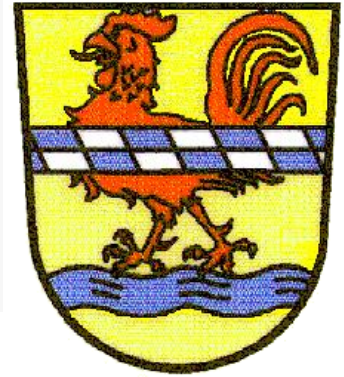


Markt Hahnbach

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG MIMBACH-SÜDOST



Verbindlicher Bauleitplan

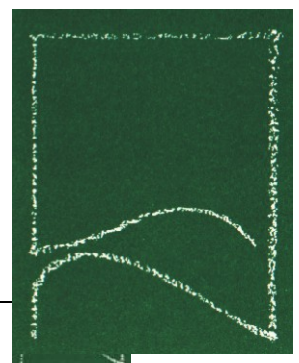
ORTSABRUNDUNGS- SATZUNG

mit

eingearbeitetem Grünordnungsplan

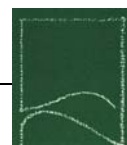
M = 1 : 1 000

Entwurf: 25.10.2005
als Endfassung vom 09.03.2006



Gliederung

1.	Gesetzliche Grundlagen	3
2.	Planungsanlass, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit	4
4.	Erschließung	5
4.1	Verkehr	5
4.2	Wasserversorgung	5
4.3	Abwasserbeseitigung	5
4.4	Energieversorgung	5
4.5	Abfallentsorgung	6
4.6	Versickerung von Niederschlagswasser	6
4.7	Angrenzende Nutzungen	6
5.	Festsetzungen und Hinweise für MD	7
6.	Festsetzungen und Hinweise für WA	10
7.	Grünordnung	13
7.1	Erfordernis der Grünplanung	13
7.2	Natürliche Grundlagen	13
7.3	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	14
7.4	Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung	14
8.	Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	15
8.1	Eingriffsermittlung	15
8.2	Ausgleichsermittlung	19
8.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	20
8.4	Ausgleichskosten	20
9.	Verfahren	21
10.	Impressum	22



1. Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO Baunutzungsverordnung
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)

2. Planungsanlass, planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlass

Im Ortsbereich von Mimbach besteht Bedarf an neuer Wohnbaufläche.

Es besteht bereits eine Bauvoranfrage von Frau Sylvia Duschaneck, Mimbach 13.

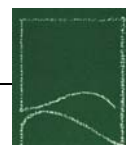
Städtebauliches Ziel der Planung ist, die bisher bestehende Splittersiedlung im Außenbereich der Ortschaft Mimbach sinnvoll abzurunden, eine landschaftliche Einbindung zu erreichen und künftig eine klare Abgrenzung zum Außenbereich zu schaffen.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Auf Grund § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2421) erlässt der Markt Hahnbach deshalb diese Ortsabrundungssatzung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Bereich der bestehenden Bebauung als Dorfgebiet (MD) enthalten. Die Flächen der neuen Bauparzellen 1 und 2 im Osten sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BayBG wird dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz und liegen nicht im Bereich von Schutzzonen (Trinkwasser, Landschaftsschutz etc).



3. Lage, Größe und Beschaffenheit

Gemeinde: Markt Hahnbach
Landkreis: Amberg-Sulzbach
Planungsregion: Oberpfalz Nord (Region 6)
Regierungsbezirk: Oberpfalz
Land: Bayern

Die Ortsabrundungssatzung umfasst ca. 9.992 m² zzgl. Ausgleichsfläche 1.400 m². Das betreffende Gebiet befindet sich im Südosten der Ortschaft Mimbach. Westlich schließt bestehende Bebauung, im Süden Grünland an. Nach Norden und Osten besteht Wald. Das Gelände fällt in Richtung Westen ab.

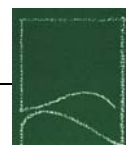
Der Geltungsbereich umfasst folgende Parzellen: Fl.Nr. 19, Teilfläche Fl.Nr. 52, Fl.Nr. 52/1, Fl.Nr. 52/2, Fl.Nr. 52/3, Fl.Nr. 52/4 und Fl.Nr. 61 Gemarkung Mimbach.
Der Geltungsbereich der Ausgleichsplanung umfasst Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 461, Gemarkung Mimbach.

