



BEBAUUNGSPLAN GE Weizenmühle mit integriertem Grünordnungsplan DECKBLATT NR.1

Gemeinde Wildenberg

Landkreis Kelheim

Änderung der Anlage „Planteil Plan 2“ - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
planliche und textliche Festsetzungen und Hinweise

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Auftraggeber:
Gemeinde Wildenberg
1. Bürgermeister Winfried Roßbauer
Schulstraße 6
93359 Wildenberg

Verfasser:
Inge Dunkel-Littel, Landschaftsarchitektin
93326 Abensberg, Am Stadtgraben 1
Tel.: 09452/2589 dunkel-littel@t-online.de

Stand:
04. Oktober 2022



INHALT

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung	.....	3
2. Ausgangssituation	.....	3
3. Änderungen	.....	4
3.1 Lage	.....	4
3.2 Entwicklungsziele und Maßnahmen	.....	5
4. Sicherung der Zweckbestimmung der Ausgleichsflächen	.....	6



BEGRÜNDUNG



Übersicht (ohne Maßstab)

1. Anlass der Planung

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Weizenmühle“ mit integriertem Grünordnungsplan, Stand 2013, wurde ein Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erstellt. Dieser ist Bestandteil der derzeit gültigen Satzung in der Fassung vom 08.05.2013.

Der Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 1a Abs 3 BauGB zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Teile der Ausgleichsfläche sollen einer anderen Verwendung zugeführt werden. Die Ausgleichsflächenplanung muss den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

2. Ausgangssituation

Satzungsmäßig sind 2 Ausgleichsflächen festgelegt:

- am Südrand des GE Weizenmühle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Ausgleichsfläche mit 3.111 m²



- externe Ausgleichsfläche auf der Prasterwiese auf Flur 95 und 104/1 Gem. Wildenberg mit 5.967 m².

Der bestehende Spielplatz auf der Prasterwiese soll nun um ca. 2.500 m² (inklusive Hecke als Abschirmung und Zufahrt) in die aktuell bestehende externe Ausgleichsfläche für das GE Weizenmühle erweitert werden. Die betroffenen Bereiche der Ausgleichsfläche müssen anderweitig ersetzt werden.

Der Umweltbericht bildet die Grundlage für die Berechnung der Größe der Ausgleichsfläche.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bleiben durch die vorgesehenen Änderungen unverändert.

Die interne Ausgleichsfläche am Südrand des GE Weizenmühle bleibt in Größe und Maßnahmen ebenfalls unverändert.

Die übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan „GE Weizenmühle“ samt Begründung bleiben unverändert und gelten weiter.

Die Änderungen zur externen Ausgleichsfläche auf der Prasterwiese werden in dieser Begründung beschrieben.

3. Änderungen

Die Änderungen erfolgen in Bezug auf die Lage der externen Ausgleichsfläche auf der Prasterwiese. Die Größe bleibt dabei unverändert.

Es sind 28 Obstbäume StU 7-8 zur Pflanzung auf einer artenreichen Extensivwiese vorgesehen. In der Fassung von 2013 waren ca. 50 Hochstämme, StU 10-12 geplant. Im Überschwemmungsbereich erfolgen keine Anpflanzungen, da diese aufgrund der Standortvoraussetzungen und Spätfrostgefahr nicht zielführend erscheinen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (ursprünglich vorgesehene Dauer mind. 2 Jahre) wird auf mind. 5 Jahre ausgedehnt.

Es werden konkrete Entwicklungsziele für die externe Ausgleichsfläche (Bestände gemäß Biotopwertliste BayKompV) definiert.

Im Maßnahmenkonzept wird zwischen den unterschiedlichen Standortvoraussetzungen auf der Ausgleichsfläche unterschieden (Feuchtstandorten und eher frische bzw. trockene Standorte).

3.1 Lage

Der Flächenumfang für die geplante Streuobstwiese wird an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die externe Ausgleichsfläche auf der Prasterwiese wird in ihrer Lage verändert, bleibt aber insgesamt 5.967 m² groß.

Sie liegt nunmehr gänzlich auf Flur-Nr. 95 und erstreckt sich weiter nach Westen.



3.2 Entwicklungsziele und Maßnahmen

Der Ausgangsbestand der neuen Ausgleichsfläche ist vergleichbar dem der bisherigen Ausgleichsfläche: mäßig extensives, artenarmes Grünland. (vgl. auch die Erfassung der Spielplatzerweiterung gem. BayKompV im Anhang)

Die Maßnahmen und Pflegehinweise werden den Standortgegebenheiten und aktuellen Erfordernissen angepasst.

