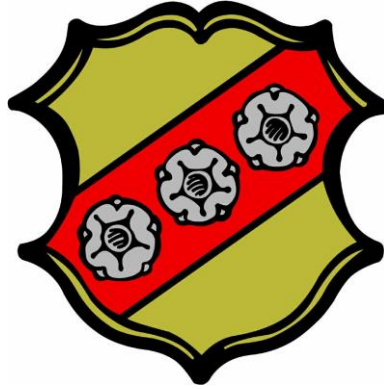


# Stadt Riedenburg



## **Ergänzungssatzung der Stadt Riedenburg Nr. 16 a Jachenhausen-Ost**

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**Begründung: Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Stand: 22.10.2018**

Bearbeiter:

Inge Dunkel-Littel  
Landschaftsarchitektin  
Dipl.-Ing. Univ.  
93326 Abensberg  
Am Stadtgraben 1  
Tel. 09452/2589  
dunkel-littel@t-online.de

dunkel-litte | landschaftsarchitektur

## 1 ANLASS, ZIEL

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung/ Ergänzungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigungen von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten

Der Stadtrat hat beschlossen, eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen.

Für die Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, eine Umweltprüfung ist jedoch nicht erforderlich.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND ANGABEN ZUM GEBIET

### 2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

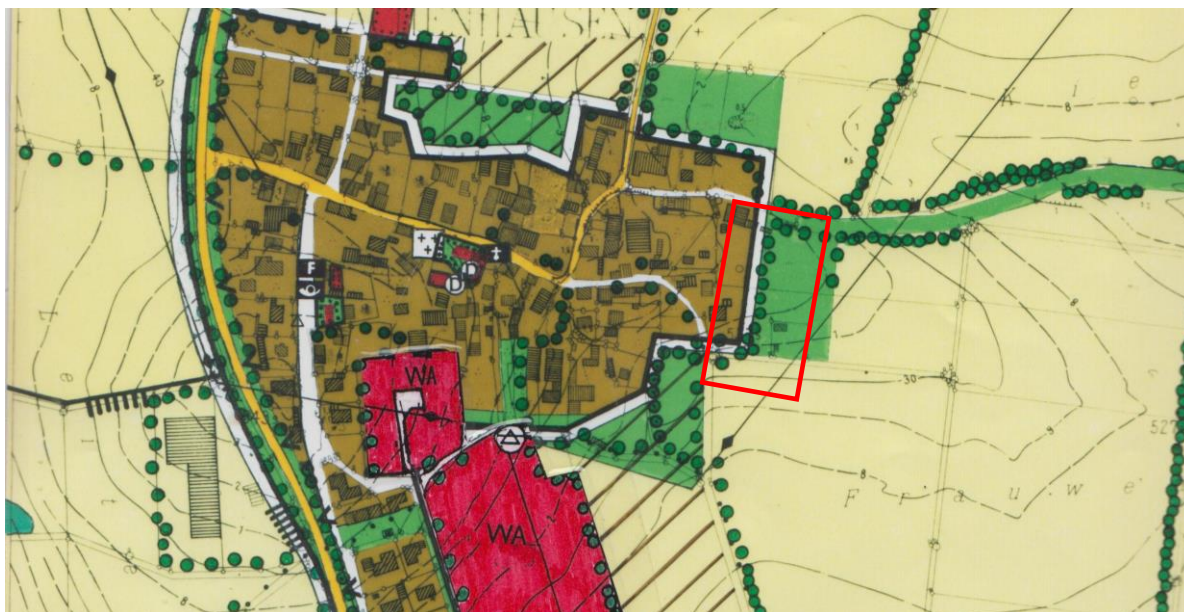
Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan als Grünland dargestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Riedenburg werden für das Ortsbild die gliedernden Obstgärten als positiv herausgestellt.