Städtebauliche Daten:

Neugeschaffenes Bauland	ca. 1.537 m ²
Neue Bauparzellen	2 Stk.
Bestehendes Bauland	ca. 5444 m ² .
Bestehende Bauparzellen	5 Stk.
Zu erhaltende Grünflächen	ca. 1.425 m ²
Ausgleichsfläche	ca. 1.400 m ²
Gesamtfläche	ca 11.392 m ²

Die Anordnung der Bauparzellen bildet eine geschlossene Ortskante aus. Städtische Siedlungsbilder werden vermieden. Es erfolgt ortstypisch keine verdichtete Bebauung, aber es werden im Randbereich auch keine zu großen Grundstücke ausgewiesen, um den Flächenverbrauch in Grenzen zu halten. Durch die Höhengestaltung der Gebäude wird auf die Ortsrandsituation und die Topographie eingegangen.

Die Lage der notwendigen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im direkten Umfeld der neu ausgewiesenen Bauparzellen gewährleistet ideale Bedingungen für den Ersatz geschädigter Lebensräume. Die Fläche ist auf Grund der bereits vorhandenen Strukturen auf der Restfläche des Flurstücks bestens zur Weiterentwicklung geeignet.



4. Erschließung

4.1 Verkehr

Bereich WA:

Die Erschließung der Parzellen 1 erfolgt ausschließlich über den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 460, Gemarkung Mimbach. Der Graben entlang dieses öffentlichen Feld- und Waldweges darf nicht verändert werden.

Zur Sicherstellung der Zufahrt kann der Graben jedoch in der Breite der Garagenzufahrt verrohrt werden. Die Dimensionierung ist dabei so zu wählen, dass dadurch kein Abflusshindernis entsteht. In Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Renner Consult und Partner GmbH, das auch das Hochwasserschutzkonzept für diesen Teilbereich erstellt, ist die Mindestgröße der Rohre mit DN 500 festgelegt.

Die Erschließung der Parzelle 2 erfolgt in Richtung Westen über einen Privatweg an die Ortsstraße, Flurnummer 61.

Bereich MD:

Der Bestand bleibt erhalten.

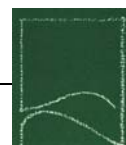
Es sind keine weiteren Maßnahmen zur inneren Erschließung erforderlich.

4.2 Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Mimbacher Gruppe. Eine mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.

4.3 Abwasserbeseitigung

Bis zu einem Anschluss des Gebiets an eine zentrale Abwasseranlage hat die Abwasserbeseitigung über Dreikammer-Kläranlagen nach DIN 4261 zu erfolgen.



4.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an die bestehenden Anlagen der E.on Bayern AG gewährleistet.

Eine Versorgung des geplanten Baugebiets mit Erdgas ist nicht möglich.

Auf die Möglichkeit der Wohnraumbeheizung mit Flüssiggas sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Der Einbau von Solaranlagen zur Warmwassererzeugung und Heizung sowie Solarzellen (Photovoltaik zur Stromerzeugung) mit den dazu notwendigen Leitungen im Gebäude wird empfohlen.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Amberg-Sulzbach sichergestellt.

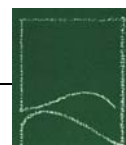
4.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Am 1.02.2000 ist die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) in Kraft getreten. Mit Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 12.01.2000 wurden die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingeführt. Sofern unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll, ist die Verordnung mit den ergangenen Technischen Regeln zu beachten.

4.7 Angrenzende Nutzungen

Die Randbäume entlang des öffentlichen Feld- und Waldweges FlNr. 460, Gemarkung Mimbach, neigen sich wegen des Lichtbedürfnisses in Richtung auf die geplante Bebauung. Eine latente Gefährdung für Gebäude, die im Fallbereich dieser Bäume liegen, ist deswegen vorhanden.

Da nach einer Bebauung der Parzelle FlNr. 52/2, Gemarkung Mimbach, eine ökonomische Stammentnahme am Waldrand nicht mehr möglich ist, wird dem Bauwerber empfohlen, zusammen mit der Rechtlergemeinschaft als Eigentümer des Waldgrundstücks größere Bäume (z.B. Kiefern) sowie überhängende bzw. statisch bedenkliche Äste stark zurückzunehmen. Diese Arbeiten sind eigenverantwortlich in Abstimmung mit der Rechtlergemeinschaft durchzuführen. Bei Teilrodung ist ein stabiler Waldrand mit kleineren Laubbäumen wieder herzustellen.



