

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

ALLGEMEINES WOHNGEBIET
„STADLHOF“

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF
REGENSBURGER STRASSE 18
93142 MAXHÜTTE-HAIDHOF

Anlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Maßstab 1:1000
- Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 742/4, Gemarkung Leonberg
- Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 308 und 311, Gemarkung Siegenstein

Stadt Maxhütte-Haidhof
Regensburger Straße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

08. August 2018

Der Planfertiger:

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1 -92536 Pfreimd
Tel. 09606/915447 Fax 09606/915448
eMail: info@blank-landschaft.de

.....

I. Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplans Stadlhof

Im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Stadlhof“, der bisher einmal im vereinfachten Verfahren geändert wurde, sind für den bilanzierten Kompensationsbedarf von 28.282 m² sowohl Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Baugebiets als auch externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden.

Da die festgesetzte externe Ausgleichs-/Ersatzfläche auf Flur-Nr. 15/2 der Gemarkung Pettenreuth faktisch nicht zur Verfügung steht, ist die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich, um den Nachweis der Kompensationsflächen aktuell darzustellen und rechtsverbindlich festzusetzen.

Sonstige Änderungen der bauordnungsrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen bzw. der weiteren grünordnerischen Festsetzungen sind nicht veranlasst.

Die vorliegende Änderung wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der aktualisierte Geltungsbereich, aufgrund der Verkleinerung der Ausgleichs-/Ersatzfläche an der Westseite des Geltungsbereichs, beträgt 100.405 m² (bisher 101.515 m²).

II. Nachweis der Kompensationsmaßnahmen (naturschutzrechtlicher Ausgleich)

II. 1 Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Änderung zu B) Umweltbericht)

Ermittelter Kompensationsbedarf in Schritt 1-3
(unverändert gegenüber der rechtskräftigen Planfassung): 28.282 m²

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt nachgewiesen:

a) Ausgleichs-/Ersatzflächen an der Westseite des Baugebiets: 4.517 m²
(bisher 5.627 m², Reduzierung der Fläche)

b) Ausgleichs-/Ersatzflächen an der Ostseite des Baugebiets: 3.715 m²
(unverändert)

c) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 742/4, Gemarkung Leonberg 6.151 m²
(südlich des Baugebiets, neue Ausgleichs-/Ersatzfläche)

| | |
|---|-----------------------|
| d) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 308 (5.412 m ²) und 311 (8.506 m ²), Gemarkung Siegenstein, Gemeinde Wald, Landkreis Cham (neue Ausgleichs/Ersatzflächen, gesamt 13.918 m ²) | 13.918 m ² |
| | ----- |
| | 28.301 m ² |

Die Ausgleichs-/Ersatzflächen weist einen Gesamtumfang von 28.301 m² auf und entsprechen damit dem ermittelten Kompensationsbedarf (28.282 m²).

Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt und in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung durch die nunmehr festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausreichend kompensiert werden.

II. 2 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Hinweis: die bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen zur Grünordnung

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Dies gilt in besonderem Maße für die größeren, nicht baulich überprägten oder aus sonstigen Gründen zu verändernden Grünflächen auf den Privatgrundstücken.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des rückzuhaltenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist außer im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (Quartier A) pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

1.5 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße im Norden des Geltungsbereichs sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die dazwischen liegenden Grünflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.6 Wallbepflanzung (außerhalb der Kompensationsfläche)

Die Wallaußenseite an der Südseite des Baugebiets ist, um eine entsprechende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild an der Südseite gegenüber der freien Landschaft sicherzustellen, auf mindestens 50 % der Wallaußenfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Auf eine möglichst vielfältige Bepflanzung ist zu achten. Auf der Wallinnenseite (private Grundstückspartellen) sind mindestens 25 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

1.7 Erhalt der bestehenden, in der Biotopkartierung erfassten Gehölzstruktur

Die an der Westseite in den Geltungsbereich einbezogene, in der Biotopkartierung erfasste und naturschutzfachlich wertvolle Gehölzstruktur ist vollständig zu erhalten.

Jegliche Beeinträchtigungen wie Beseitigung von Gehölzen, Überdeckung des Randbereichs mit Bodenmaterial (auch vorübergehend) und Lagerung sonstiger Materialien während der Bauzeit im unmittelbaren Randbereich ist nicht zulässig.