Die Ausgleichsflächenplanung aus der Deckblattänderung sieht folgende Maßnahme vor:

Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441; G214)

- Streuobstwiese; Anlage einer Streuobstwiese B441 auf der Teilfläche außerhalb des Überschwemmungsbereiches
Pflanzung von 28 Obstbaum-Hochstämmen, StU 7-8 im Abstand von 9 x 9 m
Aufstellen von einer Greifvogelstange
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
Dauer 5 Jahre (wässern, nachrichten der Verankerung, Obstbaumschnitt)
ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Abstand der Baumpflanzungen zu Leitungen gemäß entsprechendem Merkblatt beachten.

- artenreiche Extensivwiese G214
Wiese extensiv zu bewirtschaften, Mahd mit Abtransport des Mähguts
Mahd frühestens ab 15. Juni
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
Kontrolle der Bestandsentwicklung und ev. Anpassung des Mahdregimes
Erfolgskontrolle nach 5 Jahren; wenn Entwicklungsziel nicht erreicht ist,
Zwischensaat oder Mähgutaufbringung von geeignetem autochthonen Saat- bzw. Mähgut

Mäßig artenreiche bis artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G221-G222)

- Mahd mit Abtransport des Mähguts; Mahd frühestens ab 15. Juni
Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
Kontrolle der Bestandsentwicklung und ev. Anpassung des Mahdregimes
Erfolgskontrolle nach 5 Jahren;



4. 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 oder abzugraben (mit Ausnahme o.g. fachlich qualifizierter Gestaltungsmaßnahmen)
- aufzuforsten
- zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen
- gärtnerische Nutzung oder das Betreiben von Freizeitaktivitäten

Ausgefallene Pflanzen sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Änderungen des Pflegekonzeptes sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Bei Ausgleichsflächen darf nur autochthones bzw. gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut verwendet werden. Ein entsprechender Nachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde nach der Durchführung vorzulegen.

Die Herstellung der Kompensationsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen werden nach § 17 Abs. 6 BNatSchG in Verbindung mit Art. 9 BayNatSchG unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt online gemeldet. Die Untere Naturschutzbehörde wird in geeigneter Form über die Meldung informiert.

Die Grenzen der Ausgleichsflächen sind im Gelände dauerhaft zu markieren (z.B. durch Eichenpfosten)

Das Erreichen des Entwicklungszieles ist in eigener Zuständigkeit zu überwachen.


ANHANG



Prasterwiese, Gemeinde Wildenberg - Feststellung von arten- und strukturreichem Dauergrünland (geschützt nach Art. 23 BayNatSchG) auf der geplanten Aufstellfläche für Spielgeräte - 03. August 2022

(Dr. Simone Tausch, Flora&Fauna Partnerschaft, Regensburg; Inge Dunkel-Littel, Landschaftsarchitektin, Abensberg)



 Fläche 1
Art. 23 BayNatSchG

 Fläche 2
Bestand entspricht nicht den Bestimmungen
des Art. 23 BayNatSchG

Zum Aufnahmezeitpunkt: Relativ ungünstiger Aufnahmezeitpunkt nach der 1. Mahd und nach längerer anhaltender Trockenheit

Fläche 1 westlich des Spielplatzes, westlich des Weges:

arten- und strukturreiches Dauergrünland mit 13 relevanten Krautarten;
Gräser v.a. *Trisetum flavescens*, *Dactylis glomerata*
Stickstoffzeiger wie *Cirsium arvense* nur sporadisch eingestreut

G214 artenreiches Extensivgrünland → Nach Art. 23 BayNatSchG geschützter Bestand

Fläche 2 östlich des Spielplatzes:

Kein arten- und strukturreiches Dauergrünland, Probeflächen mit 5 bis 9 relevanten Arten;
12 relevanten Krautarten auf der Fläche;
Relativ krautarmer Bestand mit größeren Beständen von *Convolvulus arvensis* und
Potentilla anserina, die stetig und oft auch in flächenmäßig größeren Beständen
eingestreut sind;
Gräser: *Dactylis glomerata*, *Lolium spec.*, *Holcus lanatus*, *Phleum pratense*,
Arrhenatherum elatius

G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland → Nicht nach Art. 23
BayNatSchG geschützt