5. Festsetzungen und Hinweise für MD

Für die bestehenden Bauten und Freianlagen besteht Bestandsschutz.

Nach § 34 BauGB sind im Bestand Vorhaben zulässig, wenn sich Art und Maß in die Eigenarten der näheren Umgebung einfügt.

Für Umbau der bestehenden bzw. neu zu errichtende Gebäude gelten folgende Festsetzungen:

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es handelt sich um Dorfgebiet (MD) gem. §5 BauNVO

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Dachform und Kniestockhöhe hat sich dem angrenzenden Bestand anzugleichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze auf 2 festgesetzt.

Bei den Hauptgebäuden wird die Grundflächenzahl auf kleiner 0,35, die Geschossflächenzahl auf kleiner 0,7 festgelegt.

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten nur, soweit sich nicht aus der Ziehung der Baugrenzen einerseits und durch die Festlegung der Geschosszahlen andererseits geringere Werte ergeben.

Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude im Rahmen der BayBO zulässig.

§ 3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur für Hauptgebäude.

§ 4 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

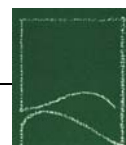
Als Dachformen sind Satteldächer vorgesehen mit einer Dachneigung von 37-48°. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss möglich. Ein Kniestock ist bis 75 cm zulässig.

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten folgende Leitsätze beachtet werden:

-Mit Rücksicht auf die Oberpfälzische Landschaft sollte der Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung).

Die Fassaden sollten als sogenannte Lochfassaden (hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.

- Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter



- Verwendung von Baustoffen (Ziegel-Mauerwerk, Holz für Fenster und Türen, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.
 - Ortstypische, knappe Detaillausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluss an Ziegel, keine Ortgangverblechung.
- Zum Schutz des Waldes vor Brandgefahr sind bei Feststoffheizungen Schutzvorrichtungen gegen Funkenflug aus Kaminen vorzusehen.

§ 5 SCHUTZ DES OBERBODENS

Oberboden, der bei Erdarbeiten ausgehoben wird, ist sachgemäß zu handhaben und vor Vernichtung zu schützen.

§ 6 GRENZABSTÄNDE VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB Art. 47-52 zu beachten.

§ 7 BEPFLANZUNG

Private Gärten und Vorgärten sollen mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen.

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

- Obstbäume als Hochstamm St.U. 10/12 cm
- Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Ulmus glabra	Bergulme
Quercus robur	Stieleiche		

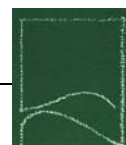
- Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Wildkirsche		

Vorschlagsliste für Wildgehölzpflanzungen:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100



Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie

- Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen
- Thujen- und andere Koniferenhecken
- Buntlaubige Gehölze (wie bläulich-, rot-, gelb- oder weißlaubige)

§ 8 ZÄUNE

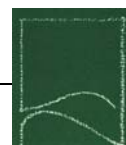
Zäune dürfen eine Höhe von 115 cm nicht überschreiten und nicht auffallend gestrichen sein. Mauern und anderweitige geschlossene Einfriedungen sowie Sockelausbildungen sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig. Metall- und Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

§ 9 STÜTZMAUERN

Notwendige Stützmauern dürfen nicht höher als 1 m sein und sind mindestens 80 cm von der Grundstücksgrenze zu errichten und durch eine Bepflanzung ins Gelände einzubinden.

§ 10 ORGANISCHE ABFÄLLE

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich zugelassen und erwünscht.



6. Festsetzungen und Hinweise WA

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Ausgehend vom Bestand (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO) wird die Erweiterung als allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) ausgewiesen.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung in der Planzeichnung auf eine Höchstgrenze von 2 festgesetzt.

Bei den Hauptgebäuden wird die Grundflächenzahl auf kleiner 0,35, die Geschossflächenzahl auf kleiner 0,7 festgelegt.