Ziel des Landschaftsplanes für Jachenhausen ist der

- Erhalt der gliedernden Obstgärten
- Ergänzung der Obstbäume am östlichen Ortsrand

Das an den geplanten Abrundungsbereich angrenzende Ortsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als MD - Dorfgebiet festgesetzt. Die geplante Ergänzungsfläche ist als **Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dargestellt. Entlang des Ortsrandes ist eine Eingrünung mit Obstbäumen dargestellt.**



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Riedenburg

## 2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der geplante Satzungsgeltungsbereich umfasst:

- Teilfläche von Flur-Nr. 26 Gem. Jachenhausen mit einer Größe von ca. 3.350 m<sup>2</sup>
- Teilfläche von Flur-Nr. 27 Gem. Jachenhausen mit 1.160 m<sup>2</sup>,
- Flur-Nr. 27/1 in der Größe von 979 m<sup>2</sup>
- Teilfläche Flur-Nr. 257 (Rieder Weg) mit 153 m<sup>2</sup>
- Teilfläche von Flur-Nr. 258, Gem. Jachenhausen mit einer Größe von ca. 2.400 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 8.042 m<sup>2</sup>**

Das Plangebiet liegt etwas exponiert auf einem Geländerücken, der sich noch weiter nach Osten hin zieht und bildet hier den nordöstlichen Ortsrand von Jachenhausen. Der Bereich des Plangebietes nördlich des Rieder Weges wird aktuell großenteils als Grünland genutzt. Auf dem ortsangrenzenden Teilbereich von Flur-Nr. 26 sind Betriebsgebäude, Lager- und Hofflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes errichtet. Flur-Nr. 27/1 ist bebaut (Wohnbebauung mit Garten) und mit einer Schmitzhecke umgeben. Der südlich des Rieder Weges gelegene Bereich wird als Acker genutzt. Im Plangebiet finden wir fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt), selten Podsol-Braunerde aus (Skelett-)Lehm bis Schluffton, mit Kieselskelett (Alblehm) vor. ([www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de))

In der Umgebung befinden sich einige viehhaltende Betriebe. Im Osten des Plangebietes ist ein Mastschweinestall mit 800 Tieren geplant.

## 2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von schutzwürdigen oder geschützten Arten bekannt und auch nicht zu erwarten. Von der Planung sind keine NATURA-2000 – Gebiete (FFH-Gebiete) oder Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiet) oder sonstige Schutzgüter nach BayNatSchG bzw. BNatSchG betroffen.

## 2.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand (Quelle: DenkmalViewer des LfD) sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

## 3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 ist für die vorliegende Einbeziehungssatzung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Als Grundlage wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen angewendet.

### 3.1. EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANUNGSGEBIETES NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

(die Einstufung wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums durchgeführt)

Die einzelnen Bereiche des Plangebietes werden entsprechend ihrer unterschiedlichen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. (siehe auch Plan 1 : 1.000 Seite 7 mit Flächengrößen und Einstufung des Gebietes)

Bereich nördlich des Rieder Weges:

Die 1.750 m<sup>2</sup> große Teilfläche von Flur-Nr. 26 Gem. Jachenhausen und die 1.160 m<sup>2</sup> große Teilfläche von Flur-Nr. 27 werden als Grünland genutzt.



Grünland (Flur-Nr. 26) mit Blick nach Westen auf den bebauten Bereich



Grünland (Flur-Nr. 26 und 27) mit Blick nach Südwesten

#### *Schutzgut Arten und Lebensräume*

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Grünland wird mehr oder weniger intensiv genutzt und weist stellenweise noch einen eingeschränkten Artenreichtum auf. Neben Süßgräsern wie Raygras und Knäuelgras treten auch Schafschwingel und Kräuter wie verschiedene Hahnenfuß-Arten, Schafgarbe, Margerite, mittlerer Wegerich u.a. auf. (Kategorie II, unterer Wert). Im Norden handelt es sich meist um artenarmes Grünland.

