

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ROHRHOFACKER" OBERSUNZING

GEMEINDE LEIBLFING

DECKBLATT NR. 1

Planungsstand:

August 2006

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

Landshuter Str. 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 82121
Fax: 09421 / 82277

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Anlass für das Deckblatt Nr. 1 und dessen alleiniger Inhalt ist die Neuregelung des naturschutzfachlichen Ausgleiches für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rohrhofacker".

1.1 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Im genehmigten Bebauungsplan wurde für die Nettobaufläche von **46.761 m²** bei einem Kompensationsfaktor von **0,3** eine erforderliche Ausgleichsfläche von insgesamt **14.028 m²** festgesetzt.

Bisher hat sich in dem Gewerbegebiet nur ein Betrieb angesiedelt (Fa. Gahr). Die dadurch in Anspruch genommene Baufläche beträgt **15.600 m²**. Bei Anwendung des festgesetzten Kompensationsfaktors von **0,3** errechnet sich hierfür ein Ausgleichserfordernis von **4.680 m²**.

Für die noch unbebaute Fläche des Baugebietes von **31.161 m²** verbleibt eine erforderliche Ausgleichsfläche von **9.348 m²**.

1.2 Ausgleichsfläche Fa. Gahr

Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht den gesamten durch das Baugebiet ausgelösten Ausgleichsbedarf aus gemeindlichen Ökokonten zu erbringen, wurde zwischen der Gemeinde und Herrn Gahr vereinbart, dass die durch die Bebauung seines Betriebsgrundstückes erforderliche Ausgleichsfläche auf dem externen Grundstück Fl. Nr. 119/11 der Gemarkung Schwimmbach bereitgestellt wird. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum von Herrn Gahr. Seine Verwendung als Ausgleichsfläche für den o.g. Bebauungsplan wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer geregelt. Zudem wird die Fläche durch die Bestellung einer beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert. Die vertragliche Regelung sowie die dingliche Sicherung der privaten Ausgleichsfläche erfolgt vor dem Satzungsbeschluss des Deckblattes.

Unter Berücksichtigung der zwischen 0,25 und 1,3 liegenden Anerkennungsfaktoren errechnet sich aus dem Ausgleichserfordernis von 4.680 m² eine tatsächliche Ausgleichsfläche von **7.783 m²** für das Grundstück Fl. Nr. 119/11 in Schwimmbach.

1.3 Ausgleichsfläche für die noch unbebauten Flächen

Die Ausgleichsfläche von 9.348 m² für die derzeit noch bebauungsfreie Fläche wird von der Gemeinde Leiblking aus dem Ökokonto Nr. 1 Hankofen Reißinger Bach zur Verfügung gestellt. Unter Anrechnung des für diese Fläche festgelegten Anerkennungsfaktors von 2,0 ergibt sich eine tats. abzubuchende Fläche von $9.348 \text{ m}^2 : 2 = \mathbf{4.674 \text{ m}^2}$.

2. Beschreibung der externen Ausgleichsfläche (Fa. Gahr)

2.1 Lage und Größe

Flurstück	119/11
Gemarkung	Schwimmbach
Lage	nördlich von der Gemeindestraße „Geiselhöringerstraße“, nördlich dem Anwesen Franz-Xaver Zellmeier, Geiselhöringerstraße 6 (Flur-Nr. 119/6), Karten NO 31-28 und NO 31-29
Geländeexposition:	nordexponierter Hang, ca. 15 %, nördliche Grenze = Talsenke
Größe	7783 m ²
Eigentümer:	Georg Gahr

2.2 Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen

Bestand

Ackerbrache: nach Norden geneigt, Standort: lehmiger Lößboden mittlere Ertragsfähigkeit, seit Jahren stillgelegt. Derzeitiges Erscheinungsbild – artenreiche Wiese.