1.8 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Südostseite des Baugebiets (3.715 m²)

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche im Südosten des Geltungsbereichs werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

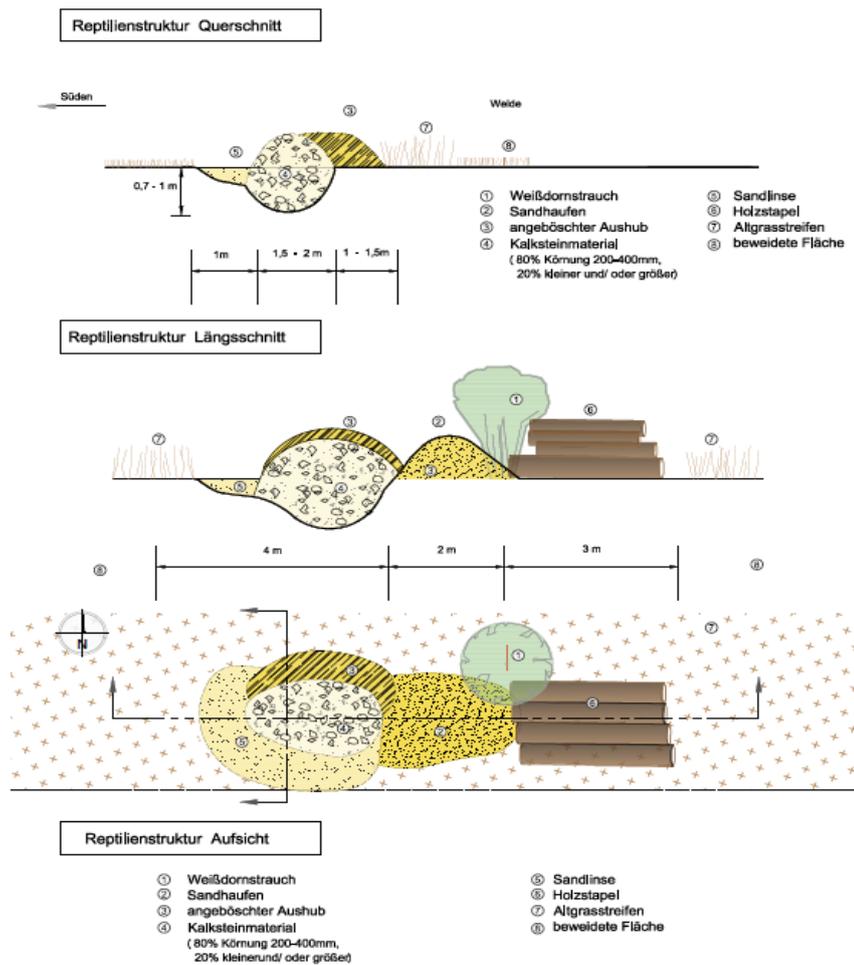
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen
- Umwandlung des Ackers in extensive Wiesen; vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; die Wiesen sind max. 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- Pflanzung von Heckenabschnitten und Gehölzen heimischer und standortgerechter Arten im Bereich des Walls (Teil der als Ausgleich angerechneten Fläche, siehe planliche Festsetzungen im Bebauungsplan)

1.9 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Westseite des Geltungsbereichs (4.517 m²)

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche an der Westseite des Geltungsbereichs werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- Ausbildung von 5 m breiten Gras- und Krautsäumen im Randbereich der in der Biotopkartierung erfassten Gehölzbestände; gelegentliche Pflege (alle 2-3 Jahre) zur Offenhaltung
- Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen zur Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes im Norden und Süden; im Schutzbereich der Freileitung sind ausschließlich Straucharten zulässig
- Pflanzung von 2-reihigen Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten (ausschließlich Straucharten) abschnittsweise entlang der Ostseite der Kompensationsfläche
- Anlage von 5 zusätzlichen Biotopbausteinen zur weiteren Strukturbereicherung: Totholzhaufen, Steinhaufen und Reptilienhabitate, davon mindestens 3 Reptilienhabitate gemäß beiliegender Skizze (Hinweis: die Reptilienhabitate sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich, dienen jedoch der naturschutzfachlichen Aufwertung)

2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplanung WA „Stadthof“ Stadt Maxhütte-Haidhof



- Umwandlung des Ackers in extensive Wiesen; vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; die Wiesen sind max. 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

1.10 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 742/4 der Gemarkung Leonberg

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche (6.151 m²) werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Planzeichnung externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 742/4 der Gemarkung Leonberg):

- Uferabflachung oberhalb der Mittelwasser-Linie des Diesenbachs zur Strukturberreichung des Fließgewässers (Unterhaltungsmaßnahme); Erhalt der bestehenden Ackerdrainagen
- Duldung der Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaums entlang des Diesenbachs
- Umwandlung des Ackers in einen extensiven Wiesenbestand; Einsatz einer regional-typischen, standortangepassten Wiesenmischung für Feuchtstandorte, z.B. Rieger-Hofmann „Feuchtwiese“ (für Produktionsraum 5); Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 2-malige Mahd pro Jahr; 1. Mahd ab