Die im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten nur, soweit sich nicht aus der Ziehung der Baugrenzen einerseits und durch die Festlegung der Geschosshöhen andererseits geringere Werte ergeben.

Grenzbebauung ist nur für Garagen und Nebengebäude im Rahmen der BayBO zulässig.

§ 3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5 m freizuhalten. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

Die festgesetzten Baugrenzen gelten nur für Hauptgebäude

§ 4 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Als Dachformen sind Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 37-48°. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss möglich. Ein Kniestock ist bis 75 cm zulässig.

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber noch an folgenden Leitsätzen orientieren:

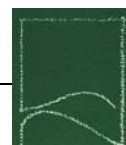
-Mit Rücksicht auf die Oberpfälzische Landschaft sollte der Baukörper hochrechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen (Energieeinsparung).

Die Fassaden sollten als sogenannte Lochfassaden (hochrechteckige Einzelbefensterung) ausgebildet werden.

- Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter

- Verwendung von Baustoffen (Ziegel-Mauerwerk, Holz für Fenster und Türen, Tonziegel, Putz, Glas), deren Herstellung, Benutzung und Entsorgung ökologisch unbedenklich ist.

- Ortstypische, knappe Detailausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluss an Ziegel, keine Ortgangverblechung.



Zum Schutz des Waldes vor Brandgefahr sind bei Feststoffheizungen Schutzvorrichtungen gegen Funkenflug aus Kaminen vorzusehen.

§ 5 SCHUTZ DES OBERBODENS

Oberboden, der bei Erdarbeiten ausgehoben wird, ist sachgemäß zu handhaben und vor Vernichtung zu schützen.

§ 6 GRENZABSTÄNDE VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum BGB Art. 47-52 zu beachten.

§ 7 BEPFLANZUNG

Private Gärten und Vorgärten sollen mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden bepflanzt werden. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen.

In den Privatgärten ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum lt. Vorschlagsliste zu pflanzen. Die Bäume sind mind. in der Größe 3xv., STU 14-16 zu pflanzen, die Sträucher in 2xv. 60/100.

Vorschlagsliste für Baumpflanzungen:

- Obstbäume als Hochstamm St.U. 10/12 cm

- Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Ulmus glabra	Bergulme
Quercus robur	Stieleiche		

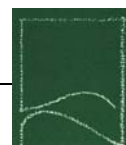
- Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Wildkirsche		

Vorschlagsliste für Wildgehölzpflanzungen:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- Pflanzgröße: Str. 2xv. 60/100



Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie

- Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen
- Thujen- und andere Koniferenhecken
- Buntlaubige Gehölze (wie bläulich-, rot-, gelb- oder weißlaubige)

§ 8 ZÄUNE

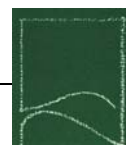
Zäune dürfen eine Höhe von 115 cm nicht überschreiten und nicht auffallend gestrichen sein. Mauern und anderweitige geschlossene Einfriedungen sowie Sockelausbildungen sind nur zu öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig. Metall- und Kunststoffzäune sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

§ 9 STÜTZMAUERN

Notwendige Stützmauern dürfen nicht höher als 1 m sein und sind mindestens 80 cm von der Grundstücksgrenze zu errichten und durch eine Bepflanzung ins Gelände einzubinden.

§ 10 ORGANISCHE ABFÄLLE

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle ist deshalb ausdrücklich zugelassen und erwünscht.



7. Grünordnung

7.1 Erfordernis der Grünplanung

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind diese unumgänglich.

Gegebenenfalls ist der gesamte bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Baugebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BNatSchG geregelt.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

7.2 Natürliche Grundlagen

Naturraum

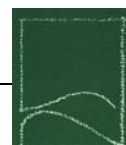
Der Planungsbereich befindet sich im Naturraum „Oberpfälzisches Hügelland“, nach der naturräumlichen Feingliederung am Rande des Naturraums „Hahnbacher Senke“ übergehend in den Naturraum „Voralb“ in Richtung Osten.

Geologie und Böden

Die Geologische Karte von Bayern zeigt das Planungsgebiet im Übergangsbereich der Feuerlettenhänge des Höhenzuges vom Mausberg nach Süden.