Wiese: z. T. nach Norden geneigt, ehemals von Bach durchzogen, der aber um das Gelände geleitet wurde, mäßig feucht, geringer Ertrag

Benachbarte Flächen:

Norden: Ackerfläche, nach Süden geneigt, Erosionsspuren lassen Erd- und Nährstoffeintrag in die Fläche erkennen,

Westen: geschotterter Fahrweg, im Bereich der Bachquerung, Böschung stark erodiert

Osten: stillgelegte Ackerfläche bzw. im unteren Bereich artenreiche Wiese

Süden: Privatgarten mit Fichtenhecke und Obstgehölz

Aktuelle Nutzung: mehrschnittige Heuwiese

Aussagen für das Planungsgebiet laut Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan von 1999:

Ziele Landschaftsplan:

- Strukturbereicherung der Agrarlandschaft
- Fließgewässerrenaturierung
- Extensive Grünlandnutzung im Überschwemmungsbereich, im Umgriff von Quellbereichen sowie Talsenken entlang der Gewässer beibehalten.

2.3 Flächenbilanz (Fa. Gahr)

Flächengröße x Kompensationsfaktor = Kompensationsumfang

Netto-Baugebietsfläche Fa. Gahr ohne private und öffentliche Grünflächen:

ca. $15.600 \text{ m}^2 \times \dots 0,3\dots = 4.680 \text{ m}^2$ **erforderliche Ausgleichsfläche**

Ausgleichsmaßnahmen	Anrechn.- Faktor	Flächen- Größe (m ²)	Anrechenbare Fläche (m ²)
Sammelausgleichsmaßnahmen: Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 119/11 Gemarkung Schwimmbach, Gemeinde Leiblfig			
• Extensivierung der Wiesenflächen	0,25	3.892	973 m²
• Entwicklung von naturnah aufgebauten Hecken mit breiten Krautsäumen und einzelnen Hochstämmen/Heister	0,75	2.189	1.642 m²
• Rückbau der naturfern ausgebauten Fließgewässer (Gräben) mit naturnahen Umgestaltungsmaßnahmen	1,3	1.702	2.213 m²
Summe der Ausgleichsmaßnahmen		7.783 m²	4.828 m²

Nach Art. 6 b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG wird die Ausgleichsfläche von 7.783 m² mit den hierzu erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet und im Ökoflächenkataster erfasst.

2.4 Entwicklungsziele und -dauer

Entwicklung von charakteristischem Arteninventar für den Arten- und Biotopschutz, zur Biotopvernetzung mit bestehenden Biotopstrukturen:

- Rückbau der naturfern ausgebauten Fließgewässer (Gräben) mit naturnahen Umgestaltungsmaßnahmen: Schaffung wechselnder Uferquerschnitte und Sohlprofile, breite Uferschutzstreifen, Bepflanzung mit standortheimischen Arten, Anlage von Wechselfeuchflächen (Mulden) ⇒ **Anerkennungsfaktor ≥ 1,3**.
- Acker- und Wiesenflächen:
Extensivierung der Wiesenflächen ⇒ **Anerkennungsfaktor 1,0** und auf Teilflächen Entwicklung von naturnah aufgebauten, standortgemäßen Hecken mit breiten Krautsäumen und einzeln eingebrachten Hochstämmen. ⇒ **Anerkennungsfaktor (1,0 - 2,0) hier: 1,3**
- Mittelfristig (≤ 25 Jahre) herstellbarer Biotoptyp

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bisherige Festsetzung 3.10.5

3.10.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ökokonto Ö1

Naturnaher Ausbau des Reißinger Baches westlich Hankofen.
Die Maßnahmen des Ökokontos werden Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen

Fläche 4.530 m²

Ökokonto Ö2

Ackerfläche östlich von Obersunzing.
Die Maßnahmen des Ökokontos werden Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen

Fläche 8.971 m²

Ökokonto Ö3

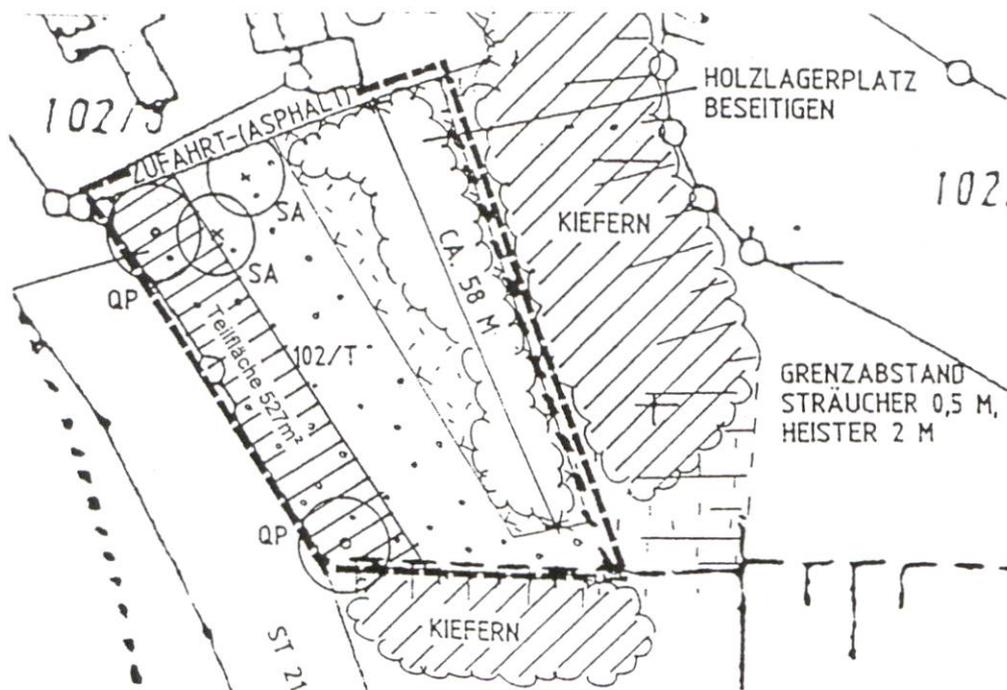
Wiese und Ackerfläche südlich von Obersunzing.
Die Maßnahmen des Ökokontos werden für die gekennzeichnete Teilfläche von 527 m² Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen

Teilfläche sh. Lageplan 527 m²

Erforderliche Ausgleichsfläche

14.028 m²

Lageplan Ökokonto Ö3 (Teilfläche)



Neue Festsetzung 3.10.5

3.10.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- a) Für die bereits bebaute Fläche von ca. 15.600 m² (Fa. Gahr) sind ökologische Ausgleichsflächen von 7.783 m² erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist auf dem Privatgrundstück Fl. Nr. 119/11 der Gemarkung Schwimmbach zur Verfügung zu stellen.

- b) Für die noch bebauungsfreie Fläche von 31.160 m² ist unter Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors von 2,0 eine Ausgleichsfläche von 4.674 m² erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde Leibfing aus dem Ökokonto Nr. 1 Hankofen, Reißinger Bach, zur Verfügung zu stellen.

zu a) Festsetzungen zur privaten Ausgleichsfläche Fl. Nr. 119/11 Gemarkung Schwimmbach

Extensivierung der Wiesenflächen, Entwicklung von naturnah aufgebauten, standortgemäßen Hecken mit breiten Krautsäumen und der Pflanzung von einzelnen Hochstämmen/Heister.

Bau- und vegetationstechnische Maßnahmen:

Die gekennzeichnete Fläche wird abschnittsweise in Wiesen oder Pflanzflächen untergliedert.

Pflanzflächen:

- a. Pflanzfläche mähen und Mähgut kompostieren.
- b. Oberboden abschieben.
- c. Flächen planieren und oberflächlich fräsen
- d. Pflanzung der Sträucher und Hochstämmen bzw. Heister
- e. Anlage von breiten Krautsäumen

Wiesenfläche:

Sukzession oder Ansaat von geeigneter Saatgutmischung (Landschaftsrasen), Saatgutmenge: 2 g/m², leichte Einarbeitung der Samen per Hand oder maschinell. Weitere Maßnahmen siehe Entwicklungs-, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen im folgenden Text.