#### *Schutzgut Boden*

Der Boden ist von mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland). Der Boden ist hier in Kategorie II, im unteren Wertebereich anzusiedeln. (Kategorie II, unterer Wert)

#### *Schutzgut Wasser*

Das Schutzgut Wasser kann dem mittleren Wertebereich (Kategorie II, unterer Wert) zugeordnet werden. Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist bei den vorhandenen Karstuntergründen relativ hoch. Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

#### *Schutzgut Luft/Klima*

Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn (Kategorie I, oberer Wert)

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Planungsgebiet liegt angrenzend am östlichen Ortsrandes und springt hier in die Landschaft vor. Dadurch und durch die Lage auf einem Geländerücken kann die Lage als exponiert bezeichnet werden. Es handelt sich um eine natürliche, landschaftsbildprägende Oberflächenform.

Das Landschaftsbild ist aber durch die fehlende Ortsrandeingrünung der Betriebsflächen im Norden negativ vorbelastet.

Das Planungsgebiet wird der **Kategorie II, unterer Wert, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**, zugeordnet.

Auf Flur-Nr. 27/1 liegt im Osten ein bereits bebautes Grundstück mit einem ca. 479 m<sup>2</sup> großen Garten.

#### *Schutzgut Arten und Lebensräume*

Der strukturreiche Garten mit überwiegend heimischen Gehölzen ist als Gebiet mit mittlerer Bedeutung einzustufen. Hier wachsen auch mehrere alte Obstbäume. (Kategorie II, unterer Wert)

#### *Schutzgut Boden und Wasser*

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Garten). Der Boden ist hier in Kategorie II, von mittlerer Bedeutung von Natur und Landschaft, im unteren Wertebereich anzusiedeln. (Kategorie II, unterer Wert).

#### *Schutzgut Luft/Klima*

Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn (Kategorie I, oberer Wert)

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Die vorhandene Bebauung bei Flur-Nr. 27/1 mit der umgebenden Schmitzhecke wirkt aber als Zersiedlung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Das Gebiet wird daher in Kategorie II eingestuft.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet wird der **Kategorie II, unterer Wert, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**, zugeordnet.



Bebauung mit Garten rechts des Weges; Acker links des Rieder Weges

#### Bereich südlich des Rieder Weges:

Die ca. 2.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche südlich des Rieder Weges wird aktuell als Acker genutzt.

*Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden und Wasser*  
Intensiv genutzte Ackerflächen werden in Kategorie I, oberer Wert, eingestuft.

*Schutzgut Luft/Klima*  
Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn (Kategorie I, oberer Wert)

*Schutzgut Landschaftsbild*  
Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft gilt als Gebiet der Kategorie I (oberer Wert).