Gewässer und Wasserhaushalt

Im Osten des Geltungsbereich führt ein Graben in das Bearbeitungsgebiet. Im Bereich der Ortsabrundungssatzung ist der Graben verrohrt, zuvor führt er offen bis an den Rand. Im Rahmen der Bebauung der Parzelle 1 wird eine weitere Verrohrung des Grabens zur Ermöglichung einer Zufahrt nötig.



Vegetation

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation wird jener Pflanzenbewuchs bezeichnet, der sich im Laufe von Jahrhunderten, nach Aufhören des menschlichen Einflusses, einstellen würde. Nach der „Übersicht der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern“ (P. Seibert, München) wäre im Planungsgebiet mit Reinem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald zu rechnen. Wichtige Baum- und Straucharten dieser Waldgesellschaft sind: *Quercus robur*, *Quercus petraea*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Sorbus torminalis*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Prunus avium* sowie *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Coryllus avellana*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Viburnum lantana*, *Ligustrum vulgare*, *Rosa arvensis* und *Clematis vitalba*.

Hinzu kommt die Bodenvegetation: *Galium sylvaticum*, *Stellaria holostea*, *Lamium galeobdolon*, *Asarum europaeum*, *Lathyrus vernus*, *Convallaria majalis*, *Carex montana* u.a.

Reale Vegetation

Die heute vorgefundene Vegetation zeigt – mit wenigen Ausnahmen – keine Anklänge an die oben beschriebene Pflanzengesellschaft.

Dominierend ist die Nutzung als Gartenland (auf bereits bebauten Grundstücken).

Das unbebaute Grundstück im Norden des Geltungsbereichs ist im Böschungsbereich mit dichten Heckenstrukturen bewachsen. Parzelle 1 ist derzeit mit Gehölzen und Bäumen bestanden, Parzelle 2 weist Obstbäume in Sukzessionsfläche auf.

7.3 Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die Ausweisung der Ortsabrundungssatzung bleibt der größte Teil des Geltungsbereichs in seinem Bestand unberührt. Lediglich die zwei zur Bebauung vorgesehenen Parzellen werden verändert. Durch die vorhandene Vegetation sind diese jedoch für den Naturhaushalt von großer Bedeutung.

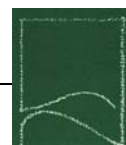
Durch die Lage am Ortsrand und zwischen Bebauungsteilen und Waldkante ist die optische Fernwirkung nicht erheblich gestört.

7.4 Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden und von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sollen diese Auswirkungen minimiert werden.

Nicht zu kompensierende Eingriffe werden außerhalb des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung ausgeglichen (s. Eingriffsermittlung).

Durch die Einschränkung auf ein allgemeines Wohngebiet mit $GRZ < 0,35$ wird eine untypische Bebauung vermieden. Die Vermeidung von größeren versiegelten Flächen im Bereich der Stellplätze und Garagenzufahrten wird festgesetzt. Durch die Lage am Rand der Ortschaft wird das Landschaftsbild nicht stärker belastet.



8. Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß der im Landkreis üblichen Vorgehensweise ist die Ausgleichsregelung laut „Leitfaden“ des LFU durchzuführen.

Es ist nachzuweisen auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind diese Maßnahmen unumgänglich.

Gegebenenfalls ist der gesamte, bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Baugebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BNatSchG geregelt

Eingriffsrelevant sind in diesem Fall nur die beiden Parzellen, die für neue Bebauung vorgesehen sind. Der restliche Geltungsbereich wird in seinem Bestand erhalten und verhält sich damit Eingriffsneutral.

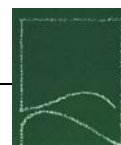
8.1 Eingriffsermittlung

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden, Rodung des bestehenden Gehölzbestandes und von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

Durch die Grünordnerischen Festsetzungen werden diese Auswirkungen ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch die Einschränkung auf ein reines Wohngebiet mit GRZ < 0,35 wird eine untypische Bebauung vermieden.

Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich, wo es möglich und sinnvoll ist, an der potentiellen natürlichen Vegetation und robusten Kulturobstsorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegen störende Einflüsse und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimische Tier- und Pflanzenwelt in einem gewissen Umfang von Nutzen. Sie sind ferner das geeignete Mittel, neue Siedlungsgebiete in das Landschaftsbild einzupassen.