01.07. des Jahres, Abfuhr des Mähguts von der Fläche; Schnitthöhe mindestens 5-10 cm

- an der Westseite an dem Wiesengraben Duldung der Gehölzentwicklung; Pflege in mehrjährigem Abstand

1.11 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 308 und 311 der Gemarkung Siegenstein, Gemeinde Wald, Landkreis Cham

Die weiteren Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 13.918 m² (Flur-Nr. 308: 5.412 m²; Flur-Nr. 311: 8.506 m²) werden wie folgt festgesetzt (in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Cham):

a) Maßnahmen am Otterbach (Flur-Nr. 308 und 311)

Am Otterbach ist gemäß den planlichen Festsetzungen eine abschnittsweise unterschiedlich ausgestaltete Uferabflachung oberhalb der Mittelwasser-Linie (Unterhaltungsmaßnahme) durchzuführen (siehe auch Prinzipschnitt auf der Planzeichnung des Lageplans); das Material ist von der Fläche zu entfernen; die südliche Uferversteinerung ist punktuell aufzulösen. Als Schutz vor Erosion sowie Ansiedlung von Neophyten sind die Rohbodenbereiche an der Uferböschung mit örtlich gewonnenen Rasensoden anzudecken, alternativ mit einer regionaltypischen standortangepassten Saatgutmischung für Uferbereiche von Fließgewässern (z.B. Riger-Hofmann Nr. 7 Produktionsraum 5) anzusäen.

Auf eine vielfältige Gestaltung mit unterschiedlichen Breiten und Neigungen ist zu achten; die Flächen sind dauerhaft naturnah zu entwickeln

b) Grünlandextensivierung (Flur-Nr. 308 und 311)

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Extensivierung des Wiesenbestandes, dabei vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen (z.B. Kalken); keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat und Narbenverbesserung; Walzen, Schleppen max. 1-mal jährlich bis Ende März des Jahres; 2-malige Mahd pro Jahr, 1. Mahd ab 15.06. des Jahres, 2. Mahd im August/September jeweils mit Entfernung des Mähguts von der Fläche; Schnitthöhe mindestens 5-10 cm

Belassen von Altgrasfluren gemäß der Plandarstellung, Mahd alle 1-3 Jahre zur Offenhaltung im September

c) Heckenpflanzung (Flur-Nr. 308 und 311)

Entlang der Staatsstraße (mit entsprechendem Abstand, unter Berücksichtigung des Sichtdreiecks bei der Flur-Nr. 308), sind Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten unter Verwendung autochthonem Pflanzenmaterials zu pflanzen (2-3-reihig, Breite 5 m)

d) naturnahe Entwicklung des Gehölzbestandes an der Ostseite der Flur-Nr. 311; Erhalt von Altbäumen als stehendes Totholz; die Biotopbäume sind vor Ort zu kennzeichnen und dauerhaft als solche zu erhalten

1.12 Gehölzauswahlliste

Im Bereich der Wallbepflanzung sind folgende Gehölzarten verbindlich, ansonsten werden diese empfohlen:

Liste 1 Bäume

| | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Im Bereich der externen Ausgleichs-/Ersatzfläche) Flur-Nr. 308 und 311 der Gemarkung Siegenstein sind die Arten des Naturraums Falkensteiner Vorwald zu verwenden.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang (Straßenbegleitgrün)
Obstbäume als Hochstamm ab 8 cm Stammumfang im Bereich der Ausgleichsflächen
- Wallbepflanzung und Heckenpflanzungen im Bereich der Ausgleichsflächen:
Hei 2 x v. 100-150, Str. 2 x v. 60-100

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode bzw. in der Pflanzperiode nach Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung durchzuführen.

III. Begründung zur Grünordnung

Hinweis: die Begründung zum Bebauungsplan bleibt unverändert.

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im vorliegenden Fall in besonderem Maße für die privaten Grünflächen, soweit hier keine Geländeänderungen erfolgen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die dichtere Bebauung im Quartier A. Damit soll auch auf den privaten Parzellen eine gewisse Mindestdurchgrünung sichergestellt werden.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen und die Ausgleichsflächen an der West- und Ostseite des Baugebiets erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

An der Südseite des Baugebiets ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Errichtung eines 4-5 m hohen Lärmschutzwalls erforderlich. Wenngleich es sich bei dem Wall um ein technisches Bauwerk handelt, kann die Bepflanzung dennoch in erheblichem Maße auch dazu beitragen, das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und die Wohlfahrtswirkungen von Gehölzpflanzungen zur Geltung kommen zu lassen.