Heckenpflanzung:

Zu pflanzende **Bäume/Heister** (Mindestqualität: Hei/H, STU 8-10 bzw. 10-12)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahl, der zu pflanzenden **Sträucher** der potentiellen natürlichen Vegetation (Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchen-Wald) und sonstige geeignete Arten:

Pflanzenauswahl (Mindestqualität: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Viburnum lantana	Gew. Schneeball

Pflanzdetail:

Menge:	Sträucher: mind. 3-5 St. pro Strauchart zusammenfassen, Bäume und Heister einzeln,
Pflanzdetail:	geschlossene Bepflanzung (lineare Struktur), mindestens 3 Reihen
Pflanzabstände:	1,5 m x 1,5 m versetzt

Entwicklung von **Krautsäumen** durch natürliche Sukzession: Zwischen dem Heckenrand und der Wiese muss ein mindestens 4 m breiter Krautsaum belassen werden.

Rückbau der naturfern ausgebauten Fließgewässer (Gräben) mit naturnahen Umgestaltungsmaßnahmen und Schaffung von Wechselfeuchflächen (Mulden)

Bau- und vegetationstechnische Einzelmaßnahmen:

- Verfüllen der rechtwinkligen Grabenführung
- Neuanlage des Grabens mit wechselnden Uferquerschnitten und Sohlprofilen
- Anlage von wechselfeuchten, überflutbaren Mulden und Antragen von Erde an die erodierte Wegeböschung
- Erweiterung des Saumbereiches und Ausbildung bepflanzbarer Böschungen
- Anhebung des Geländes gegen das gegenhängige Ackergrundstück um Stoffeinträge zu minimieren
- Vorhandenen Entwässerungsgraben anschließen
- Bepflanzung der Böschungen und Bepflanzung am Graben

Sträucher (Mindestqualität: mind. 2xv, Höhe 60-100 bzw. 100-150 (*) cm)

Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide (*)
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide (*)
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball (*)

Pflanzdetail siehe Heckenpflanzung:

Sonstige Maßnahmen :

Einzuhaltende Grenzabstände:

landwirtschaftliche Nutzflächen: Bäume → 4 m; Sträucher → 2 m

Wege: Sträucher → 0,5 m, Bäume → 2m

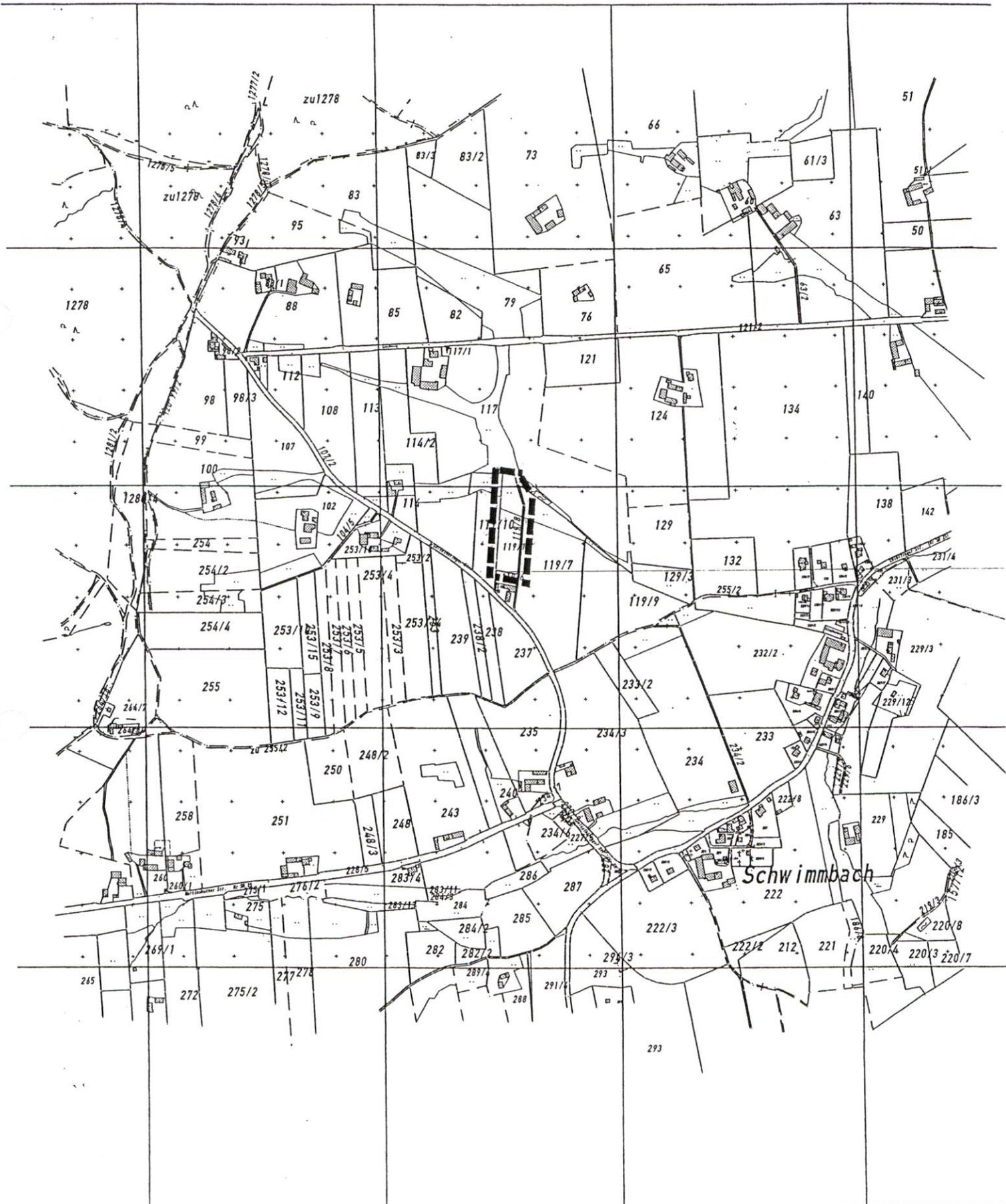
Entwicklungs-, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen:

- Extensive Mahd: 1x/Jahr, sinnvoll: Herbstmahd (15. September bis Ende Oktober), alle 3-4 Jahre anstatt der Herbstmahd eine Hochsommermahd einschieben (25. Juli bis 15. August)
- Entwicklung von Krautsäumen und Altgrasfluren durch natürliche Sukzession, abschnittsweise einmal jährlich mähen, um ein Verbuschen zu vermeiden.; nach 3-5 Jahren ist jährlich abschnittsweise eine Mahd im Spätsommer vorzunehmen
- Die Anpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten
- Pflegeschnitt der Hecken, Gebüsch max. 1/5 der Gehölze bzw. Entnahme von Einzelgehölzen
- Nachbesserung größerer Lücken nach den festgesetzten Pflanzqualitäten
- Ggf. Mäusebekämpfung
- Sicherungsmaßnahme: Wind- und Verbissschutz für Einzelbäumen; Wildschutzzaun für die Pflanzflächen: Rückbau des Wildschutzzauns je nach Entwicklung (ca. 10 Jahre nach der Pflanzung)
- Keine Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmittel auf der Fläche
- Anfallendes Gehölzschnittgut kann zum Teil als Todholz in den Hecken belassen werden

Beginn der Maßnahmen:

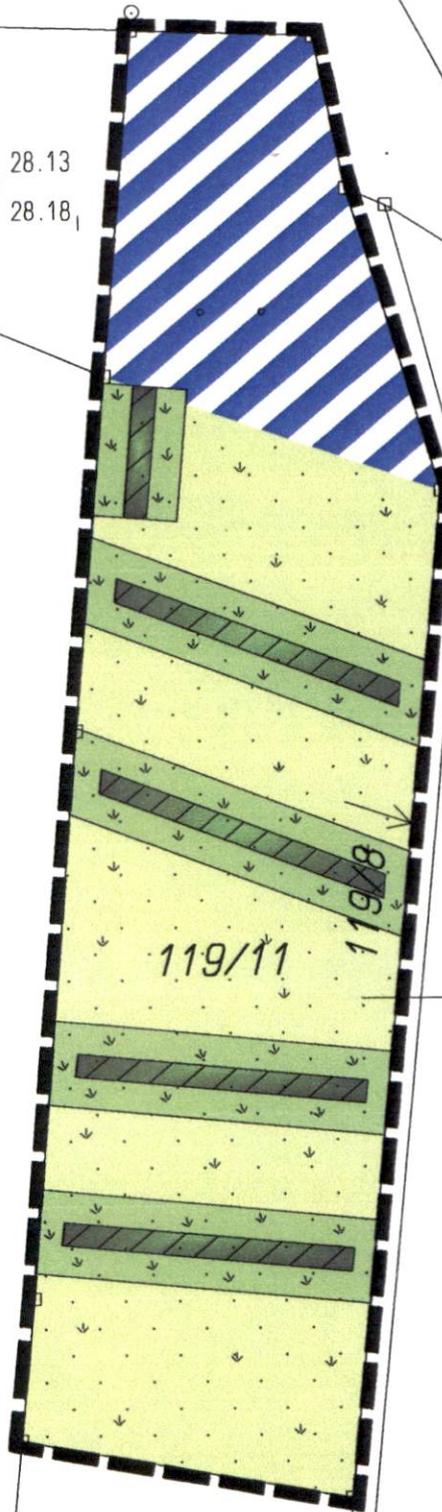
Teile der Pflanzmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, Abschluss der Arbeiten 2006

Lageplan M 1:10.000



NO 31 - 28.13
NO 31 - 28.18,

33.0 - 33.0 +



Gesamtfläche 7.783 m²

AUSGLEICHSFLÄCHE FA. GAHR SCHWIMMBACH FL. NR. 119711

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Extensiv genutztes Grünland



4 Heckenanpflanzungen quer zum Geländeverlauf
a 3 Pflanzreihen (1,5 m x 1,5 m Pflanzabstand)
mit jeweils 4 m breitem Krautsaum
und 1 Heckenanpflanzung entlang der Westgrenze nach o. g. Schema



Rückbau naturfern ausgebauter Fließgewässer mit
naturnahen Umgestaltungsmaßnahmen und
Schaffung von Wechselfeuchflächen

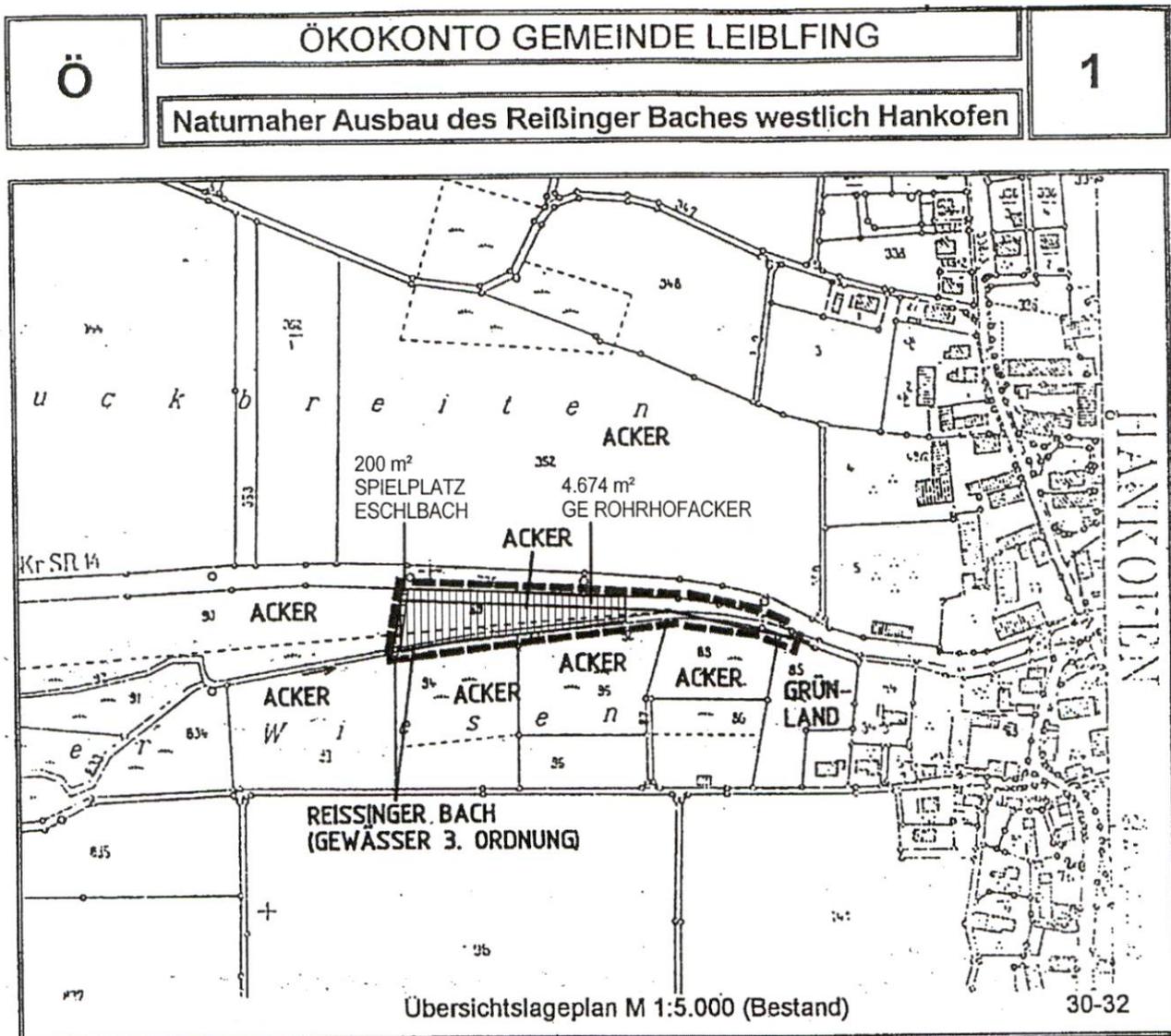


Geltungsbereich/ Planungsgrenze



M 1:1000

zu b) Teilflächenlageplan der aus dem Ökokonto Nr. 1 Hankofen Reißinger Bach abzubuchenden Fläche



Fl.Nr.:	92-/T und 89 der Gemarkung Hankofen
Flächengröße:	Fl.Nr. 89: 4.930 m ² Fl.Nr. 92/T: ca. 1.100 m ²
TK25-Nr.:	7241
Eigentümer:	Gemeinde Leiblfing (Reißinger Bach = Gewässer 3. Ordnung)
Bestandsaufnahme:	01.02.2000, Landschaftsarchitekturbüro Gerald Eska

VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom Juli 2006 wurden die davon berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom Juli 2006 wurde mit der Begründung gemäß 3 § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Leibfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Leibfing,

.....
Frank, 1. Bürgermeister

- e) Das Deckblatt in der Fassung vom Juli 2006 wird hiermit ausgefertigt.

Leibfing,

.....
Frank, 1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Leibfing,

.....
Frank, 1. Bürgermeister