Boden	Wasser	Tiere und Pflanzen	Klima / Immissionen	Landschaftsbild	Mensch, Kultur- und Sachgüter
Deutliche Verschlechterung	nach Minderungsmaßnahmen geringe Beeinträchtigung	Deutliche Auswirkungen	Kaum Auswirkungen	Nach Minderungsmaßnahmen kaum Beeinträchtigung	Geringe Auswirkungen

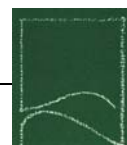


Hinsichtlich der o.g. Schutzgüter ist die Baufläche
zum größten Teil als Gebiet *hoher Bedeutung (Kategorie III)* ,
und nur in kleinem Teil als Gebiet *geringer Bedeutung (Kategorie I)*
einzustufen.

Durch die niedrige Versiegelung und die geringe GRZ (<0,35) ist die Baulandfläche
hinsichtlich der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen.

Laut Leitfaden der StmLU ist für Flächen der *Kategorie III* (hinsichtlich des Bestandes) und
des *Typ B* (hinsichtlich des Nutzungsgrades) ein Kompensationsfaktor von 1,0 – (3,0)
festgelegt worden. Für Flächen der Kategorie I ist ein Kompensationsfaktor von 0,2-0,5
festgesetzt.

Bei Abwägung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kann von einer jeweils geringen
Eingriffsschwere der entsprechenden Kategorie ausgegangen werden.
Kompensationsfaktor: 1,00 bzw. 0,30



Auszugleichen sind:

Parzelle 1 (Teilflächen Fl.Nr. 52/1 und 52)

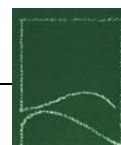
Eingriff	Eingriffs- fläche	Faktor	Punkte
Ausweisung Bauland, Rodung von Gehölz- und Baumbestand	482 m ²	- 1,00	- 482,0
Gesamt	482 m ²		- 482,0

Parzelle 2 (Teilfläche Fl.Nr. 52)

Eingriff	Eingriffs- fläche	Faktor	Punkte
Ausweisung Bauland auf Obstwiese, Sukzessionsfläche	841 m ²	- 1,00	- 841,0
Ausweisung Bauland auf Grünland/Zufahrtsbereich	214 m ²	-0,30	-64,2
Gesamt	1.055 m ²		- 905,2

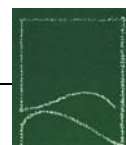
Gesamt:

Eingriff	Eingriffs- fläche	Punkte
Parzelle 1	482 m ²	- 482,0
Parzelle 2	1.055 m ²	-905,2
Gesamt	1.537 m ²	- 1.387,2