*Kultur- und Sachgüter* sind nicht betroffen

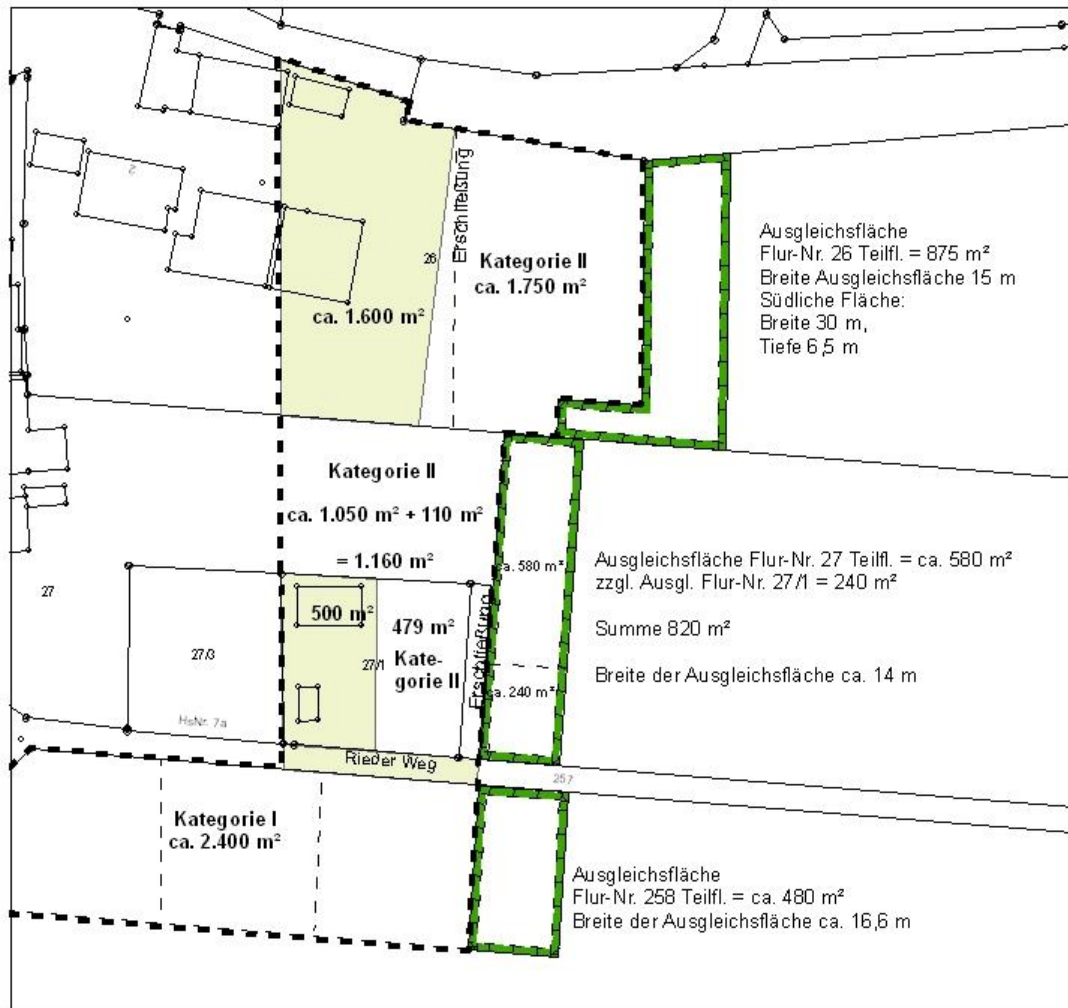
Der Bereich südlich des Rieder Weges wird der **Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**, zugeordnet.

Flächen ohne Eingriff: 1.600 + 153 + 500 m<sup>2</sup> = 2.253 m<sup>2</sup>

- Betriebsfläche mit Halle und Lagerfläche und teilversiegelten Hofbereichen = 1600 m<sup>2</sup>
- 153 m<sup>2</sup> Rieder Weg
- Haus mit Garage, Wegen, Schnitthecke auf Flur-Nr. 27/1 = 500 m<sup>2</sup>

Ergänzungssatzung Nr. 16 a Jachenhausen Ost

Einstufung der Flächen unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild



Stand: 22.10.2018

M= 1 : 1 000

**Legende:**

- Umgreif der Ergänzungssatzung
- Flächen ohne Eingriff

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung  
Inge Dunkel-Littel, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin, Tel. 09452/2589 dunkel-littel@t-online.de

## 3.2 DARSTELLUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

### 3.2.1 FLÄCHENBILANZ

**Umgriff gesamt** ca. 8.042 m<sup>2</sup>

Gebiet Kategorie II = 3.389 m<sup>2</sup>

Gebiet Kategorie I = 2.400 m<sup>2</sup>

Fläche ohne Eingriff = 2.253 m<sup>2</sup>  
(bereits bebaut bzw. versiegelt)

Eingriff Fläche Kategorie II = ca. 3.389 m<sup>2</sup>

Eingriff Fläche Kategorie I = ca. 2.400 m<sup>2</sup>

**Eingriff gesamt** ca. 5.789 m<sup>2</sup>

### 3.2.2 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

Ca. 2.900 m<sup>2</sup> Grünland, ein Garten und etwa 2.400 m<sup>2</sup> Ackerland sollen als Bauland genutzt werden können.