Die Innenseite des Walls wird in die privaten Grundstückspartellen einbezogen. Hier sind mindestens 25 % der Wallfläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

Für den Bereich der Wallaußenseite wird festgesetzt, da hier im wesentlichen eine positive Außenwirkung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird, mindestens 50 % der Wallaußenseite mit heimischen und standortgerechten Arten der Gehölzauswahlliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat vielfältig zu erfolgen, d.h. keine einheitlichen Pflanzabstände, sondern dichte bepflanzte Bereiche wechseln sich mit Gehölzlücken ab. Damit kann insgesamt ein vielfältiges Erscheinungsbild erreicht werden.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt und durchgeführt:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Bilanzierung wurde ein Kompensationsbedarf von 28.282 m² ermittelt. Der anzusetzende Kompensationsfaktor wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf zwei Teilflächen im Zusammenhang mit den geplanten Bauflächen sowie auf zwei externen Ausgleichsflächen südlich des Baugebiets und in der Gemeinde Wald, Landkreis Cham, erbracht.

Zu den beiden Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem Baugebiet:

Im Bereich der beiden Ausgleichsflächen werden naturnahe Absetz- und Rückhalte-räume errichtet, denen das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zugeführt wird. Eine Anrechnung als Kompensationsfläche ist jedoch nicht möglich. Da bei der süd-östlichen Ausgleichs-/Ersatzfläche ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang mit der Kompensationsfläche besteht, wird in diesem Abschnitt die differenziert zu be-pflanzende Wallaußenseite mit als Ausgleichs-/Ersatzfläche angesetzt.

Die übrigen, überwiegenden Teile des Walls werden jedoch nicht als Kompensations-fläche angesetzt, soweit sich mit der übrigen Ausgleichs-/Ersatzfläche in flächiger Be-stand bildet (ab Parzelle 57).

Kompensationsflächen im Zusammenhang mit dem Baugebiet

Die Maßnahmen innerhalb der beiden Kompensationsflächen im räumlichen Zusam-menhang mit dem Baugebiet (westliche Teilfläche 4.517 m², östliche Teilfläche 3.715 m²) lassen sich wie folgt beschreiben:

Zur Bepflanzung der Wallaußenseite (Bestandteil der Kompensationsfläche der östli-chen Teilfläche) siehe obige Ausführungen.

Darüber hinaus sind auf dem westlichen Teil um den als Biotop erfassten Gehölzbe-stand, der unverändert zu erhalten ist, ca. 5 m breite Gras- und Krautsäume auszubil-den, die gelegentlich zur Offenhaltung, im Turnus von 2-3 Jahren, zu pflegen sind.

Desweiteren ist die derzeitige Ackerfläche auf beiden Teilflächen in extensives Grün-land umzuwandeln. Hierzu ist eine Einsaat mit einer regionaltypischen, standortge-rechten (autochthonen) Saatgutmischung durchzuführen. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres). Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Auf der südöstli-chen Teilfläche sind Streuobsthochstämme bewährter, robuster Sorten zu pflanzen (gemäß der Plandarstellung); alternativ sind auch Wildobsthochstämme zulässig.

Auf der westlichen Kompensations-Teilfläche sind zur Vergrößerung des in der Bio-topkartierung erfassten Gehölzbestandes Pflanzungen von standortgerechten Ge-hölzarten im Süden und Norden vorgesehen. Innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Freileitung sind nur strauchförmige Gehölze zulässig.

Entlang der Ostseite der Kompensationsfläche sind außerdem gemäß der Plandarstel-lung 2-reihige Hecken aus ausschließlich Straucharten zu pflanzen.

Um die Fläche naturschutzfachlich noch zusätzlich aufzuwerten, sind zusätzliche Bio-topstrukturen einzubringen. Neben Steinhaufen und Totholzhaufen sind Reptilienha-bitate gemäß der Skizze zu erstellen. Diese sind zwar aus artenschutzrechtlicher Sicht (zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen) nicht erforderlich, tragen jedoch wesentlich zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten in der anson-sten intensiv genutzten Agrarlandschaft bei.

Mit den auf den beiden Kompensations-Teilflächen geplanten Maßnahmen lässt sich insgesamt eine deutliche Aufwertung im Sinne des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erreichen. Neben den positiven Effekten für die Lebensraum-

qualitäten wird auch das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Zusammenhang mit den geplanten Bauflächen erheblich aufgewertet. Das Baugebiet wird zusammen mit der geplanten Wallbepflanzung im Südosten, Süden und Westen, also gegenüber der freien, un bebauten Landschaft, eingebunden.

