

SATZUNG ÜBER DIE ERWEITERUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL „AIGEN WEST“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 GO erlässt die Gemeinde Bad Füssing folgende Änderungssatzung:

§ 1

Die Grenzen für die Abrundungssatzung des Ortsteiles „Aigen West“ werden entsprechend den aus beigefügten Lageplan (M1:1000) ersichtlichen Darstellungen erweitert. Der Lageplan in der Fassung vom 27.04.2010 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Abrundungssatzung sind für den erweiterten Bereich entsprechend anzuwenden.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Füssing, 26.04.2010 u. 12.10.2010, ausgefertigt am^{13. JAN. 2011}

Siegel




Brundobler
Bürgermeister

Erweiterung der Ortsabrundungssatzung AIGEN WEST

Begründung:

Im Jahr 1995 hat die Gemeinde Bad Füssing für den Bereich entlang der Harter Straße eine Ortsabrundungssatzung erlassen. Nun beantragt der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 98 Gemarkung Aigen die Bebauung hinter dem bestehenden Anwesen „Leonhardiweg 16“. Eine Erörterung mit dem Kreisbauamt hat ergeben, dass hierzu die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Aigen West“ erforderlich ist und die Grundstücke Fl.Nr. 92, 93 und 98 teilweise sowie das gesamte Grundstück Fl.Nr. 96 Gemarkung Aigen in den räumlichen Geltungsbereich einzubeziehen sind. Der Gemeinderat Bad Füssing hat in der Sitzung am 26.04.2010 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der bestehenden Satzung beschlossen.

Die Erschließung ist über den Leonhardiweg gesichert. Des Weiteren besteht Anschlussmöglichkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe sowie an die gemeindl. Kanalisation.

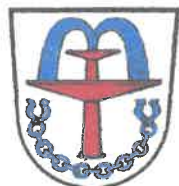
Aufgrund der Anregungen der unteren Naturschutzbehörde wurden die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die Kompensationsmaßnahmen in die Erweiterungssatzung eingearbeitet und erneut öffentlich ausgelegt.

Bad Füssing, 27.04.2010

Ergänzt: 12.10.2010

Gemeinde Bad Füssing

Rathausstr. 6-8, 94072 Bad Füssing



-Eingriffsregelung-

(Bilanzierung gem. Leitfaden / Ausgleichsflächengestaltung)

Erweiterung der
„Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil AIGEN WEST“
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Stand 28.09.2010
TK 7645/77 Rotthalmünster



Übersichtsplan aus FIS Lfu

LINDGRÜN
Katja Lind
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur (FH)
94072 Bad Füssing

Tel 08531 322303
Fax 08531 322302
mail kl@lindgruen.cc

1. Kurzdarstellung und Ziele des Vorhabens

Bereits 1995 hat die Gemeinde Bad Füssing für den Bereich entlang der Harter Straße eine Ortsabrundungssatzung erlassen. Nun beantragt der Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 98 Gemarkung Aigen eine Erweiterung der Abrundungssatzung für eine Bebauung hinter dem bestehenden Anwesen „Leonhardiweg 16“. Die Untere Naturschutzbehörde fordert für den Geltungsbereich die Eingriffsregelung, sowie einen Ausgleich für alle Flächen, die neues Baurecht erhalten.

Der Geltungsbereich für die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung umfasst Teilbereiche der Flurstücksnummern 92(T), 93 (T) 98 (T) sowie die Flurstücksnummer 96.

Sowohl die Flurstücksnummer 96 als auch 92 (T) sind bereits bebaut und besitzen „altes Baurecht“. Bei der Fl.Nr. 93 (T) handelt es sich größtenteils um eine Streuobstwiese mit einem Gebäude (Schafstall) im Süden. Die zwei folgenden Bilder zeigen die Streuobstwiese.

(T) = Teilfläche der Flurstücksnummer



Fotos v. 01.09.2010



Bei dem neu miteinbezogenen Grundstück, für welches Baurecht beantragt wird, handelt es sich um eine Teilfläche der Flurstücksnummer 98, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Das Grundstück wird so überplant, dass es das Ortsbild des Dorfes nicht schädigt. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet, die über die Maßstäblichkeit und die Gestaltung des Gebäudes, sowie der Garage Anschluss geben. Der Ausgleich für die beanspruchte Fläche soll direkt an die neue Parzelle angrenzen und befindet sich noch im Geltungsbereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung. Der Ausgleich wird als Naturhecke mit Lesesteinhaufen geplant und ist unter Punkt 5 beschrieben.

Die Teilfläche des Flurstücks 93, die sich im Geltungsbereich dieser Ortsabrundungssatzung befindet, besitzt bereits ca. zur Hälfte (1000 m²) Baurecht. Nach mehreren Gesprächen mit der Naturschutzbehörde und der Gemeinde Bad Füssing hat es sich als sinnvoll ergeben, die restliche Fläche in ihrer Funktion als Streuobstwiese zu erhalten und nicht mit neuem Baurecht zu belegen.

Die Streuobstwiese, die bereits jetzt ein gewisses Alter aufweist, ist aus naturschutzfachlicher Sicht sehr hoch zu bewerten, da es für jedes Schutzgut positive Auswirkungen aufweist. Gerade in der „ausgeräumten“ Agrarlandschaft mit wenig Heckenstrukturen bildet sie einen wichtigen Lebensraum und bietet Schutz und Nahrung für Vögel, Kleintiere und Insekten.

Diese Meinung teilt auch die Untere Naturschutzbehörde und bewertet den Streuobstbestand mit einem Ausgleichsfaktor von mind. 2,0, der für die gesamte Bauparzelle gefordert wäre. Bei einer Belegung mit neuem Baurecht würde dies das Doppelte an Ausgleichsfläche für die gesamte Bauparzelle bedeuten.

Da der Ausgleich auf Wunsch der Gemeinde Bad Füssing im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung stattfinden muss, ist ein neues Baurecht mit der nötigen Ausgleichsfläche flächentechnisch nicht realisierbar, da die Fläche im Geltungsbereich nicht ausreicht.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ließe sich außerdem die Streuobstwiese nicht sinnvoll aufwerten.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass derzeit kein Bedarf für dieses Grundstück als Bauparzelle besteht, der ökologische Wert jedoch in den nächsten Jahren weiter steigen wird.

Somit ist das Restgrundstück der Flurstücknummer 93 (T) als Streuobstwiese zu erhalten und nicht mit „neuem“ Baurecht zu belegen.

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB :

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Abs. (4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

2. Ausgleich und Bewertung

2.1 Flurstück 98 (T)

Allgemeine Angaben:

Geltungsbereich gesamt (Erweiterung Ortsabrundungssatzung)	5.544 m ²
Neue Grundstücksparzelle gesamt	823 m ²
Grundriss Haus	240 m ²
Zufahrt/Einfahrt	187 m ²

Für WA = GRZ: 0,30

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bestand:

Zu 100 % Ackerfläche

Bewertung Bestand laut Leitfaden (Eingriffsregelung):

- Ackerfläche 823 m² → Kategorie I / Typ B

Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schützgüter**Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)**

Arten und Lebensräume:	oberer Wert
Boden:	oberer Wert
Wasser:	unterer Wert
Klima und Luft:	unterer Wert
Landschaftsbild:	unterer Wert

Bewertungsergebnis: Kategorie I / Typ B → Kompensationsfaktor **0,2 bis 0,5**

Aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor in zwei Teilbereiche gesplittet:

Gebäude/Terrasse:	Faktor 0,50
Teilversiegelte Einfahrt+ Zufahrt:	Faktor 0,30

2.2 Flurstück 93 (T)

Laut Empfehlung aus Punkt 1 „Kurzdarstellung und Ziele des Vorhabens“ bzgl. des Erhalts der Streuobstwiese auf Flurstück 93 (T), wird ersichtlich, dass kein Ausgleich erfolgen muss.

Laut Unterer Naturschutzbehörde müsste die betroffene Fläche zum jetzigen Zeitpunkt (Herbst 2010) aufgrund ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit Faktor 2 ausgeglichen werden.

3. Eingriffsberechnung und Flächennachweis:**Berechnung auszugleichende Fläche:****Ackerfläche****Kategorie I / Typ B**

1. Eingriff WA (GRZ 0,30) Baufenster (Grundriss Haus)	240,00 m ²	x	Faktor 0,5 = 120,00 m ²
2. Einfahrt (teilversiegelt) Zufahrt (teilversiegelt)	187,00 m ²	x	Faktor 0,3 = 56,10 m ²

Gesamt Ausgleichsflächenbedarf 176,10 m²

Die niedrigen Kompensationsfaktoren werden durch folgende aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen begründet:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Verwendung von standortgerechtem (autochthonem) Pflanzenmaterial und Saatgut für Neuanpflanzungen und Neuansaat
- Anlage von heimischen Strauchpflanzungen an Siedlungsrändern und der Verbot von Einfriedungen
- Wasserdurchlässiger Belag überall wo möglich und sinnvoll (Pflaster mit großen Fugen / alternativ Schotterrasen)

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Regenwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähigen Belägen wo möglich
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung der Bewegung
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächewasser

Schutzgut Boden

- Begrenzung der Aufschüttung und Abgrabungen zur Einbindung des Gebäudes auf das minimal mögliche Maß
- Minimierung der Bodenversiegelung durch versickerungsfähigen Beläge wo möglich (Garageneinfahrt, Zufahrt)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen

Stutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen
- Ausgleichsfläche grenzt an das neue Grundstück als Naturhecke

Grünordnerische Maßnahmen

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Offene Straßengestaltung durch offen gehaltene Einfriedungen
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, wo möglich

Aufgrund der Vermeidungs- und grünordnerischen Maßnahmen wurden die Kompensationsfaktoren in zwei Teilflächen geteilt und festgelegt.

Summe Ausgleichsflächenbedarf 176,10 m²

4. Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen

Für die Festlegung einer Fläche als Ausgleichsfläche ist es entscheidend, ob diese Fläche durch Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung erfahren kann.

Als Ausgleich soll eine „Naturhecke“ gepflanzt werden, die die neue Parzelle größtenteils umschließt. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum des Bauherren.

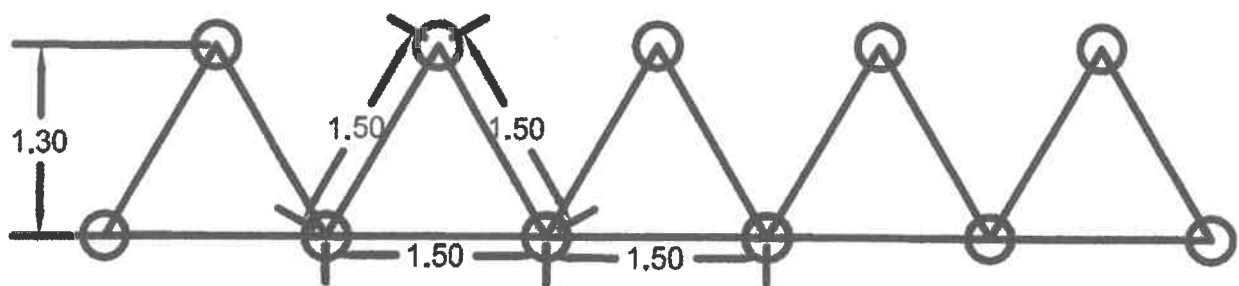
Um die Sicherung des angestrebten Zustands der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche nach Art 6 Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und einer Reallast zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig. Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

5. Beschreibung der Ausgleichflächengestaltung

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei der Ausgleichsmaßnahme um die Pflanzung einer gestuften Naturhecke mit Lesesteinhaufen innerhalb des Geltungsbereichs im Norden und Osten an das Grundstück angrenzend. Derzeit wird diese Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Pflanzung soll versetzt stattfinden, mehrreihig, auf Lücke im Dreiecksverband $1,5 \times 1,5 \times 1,5$ m. Dabei müssen langsamwüchsigeren Arten in Gruppen von ca. 3 Pflanzen gesetzt werden. Bäume werden im Heckenzentrum angepflanzt, hierdurch wird ein stufiger Heckenaufbau erreicht. Zusätzlich werden noch mind. zwei Obstgehölze gepflanzt. Bei der Pflanzenauswahl soll es sich um autochthones Pflanzmaterial handeln, das als Vogelnährgehölz Verwendung findet.

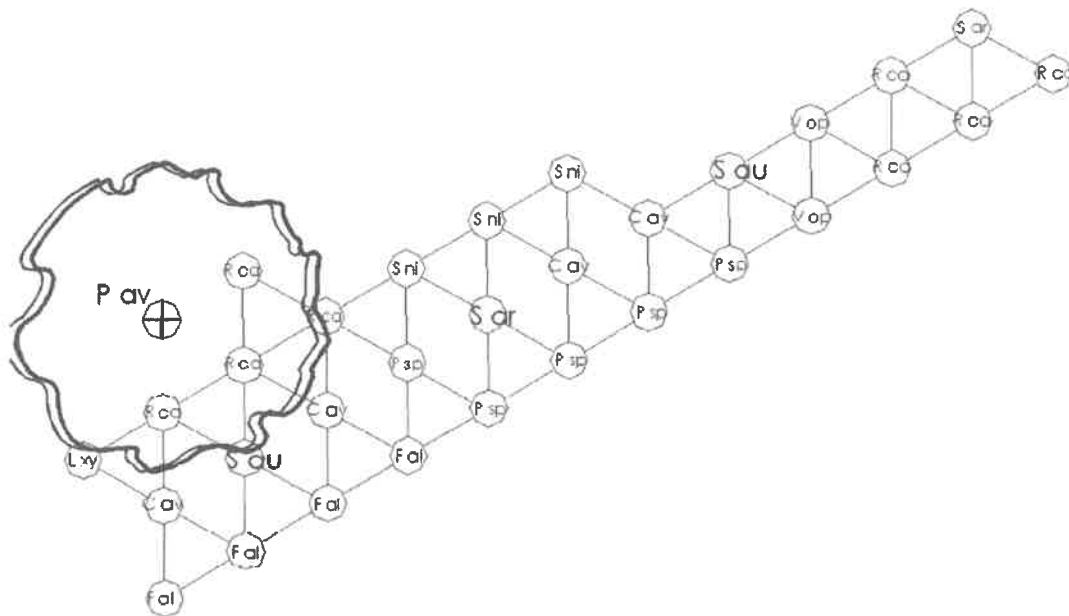
Die potentielle natürliche Vegetation für die Region ist laut FIS „bayerisches Fachinformationssystem“ (www.lfu.de) ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald.

Die Kosten für die Herstellung sowie Pflege trägt der Bauherr.



5.1 Ausschnitt des Pflanzplanes aus der Hecke im Norden:

Mehrreihige Naturhecke in Gruppen und versetzt gepflanzt



5.2. Zu verwendende Hecken-Pflanzen:

• Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	=	L xy
• Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	=	R ca
• Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	=	V op
• Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)	=	S ra
• Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	=	S ni
• Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	=	P sp
• Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	=	F al
• Hase (<i>Corylus avellana</i>)	=	C av

5.3 Kleine Bäume in Hecken-Mitte:

- **Vogelbeere** (*Sorbus aucuparia*) = **S au**

Wuchs: mittelgrosser, bis 15 Meter hoher, oft mehrstämmiger Baum; in der Jugend raschwüchsig

Eignung: sehr frost- und spätfrosthart; ziemlich Immissionsfest; Vogelfrüchte

- **Mehlbeere** (*Sorbus aria*) = **S ar**

Wuchs: kleiner, bis 12 Meter hoher Baum; sehr langsamwüchsig; gutes Stockausschlagvermögen; schnittverträglich

Eignung: frost- und windhart; erträgt hohe Temperaturen und Bodentrockenheit; meldet zu feuchte Böden; Immissionsfest; Vogelfrüchte

5.4 Zwei Obstgehölze:

- **Wilder Apfelbaum** (*Malus sylvestris*) = **M sy**

Wuchs: kleiner, bis 10 Meter hoher Baum; langsamwüchsig; stockausschlagfähig; schnittverträglich

Eignung: industriefest; Vielzahl an tierischen Begleitern (!)

- **Kirschbaum** (*Prunus avium*) = **P av**

Wuchs: mittelgrosser, bis 20 Meter hoher Baum; rasche Jugendentwicklung; starkes Stockausschlagvermögen

Eignung: empfindlich gegen Auftausalze; im allgemeinen immissionsresistent;



5.5 Pflegemaßnahmen nach dem Pflanzen

Die Hecke muss bei Notwendigkeit gleich nach dem Pflanzen mit einem Zaun gegen Vieh- oder auch Wildverbiss geschützt werden (nach Absprache Naturschutzbehörde).

Gras- und Krautbewuchs soll während den ersten drei Jahren gemäht werden. Ein Aufkommen kann durch Mulchen mit Rindenmulch oder Stroh wenigstens teilweise verhindert werden. Bei anhaltender Trockenheit müssen Neupflanzungen unbedingt regelmäßig gegossen werden.

Um eine auch im unteren Bereich dichte Hecke zu erhalten, wird sie erstmalig 3-10 Jahre nach dem Pflanzen auf den Stock gesetzt, hierdurch kommt es zu dichten, bodennahen Verzweigungen der Sträucher.

5.6 Lesesteinhaufen

Zwischen den Heckenstrukturen sollen mindestens 5 Lesesteinhaufen gesetzt werden. Zur Verwendung kommen Steine aus der Region unterschiedlicher Größe, (Findlinge gemischt mit „Bummerl“ und Schotter). Diese bieten zusätzlich Lebensraum und bilden gleichzeitig eine Abgrenzung zwischen Acker und Hecke.

Lesesteinhaufen werden besonders von Reptilien (Zauneidechsen, Blindschleichen), Hummeln und Bienen, sowie von einer Vielzahl an Insekten als Lebensraum angenommen und werten somit die Ausgleichsfläche zusätzlich auf.



Bad Füssing, den 01.10.2010


Katja Lind
Safferstettener Str. 24
94072 Bad Füssing
Tel. 08531 322303
www.lindgruen.cc
LINDGRÜN
Katja Lind
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur (FH)
94072 Bad Füssing