Es gehen Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten verloren.

Durch die Versiegelung (Überbauung mit Haus, Garagen, Wege, Terrassen etc.) sind das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser betroffen, weil wichtige Funktionen des Bodens, wie Filterung, Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser oder auch die Grundwasserneubildung durch Versickerung für den Naturhaushalt verloren gehen.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden sich bemerkbar machen, da es sich um eine Ortsrandsituation handelt. Das Plangebiet erstreckt sich exponiert auf einem Geländerücken weiter nach Osten.

Die geplante Bebauung richtet sich nach der bereits vorhandenen Bebauung im umgebenden Ortsbereich. Die angrenzende Bebauung ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass es sich um einen Eingriff Typ B = mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad handeln wird. Es ist eine Bebauung mit GRZ=< 0,35 zu erwarten.

Der Eingriff erfolgt auf einem Gebiet der Kategorie I bzw. Kategorie II, Gebiet mit geringer bzw. mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der Kompensationsfaktor lt. Leitfaden beträgt bei einem Eingriff Typ B (mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad):

Eingriff Fläche Kategorie II = ca. 3.390 m<sup>2</sup>      Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8

Eingriff Fläche Kategorie I = ca. 2.400 m<sup>2</sup>      Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5



### 3.2.3 EINGRIFFSMINIMIERUNG

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die Schutzgüter werden durchgeführt:

#### Schutzgut Boden/ Wasser

- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung durch sickerfähige Beläge (Ökopflaster, Kieswege, wassergebundene Wege) z.B. bei Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen

#### Schutzgut Landschaftsbild, Einbindung in die Landschaft im Hinblick auf die Ortsrandlage

- Erhalt bestehender Bäume (Obstbäume)
- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Verbot von geschnittenen Hecken und Nadelgehölzen am Ortsrand zur freien Landschaft
- Verbot von Mauern zur Einfriedung oder Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung von Baumpflanzungen zur Einbindung in die Landschaft und zur inneren Durchgrünung

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt einzelner älterer Obstbäume
- Neupflanzung von Obstbäumen und anderen heimischen Bäumen (siehe nachfolgende Liste)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen

#### Liste heimischer Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14

Hainbuche – Carpinus betulus  
Feldahorn – Acer campestre  
Traubeneiche - Quercus petraea  
Stieleiche - Quercus robur  
Birke – Betula pendula  
Vogelbeere – Sorbus aucuparia  
Mehlbeere – Sorbus aria  
Winterlinde - Tilia cordata

Obstbäume: Hochstamm, StU 10 – 12

### 3.3 ERMITTLUNG DES VORLÄUFIGEN AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARFS

Eingriff Typ B = mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

**Kompensationsfaktor: Kategorie I**      **0,2**      **für 2.400 m<sup>2</sup>**  
**Kompensationsfaktor: Kategorie II**      **0,5**      **für 3.390 m<sup>2</sup>**

#### Erforderlicher Ausgleichsbedarf:

**0,2**    x    **2.400 m<sup>2</sup>** = **480**

**0,5**    x    **3.390 m<sup>2</sup>** = **1.695**

**Ausgleichsfläche**    = **2.175 m<sup>2</sup>**

Der Ausgleich erfolgt östlichen angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung von Flur-Nr. 26, 27 und 258.

Ausgleichsmaßnahme:

Anlage von Streuobstwiesen von insgesamt 2.175 m<sup>2</sup> auf Teilflächen Flur Nr. 26, Nr. 27 und 258 (alle Gem. Jachenhausen).