Übersichtsplan Eingriff



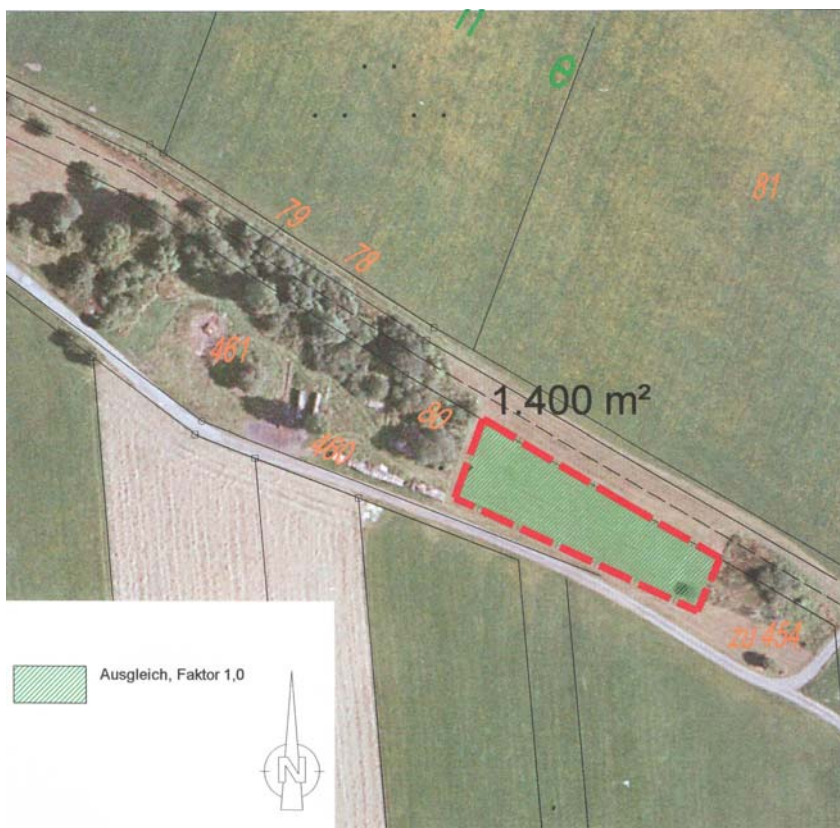
8.2 Ausgleichsermittlung

Teilfläche Fl.Nr. 461, östlicher Bereich

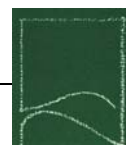
Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Westlich grenzen an den Bereich Gehölzgruppen sowie ein Holzlagerplatz in Extensivgrün mit Altgrasbestand an. Östlich schließen Gehölzgruppen mit Tümpel an.

Maßnahme	Fläche	Faktor	Punkte
Anlage von wechselfeuchten Bereichen: Humusabtrag in Teilflächen Vorhandene Mulden ausbauen und verdichten zur Schaffung von temporären Tümpeln als Lebensraum u.a. für Amphibien Bepflanzung entlang der Nordgrenze als Puffer zur angrenzenden Nutzung Bepflanzung der verbleibenden Extensivwiese mit 3 Bäumen	1.400 m ²	1,0	1.400
Gesamt	1.400 m ²		1.400



Übersichtsplan Ausgleich



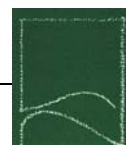
8.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

	Punkte
Eingriff	-1.387,2
Ausgleich	1.400
Gesamt	12,8

Die Grüngestaltung ist in der Summe der geplanten Maßnahmen geeignet die nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auszugleichen bzw. zu minimieren.

8.4 Ausgleichskosten

Grunderwerb	1.400 m ²	Bereits in Besitz	- €
Baumpflanzung	3 Stk.	à 90 €	270 €
Pflege Baumpflanzung (20 Jahre)	3 Stk.	à 8 € x 20 Jahre	480 €
Ausbildung von Mulden	500 m ²	à 4 €	2.000 €
Pflege Mulden (20 Jahre)	500 m ²	à 0,10 € x 20 Jahre	1.000 €
Heckenpflanzung	100 m ²	à 12 €	1.200 €
Pflege Hecke (20 Jahre)	100 m ²	à 0,50 € x 20 Jahre	1.000 €
Pflege Extensivwiese	800 m ²	à 0,10 € x 20 Jahre	1.600 €
Bruttokosten			7.550 €



9. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

am 01.08.2005/26.09.2005, mit anschließender öffentlicher Bekanntmachung am 05.08.2005/25.10.2005 (§ 2 BauGB)

2. Beteiligung der Bürger

nach § 3 (1) BauGB am 19.09.2005

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 (1) BauGB, lt. Anschreiben vom 24.10.2005
Abgabeendtermin am 28.11.2005

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 08.12.2005

5. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

nach § 4 (2) BauGB; lt. Anschreiben vom 21.12.2005
Abgabeendtermin am 23.01.2006

6. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

der Träger öffentlicher Belange und der Bedenken und Anregungen privater
Einwendungsberechtigter am 09.03.2006

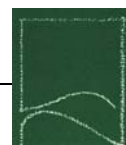
7. Einmonatige öffentliche Auslegung

nach § 3 (2) BauGB vom 22.12.2005 bis 23.01.2006

8. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB vom 09.03.2006

9. In Kraft getreten

mit Bekanntmachung nach § 12 vom XX.XX.XXXX



10. Impressum

Verfasser

Landschaftsarchitekt Manfred Neidl
Dolesstr. 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
Tel.: 09661 / 10 47 – 0
Fax: 09661 / 10 47 – 8
Neidl.M@t-online.de
www.neidl.de

Auftraggeber:

Markt Hahnbach
vertreten d. Herrn Bgm. Kummert
Herbert-Falk-Straße. 5
92256 Hahnbach
Tel.: 09664/9134-0
Fax: 09664/9134-34