Die innerhalb der Kompensationsflächen liegenden, der Regenrückhaltung dienenden Flächen werden nicht als Ausgleichs-/Ersatzflächen angesetzt.

Externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 742/4, Gemarkung Leonberg (6.151 m²)

Die südöstlich des Baugebiets Stadlhof liegende Ausgleichs-/Ersatzfläche auf Flur-Nr. 742/4 der Gemarkung Leonberg war bisher als Acker intensiv genutzt und liegt derzeit brach. Die Fläche liegt unmittelbar westlich des Diesenbachs, im Talbereich, so dass eine Einbeziehung der Fläche in Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen besonders sinnvoll ist. An der Westseite der Fläche verläuft ein Wiesengraben, der abschnittsweise mit jüngeren Gehölzen bewachsen ist.

Geplant ist eine abschnittsweise Uferabflachung am Diesenbach oberhalb der Mittelwasserlinie. Da keine Veränderung des Gewässers selbst erfolgt, handelt es sich um eine Unterhaltungsmaßnahme. Am Diesenbach soll die Entwicklung eines Gehölzsaums geduldet werden. Der bisherige Acker wird in einen extensiven Wiesenbestand ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen umgewandelt. An dem westlichen Wiesengraben ist ebenfalls die Gehölzentwicklung zu dulden.

Mit den Maßnahmen kann eine erhebliche Aufwertung der Lebensraumqualitäten errichtet werden.

Externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 308 und 311 der Gemarkung Siegenstein, Gemeinde Wald, Landkreis Cham (5.412 m² und 8.506 m², zusammen 13.918 m²)

Die beiden Kompensationsflächen liegen in der Gemarkung Siegenstein, südwestlich und südöstlich der Ortschaft Wünschenbach, nördlich der Staatsstraße St 2145. Beide Flächen liegen am Otterbach, der nördlich unmittelbar angrenzt. Die Flächen sind als Grünland intensiv genutzt. Bei der Flur-Nr. 311 existiert an der Ostseite noch ein untergeordneter Gehölzbestand (siehe Lageplan).

Der Otterbach ist begradigt, und weist einige Uferabbrüche und Auskolkungen auf. Es besteht eine Uferbefestigung.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Cham als örtlich zuständige Fachstelle abgestimmt, darüber hinaus auch grundsätzlich mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg (keine Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung bei Beschränkung der Maßnahmen oberhalb der Mittelwasser-Linie).

Geplant ist eine Uferabflachung am Otterbach oberhalb der Mittelwasser-Linie mit unterschiedlichen Breiten und Neigungen, in die Fläche hinein. Das Material ist von der Fläche zu entfernen.

Die entstehenden Rohbodenflächen im Uferböschungsbereich sind mit aus der Fläche gewonnenen Rasensoden abzudecken, um einen raschen Erosionsschutz zu erreichen

und eine unerwünschte Ansiedlung von Neophyten zu vermeiden. Alternativ ist eine Einsaat mit einer regionaltypischen Saatgutmischung durchzuführen.

Der Wiesenbestand ist zu extensivieren. Auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist zu verzichten (im Detail, auch zu den Mähzeitpunkten, siehe textliche Festsetzungen). In den Randbereichen sind Altgrasfluren zu berücksichtigen, die im Abstand von 1-3 Jahren zur Offenhaltung zu mähen sind.

Entlang der Straße, in entsprechendem Abstand zur Fahrbahn und unter Berücksichtigung der beizuhaltenden Sichtfelder, ist auf beiden Flächen jeweils eine 2-3-reihige Hecke zu pflanzen.

Bei der Flur-Nr. 311 ist noch ein bestehender Laubgehölzbestand auf untergeordneten Flächen Teil der Ausgleichs-/Ersatzfläche. Durch die Festsetzung von 10 Biotopbäumen, die vor Ort zu kennzeichnen sind, kann die Fläche als Ausgleichs-/Ersatzfläche angerechnet werden (dauerhafter Erhalt der Bäume, damit langfristig stehendes Totholz).

Mit Durchführung der Maßnahmen auf den beiden Grundstücken kann eine erhebliche Aufwertung erreicht werden.

Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen können die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

Änderungen des Umweltberichts der rechtskräftigen Bebauungsplan-Fassung sind nicht veranlasst.

Aufgestellt: Pfreimd den 08.08.2018

Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt