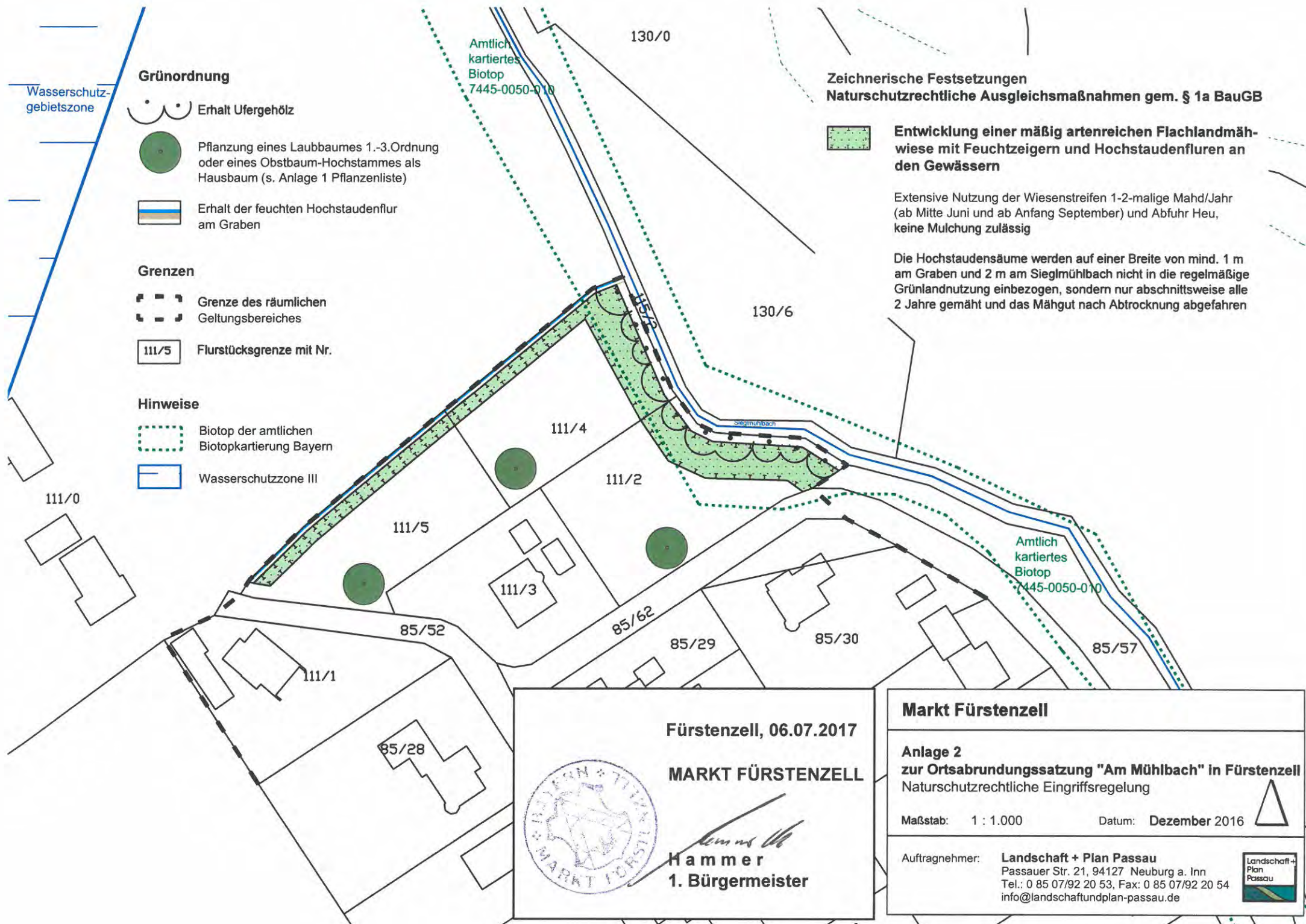
Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB



Entwicklung einer mäßig artenreichen Flachlandmähwiese mit Feuchtzeigern und Hochstaudenfluren an den Gewässern

Extensive Nutzung der Wiesenstreifen 1-2-malige Mahd/Jahr (ab Mitte Juni und ab Anfang September) und Abfuhr Heu, keine Mulchung zulässig