Pflanzung von mind. 34 Obstbäumen, Hochstamm, StU 10-12, Pflanzabstand ca. 8 – 9 m  
Pflanzenverankerung, Verdunstungsschutz und Schutz gegen Wildverbiss,  
Erziehungsschnitt auf die Dauer von 5 – 7 Jahren; Aufstellen von 2 Bussardstangen.  
Jährlich 2x Mahd der Streuobstwiese mit Entfernung des Mähgutes, Mahd ab Mitte Juni;  
Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz.  
Ausgefallene oder nicht angewachsene Gehölze sind nachzupflanzen.

Anlage der Wiese auf Acker:

Ansaat mit Verwendung von autochthonem Saatgut; Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland = aut -09.00 EAB. **Nachweis erforderlich!**

Alternativ: Grünland durch Eigenentwicklung (Selbstgebrüning mit Mahd)

Entwicklungsziel: Streuobstwiese (Biototyp WÜ)

Unterhaltungszeitraum: 25 Jahre

Die Ausgleichsfläche ist im Gelände dauerhaft und gut erkennbar zu markieren (z.B. mit Eichenpflöcken).

Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb einer eventuellen Einzäunung des Grundstücks.

Obstbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12:

**Sortenempfehlung:**

**Apfel – Frühsorten:** Charlamowsky, Jakob Fischer, Apfel aus Croncels, Reka

**Apfel – Herbstsorten:** Mutterapfel, Harberts Renette, Prinz Albrecht, Remo, Rewena,

**Apfel – Spätsorten:** Hauxapfel, Florina, Kaiser Wilhelm, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Rheinischer Winterrambur, Maunzenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Relinda, Lohrer Rambur, Bittenfelder Sämling, Roter Eiserapfel

**Birnen – Frühsorten:** Harrow Delight, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Graue, Palmischbirne

**Birnen – Herbstsorten:** Doppelte Philippsbirne, Gelbmöstler

**Birnen – Spätsorten:** Condo, Oberösterreichische Weinbirne, Madame Verte´, Bayerische Weinbirne, Novemberbirne (Nojabrskaja), Großer Katzenkopf

**Pflaumen/Zwetschgen:** Katinka, Ontariopflaume, Wangenheimer, Graf Althanns

Reneklode, Hanita, Schönberger Zwetschge, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Nancy, Hauszwetschge, Italienische Zwetschge

**Kirschen:** z.B. Burlat, Sam und **Quitten**

**Vor Satzungsbeschluss ist mit den Grundstückseigentümern, auf dessen Flächen die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zur Sicherung der Ausgleichsflächen sowie eine Eintragung einer Reallast für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen zu bestellen.**

### **Sicherung der Zweckbestimmung der Ausgleichsflächen**

Die Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Hierunter fallen u. a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- standortfremde Pflanzen einzubringen o. nicht heimische Tiere auszusetzen,
- die Flächen aufzufüllen, abzugraben, zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf der Kompensationsfläche zu betreiben
- zu düngen
- die Anwendung von Pflanzenschutzmaßnahmen

Änderungen des Pflegekonzepts können nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

#### Hinweise:

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um ein Dorfgebiet. Typische Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen sind zu dulden.

Ein immissionsschutztechnisches Gutachten des Büros hooock farny ingenieure zeigt Bereiche auf, in denen eine Wohnnutzung auszuschließen ist bzw. bei denen Maßnahmen durch architektonische Selbsthilfe getroffen werden müssen, damit es nicht zu einer Einschränkung des viehhaltenden Betriebes Peter kommt.

Dies betrifft die im o.g. Gutachten aufgezeigte Variante 2 (und eingeschränkt auch bei Variante 4).

Variante 2: Bestandsituation Betrieb Peter innerorts, geplanter Neubau auf 264, Verdoppelung des Viehbestandes im Außenbereich bei Flur 264

Variante 4. Wie Variante 2, jedoch mit Sanierungsarbeiten im Betrieb innerorts