Die Hochstaudensäume werden auf einer Breite von mind. 1 m am Graben und 2 m am Siegmühlbach nicht in die regelmäßige Grünlandnutzung einbezogen, sondern nur abschnittsweise alle 2 Jahre gemäht und das Mähgut nach Abtrocknung abgefahren



Fürstencell, 06.07.2017

MARKT FÜRSTENZELL



Hammer
1. Bürgermeister

Markt Fürstencell

Anlage 2

zur Ortsabordnungssatzung "Am Mühlbach" in Fürstencell
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßstab: 1 : 1.000

Datum: Dezember 2016

Auftragnehmer: **Landschaft + Plan Passau**
Passauer Str. 21, 94127 Neuburg a. Inn
Tel.: 0 85 07/92 20 53, Fax: 0 85 07/92 20 54
info@landschaftundplan-passau.de



Begründung Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Festlegungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Am Mühlbach“ in Fürstenzell

1. Bestandsaufnahme

Lage/Topographie

Die geplante Ortsabrundung „Am Mühlbach“ umfasst drei Grundstücke (Fl.-Nr. 111/2, 111/4 und 111/5, Gemarkung Fürstenzell) mit einer Gesamtfläche von 3.982 m² am westlichen Ortsrand der Marktgemeinde Fürstenzell. Das Gelände der Grundstücke Fl.-Nr. 111/4 und 111/5 fällt mit leichter Neigung nach Nordosten zum Mühlbach ab, das etwas höher gelegene Grundstück Fl.-Nr. 111/2 nach Nordwesten. Das Grundstück Fl.-Nr. 111/5 ist durch eine auf Fl.-Nr. 111/3 liegende, flach ansteigende, schmale Böschung im Südosten begrenzt.

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung liegt in einer weiten, von kleinen Bächen durchflossenen Talsohle des Zeller Bachs, am nordöstlichen Rand des Mühlbachs. Das Gewässersystem des Zeller Bachs ist das größte und zugleich landschaftsprägendste Bachsystem im nördlichen Gebiet der Marktgemeinde Fürstenzell und als Biotop in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst.

Im Nordwesten grenzt ein zum Zeitpunkt der Kartierung nicht wasserführender Graben mit tiefliegender Sohle an die Grundstücke Fl.-Nr. 111/4 und 111/5. Er ist beidseitig von einem je ca. 75 cm breiten Ufersaum begrenzt.

In Richtung Süden schließt die bestehende Wohnbebauung und eine Erschließungsstraße an den Geltungsbereich an. Das Gelände im Geltungsbereich selbst liegt tiefer als die südwestlich an Fl.-Nr. 111/5 angrenzende Straße.

Vegetation/Kleinstrukturen

Die Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist weitgehend von **intensiver Grünlandnutzung** mit Beweidung durch Pferde geprägt. Entsprechend konnten überwiegend tritt- und nährstoffverträgliche, allgemein weit verbreitete Gräserarten wie Weidel- und Knäuelgras und Kräuterarten wie Rot- und Weißklee, Breitwegerich, Gemeine Schafgarbe, Gemeiner Gundermann, Vogelknöterich, Kriechender- und Scharfer Hahnenfuß, Gänsefingerkraut, Stumpfbblätteriger Ampfer und Gemeiner Löwenzahn auf den drei Grundstücken Fl.-Nr. 111/2, 111/4 und 111/5 kartiert werden.

In den tiefliegenden Bereichen von Fl.-Nr. 111/4 sowie am nordwestlich liegenden Graben und entlang des nordöstlichen gewässerbegleitenden Ufergehölzes ist der Standort z. T. von Übershattung und einem höherem Grundwassereinfluss entsprechend der topografischen, tieferen Lage geprägt. Daher weist die relativ artenarme Pferdeweide entlang dieses Grabens (Fl.-Nr. 111/4) parallel zur rechten Uferböschung feuchtigkeitsvertragende Arten wie Flatterbinse und in unmittelbarer Nähe zum Ufergehölz kleinflächig Waldsimse und Wasserschwaden auf. Ein Schutzstatus als binsenreiche Feuchtwiese gem. § 30 BNatSchG besteht aufgrund einer zu geringen Artenanzahl biotoptypischer, kennzeichnender Arten nicht. Behaarte Segge tritt als Störzeiger auf.

Das intensiv genutzte Grünland am nordöstlich direkt angrenzenden Ufergehölz auf Fl.-Nr. 111/4 weist vermehrt Gemeinem Löwenzahn, Kriechenden Hahnenfuß und Stumpf-

blättrigem Ampfer auf. Den südlichen, höherliegenden Bereich des Intensivgrünlandes (auf Fl.-Nr. 111/2) dominieren Stör- und Nährstoffzeiger: Gemeine Brennnessel, Stumpfblättriger Ampfer sowie eine Ackerkratzdistel.

Am Graben konnte sich ein artenreicherer, feuchter Hochstaudensaum mit Echtem Mädesüß, Behaarter Segge, Behaartem Weidenröschen, Kleinblütigem Weidenröschen, vereinzelt Rohrglanzgras und Gemeiner Brennnessel (Nährstoffzeiger) entwickeln (geschützt nach § 30 BNatSchG). Auf der Uferböschung sind beidseitig zudem junge Laub- und Obstbäume gepflanzt: es handelt sich um eine Stiel-Eiche, zwei Spitzahorne und zwei Apfelbäume.

An das beweidete Intensivgrünland grenzt nordöstlich auf den Grundstücken Fl.-Nr. 111/2 und 111/4 ein Ufergehölzsaum, der die rechtseitige, ca. 3 m breite Böschung des Mühlbachs bestockt. Der Ufergehölzsaum wird entlang der Grundstücke von Esche, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzem Holunder, Hasel, Bergahornsämlingen, Traubenkirsche und einer großen Eiche mit weit überstehenden Ästen aufgebaut. Im Unterwuchs finden sich Seegras-Segge und Gemeine Nelkenwurz.

Am Rand treten Knäuelgras, Gemeine Brennnessel und Drüsiges Springkraut, Zaunwinde, Bunter Holzzahn sowie Brombeere auf.

Auf der Böschung des aufgeschütteten, südöstlich angrenzenden Hausgrundstücks Fl.-Nr. 111/3 hat sich ein mäßig artenreicher Grassaum mit Wiesen-Lieschgras und Weidelgras etabliert. Hier wurden junge Obstgehölze gepflanzt.

Fauna

Faunistische Nachweise liegen für den gesamten Geltungsbereich gemäß der Bayerischen Artenschutzkartierung nicht vor. Während der Geländebegehung am 16.08.2016 konnten allgemein weit verbreitete, anpassungsfähige Arten wie z. B. Kohlweißling, Wespenpinne und diverse Heuschreckenarten auf dem artenarmen, intensiv beweideten Grünland als Beibeobachtung dokumentiert werden. Das intensiv beweidete Grünland besitzt aufgrund seiner Strukturarmut und intensiven Beweidung für die heimische Tierwelt nur geringe Lebensraummöglichkeiten.

Entlang des Grabens ist ein höherer Blütenreichtum durch die gewässerbegleitende, feuchte Hochstaudenflur vorzufinden. Der Graben am Nordwestrand mit seinem feuchten Hochstaudensaum und der Ufergehölzsaum des Mühlbachs kommen als potenzielle Verbundstruktur für gewässergebundene Arten wie Amphibien und Libellen in Frage.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Mühlbach, sein Ufergehölzsaum sowie ein schmaler Begleitstreifen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 111/2 und 111/4 sind Bestandteil des in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfassten Biotops Nr. 7445-0050-010 „Gehölzsaum und Hochstaudenbestand am Nattern-Zwerchs-Holzbacher-Stieglmühlbach- und Zeller Bach nördlich von Fürstenzell“. Es umfasst das Gewässersystem des Zeller Bachs mit seinen feuchten Hochstaudenfluren und gewässerbegleitenden Gehölzen. Der in der Biotopkartierung erfasste Teilbereich der Weide weist keine Vegetation nach § 30 BNatSchG auf.

Der Ufergehölzsaum im Abschnitt des Planungsbereiches ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützt. Der grabenbegleitende, feuchte Hochstaudensaum mit Echtem Mädesüß ist das einzige nach § 30 BNatSchG geschützte Feuchtbiotop im Geltungsbereich.

Nordwestlich, in ca. 70 m Entfernung verläuft die Grenze der festgesetzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes am Aivoglweg.

Weitere Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Wasserhaushalt

Im Nordwesten führt ein zum Zeitpunkt der Begehung nicht wasserführender Graben und im Nordosten der Mühlbach am Geltungsbereich der Satzung entlang. Der Mühlbach ist Bestandteil des Gewässersystems des Zeller Baches.

Die nordöstlichen Bereiche der Grundstücke Fl.-Nr. 111/2 und 111/4 liegen gemäß Geo-datendienst der Bayerischen Vermessungsverwaltung innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, im vorliegenden Fall darf von höher anstehendem Grundwasser ausgegangen werden.

Topographisch liegt das Gelände im Planungsbereich höher als der Mühlbach und die nördlich angrenzende Talaue des Zeller Baches, so dass bei hoher Wasserführung des Mühlbaches dieser Richtung Norden entwässert. Gem. Abstimmungsergebnis mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau ist auf den Grundstücken der Satzung daher nicht mit einer Überschwemmungsgefährdung zu rechnen. Dies gilt auch für den Graben am Nordwestrand aufgrund seines kleinen Einzugsgebietes. Es sind die grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Anforderungen hinsichtlich erforderlicher Abstände von Auffüllungen und Nutzungen zu den Gewässern zu beachten.

Boden

Der Boden des Zeller Bachtals und der Uferbereiche des Mühlbaches setzt sich gem. GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) aus einem Bodenkomplex von Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus Talsedimenten zusammen. Feuchtezeiger auf dem beweideten Grünland entlang des Grabens auf Fl.-Nr. 111/4 verdeutlichen den hohen Feuchtegehalt des Bodens. Das Richtung Osten und Südwesten ansteigende Gelände weist den Bodentyp Pseudogley-Braunerde auf, der sich aus Kryolehm bis Schluffton entwickelt hat.

Lokalklima

Für die angrenzende Wohnbebauung besitzen die geplanten Bauflächen gem. Landschaftsrahmenplan „Donau-Wald“ eine hohe Funktion zur Kaltluftproduktion.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in der Tallage ist von einer leicht bewegten Geländemorphologie geprägt. Der Geltungsbereich wird dabei im Südosten und Südwesten von einer schmalen Böschung zur anstehenden Bebauung eingefasst. Richtung Nordwesten bestehen weitreichende Sichtbeziehungen über die Felder, Weiden, Waldflächen und das Bachtal. Der Fernblick im Geltungsbereich wird durch die südlich anschließende Wohnsiedlung und den nordwestlich verlaufenden gewässerbegleitenden Ufergehölzsaum begrenzt. Neben landschaftstypischen, hofähnlichen Anwesen treten vornehmlich Einfamilienhäuser älteren und neueren Baustils mit umliegenden strukturreichen Privatgärten auf. Entsprechend vielfältig ist die Siedlungskulisse. Insgesamt ist der Ortsrand durch intensive Beweidung geprägt.

Landschaftsbestimmend sind die gewässerbegleitenden Baumbestände entlang des Mühlbaches.

2. Bewertung

Das Gebiet der vorgesehenen Ortabrundung besitzt aufgrund seiner überwiegenden Beweidung eines Intensivgrünlands nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Ausgenommen davon sind die nach § 30 BNatSchG geschützte grabenbegleitende feuchte Hochstaudenflur mit Echtem Mädesüß entlang der Grundstücksgrenzen von Fl.-Nr. 111/4 und 111/5 sowie der gewässerbegleitende Ufergehölzsaum auf dem rechten Mühlbachufer. Entsprechend ihres Schutzstatus bzw. ihrer strukturgebenden Funktion und zur Förderung der Biodiversität weisen die Hochstauden und Gehölzstrukturen einen hohen ökologischen Wert auf. Die Ufergehölze des Mühlbachs und die gewässerbegleitende Hochstaudenflur stellen eine Bereicherung der stark ausgeräumten, anthropogen beeinflussten Landschaft dar und bieten v. a. der heimischen Vogel- und Insektenwelt Lebensräume. Daher sind diese Kleinstrukturen von hoher faunistischer Bedeutung.

Zugleich sind der Bachlauf und die gewässerbegleitenden Gehölze im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Passau als regional bedeutsam und als Schwerpunktgebiet 7455B50 „Naturnahes Bachsystem nördlich von Fürstenzell“ aufgenommen.

Der schmale, auf der Böschung des Grundstücks Fl.-Nr. 111/3 liegende, extensive Grünlandstreifen entlang der südöstlichen Wohnbebauung weist aufgrund seiner geringen Arten- und Blütenvielfalt und der im Gebiet weitverbreiteten Artenzusammensetzung nur eine mäßige naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Der Boden der Weide im Geltungsbereich ist überwiegend durch intensive Beweidung, Verdichtung und Nährstoffeintrag gestört und als naturfern einzustufen. Davon ausgenommen ist der Boden im Bereich des amtlich kartierten Biotopes. Er besitzt dort eine hohe Wertigkeit.

Hinsichtlich des Lokalklimas kommt den geplanten zusätzlichen Bauflächen zwar eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsflächen zu. Aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße der Grundstücke ist der Beitrag zur Kaltluftsammelbahn des Zeller Bachtals gering.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist für die gegenständliche Satzung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB anzuwenden. Zudem ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG der Verursacher von Eingriffen verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren. Dazu werden in der Satzung folgende Festlegungen getroffen:

3.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung

- Befestigung der Stellplätze und Zufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien
- Erhalt des Feuchten Hochstaudensaumes am Graben und des Ufergehölzes am Mühlbach
- Erhaltung eines Uferstreifes entlang des Grabens mit einer Breite von mindestens 3,0 m ohne Aufschüttung und gärtnerische Nutzung gem. den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes
- Erhaltung eines Uferstreifens entlang des Ufers des Mühlbachs mit einer Breite von 7,0 m ohne Aufschüttung und gärtnerische Nutzung gem. den Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes
- Begrünung der Parzellen mit einem Hausbaum durch Pflanzung eines Laubbaum-Hochstammes 1. - 3.Ordnung oder eines Obstbaum-Hochstammes (siehe dazu Anlage Pflanzlisten). Es wird empfohlen, Obstbäume nur in hochgelegenen Gartenbereichen zu pflanzen.

3.2 Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Folgende Auswirkungen werden durch die künftige Bebauung verursacht:

- Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebengebäude und evtl. Erschließungswege. Neben kleinklimatischen Änderungen (geringere Verdunstung, größere Erwärmung) ergeben sich daraus höhere Oberflächenabflüsse.
- Die künftige Bebauung führt zu einem Verlust eines vergleichsweise kleinen Kaltluftentstehungsgebietes. Dies ist als klimatischer Ausgleichsraum für den Hauptort Fürstenzell jedoch kaum relevant.
- Aufgrund der tiefen Lage ist auf allen Grundstücken mit einer Aufschüttung für den Hausbau zu rechnen. Dadurch werden die natürliche Oberflächengestalt und das vorhandene Ortsbild stärker verändert.

3.3 Bilanzierung von Eingriffs- und Ausgleichsfläche

Der Bewertung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) zu Grunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die künftige Wohnbebauung in etwa einer GRZ von 0,35 entspricht. Nach dem Leitfaden entspricht dies dem Typ B mit niedrigem Versiegelungsgrad.

Der anzusetzende Kompensationsfaktor bewegt sich für Intensivgrünland zwischen 0,2 und 0,5 in Bezug auf die Eingriffsfläche. Aufgrund der intensiven Beweidung und Artenarmut des beweideten Grünlandes und der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 gewählt.

Der Eingriffsbereich umfasst das intensiv beweidete Grünland der Grundstücke Fl.-Nr. 111/2, 111/4 und 111/5. Ausgenommen ist ein 3 m breiter Schutzstreifen entlang der Hochstaudenflur am Graben sowie ein mindestens 7 m breiter Schutzstreifen ab Böschungsoberkannte des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes am Mühlbach.

Entsprechend ergibt sich somit folgender Ausgleichsbedarf:

Fl.-Nr.	Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes für Natur und Landschaft	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
111/2	Intensivgrünland	Gering	1.028	0,3	308
111/4	Intensivgrünland	Gering	830	0,3	249
111/5	Intensivgrünland	Gering	980	0,3	294
Summe			2.838		851

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung festgesetzt.

Ziel ist es, in den von Aufschüttung und Gartennutzung freizuhaltenden gewässerbegleitenden Streifen, artenreichere Wiesenbestände und Hochstaudenfluren und damit Lebensräume für die typische Tier- und Pflanzenwelt an Fließgewässern zu entwickeln. Die Feuchtstandorte auf dem Intensivgrünland und die Wanderkorridore für Amphibien und andere gewässergebundenen Arten können somit erhalten bleiben.

Die Streifen dienen gleichzeitig dazu, die Zugänglichkeit der Gewässerabschnitte für die Unterhaltung zu sichern.

Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

Entwicklung einer mäßig artenreichen Flachlandmähwiese mit Feuchtzeigern und Hochstaudenfluren an den Gewässern

Derzeitige Nutzung:	Intensiv genutzte, artenarme Weide
Flächengröße gesamt	851 m ²
Anerkennungsfaktor	1,0
Rechnerische Flächengröße:	851 m ²

Maßnahmen:

- Die von Gartennutzung freizuhaltenden Streifen für die Ausgleichsmaßnahme schließen sich am Graben an der Hochstaudenflur und am Mühlbach am Gehölzrand an.
- Hochstaudensäume werden auf einer Breite von mindestens 1 m am Graben und mindestens 2 m am Siegmühlbach nicht in die regelmäßige Grünlandnutzung einbezogen, sondern nur abschnittsweise alle 2 Jahre gemäht und das Mähgut nach Abtrocknung abgefahren.
- Der anschließende Wiesenstreifen wird 1 - 2-mal pro Jahr ab Mitte Juni und ab Anfang September gemäht. Abfuhr Heu, keine Mulchung zulässig.
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz sonstiger Spritzmittel
- Verzicht auf Standweide

Die Ausgleichsflächen werden den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

Fl.-Nr.	Größe Ausgleichsfläche in m ²	Anerkennungsfaktor	Anerkannte Größe in m ²
111/2	335	1,0	335
111/4	351	1,0	351
111/5	165	1,0	165
Summe			851

Anlage Pflanzlisten:

Laubbäume 1. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv, mB StU 12 - 14

Acer pseudo-platanus Bergahorn
Tilia cordata Winter-Linde

Laubbäume 2. und 3. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB StU 12 - 14

Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Roterle

Auch Sorten von Crataegus, Prunus und Sorbus.

Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mDB. oder Con., StU mindestens 12 - 14

Robuste heimische Sorten entsprechend der Sortenliste Gartenfachberatung am LRA

Apfelsorten: Beutelsbacher Rambur
 Jakob Fischer
 Apfel aus Croncels
 Geflammtter Kardinal
 Kaiser Alexander
 Rote Sternrenette
 Bitterfelder Sämling
 Großer Bohnapfel
 Kaiser Wilhelm
 Topaz oder Elstar

Birnensorten Conference
 Gute Luise
 Alexander
 Salzburger (Mostbirne)
 Stuttgarter Gaißhirtle (Mostbirne)
 Gute Graue (Mostbirne)
 Weinbirne (Mostbirne)

Kirschen (Frühkirschen)

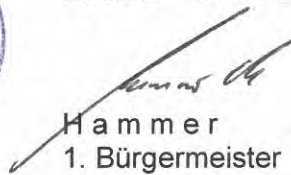
Merton Glory
Johanna
Burlat

Walnuss



Fürstenzell, 06.07.2017

MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister

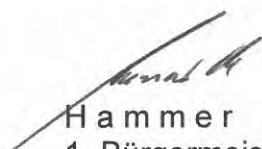
Bekanntmachungsvermerk:

Der Erlass der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB für den Bereich „Am Mühlbach“ wurde ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 06.07.2017 bekannt gemacht.

Fürstenzell, 06.07.2017



MARKT FÜRSTENZELL


H a m m e r
1. Bürgermeister