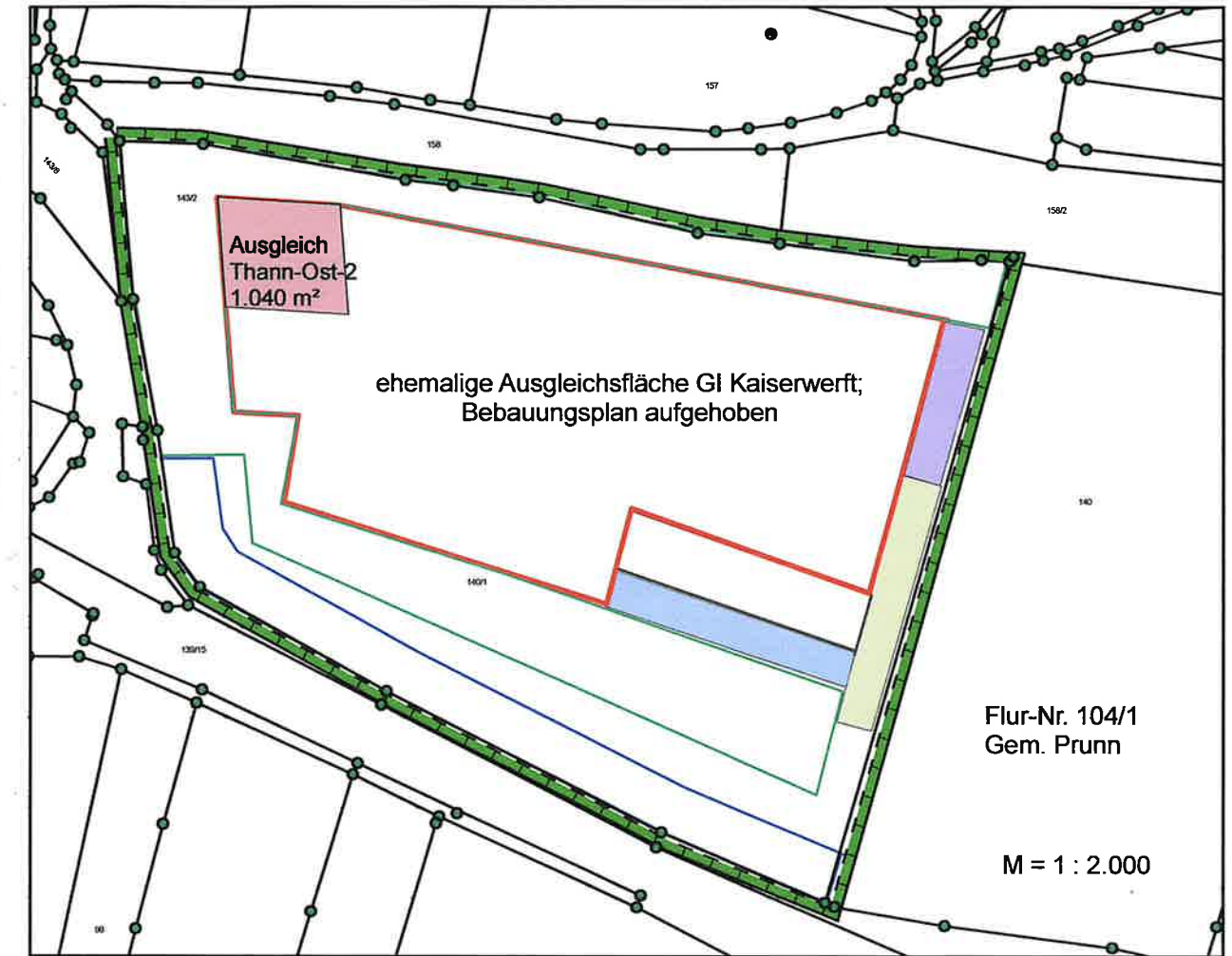







Ergänzungssatzung der Stadt Riedenburg für den Ortsteil Thann -

"Thann - Ost 2"

Stand 31. Mai 2017



- Geltungsbereich, Umgriff Ergänzungssatzung Thann-Ost 2
-  bebaubarer Bereich (Eingriffsfläche)
-  heimischer Laubbaum (Hochstamm 12-14 o. Heister 200 - 250 oder Obstbaum zu pflanzen (Hochstamm 10 -12); Arten und Sorten siehe Begründung
-  Obstbaum - Bestand; zu erhalten
-  öffentliche Grünfläche; Fläche für Naturschutz; magere, artenreiche Wiese erhalten; Fortführung der bisherigen Nutzung: extensive Mahd bzw. extensive Beweidung
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche für Ergänzungssatzung Thann - Ost - 2: Abbuchung von 1.040 m² von der Ökokontofläche der Stadt Riedenburg: Flur-Nr. 140/1, Gemarkung Prunn

Ergänzungssatzung der Stadt Riedenburg

für den Bereich „Thann – Ost 2“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Stadt Riedenburg nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Kelheim folgende

Ergänzungssatzung in der Fassung vom 31.05.2017

§ 1

Die Grundstücke Fl.Nrn. 107 Teilfläche und 109 Teilfläche, Gmkg. Thann werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die betroffene Fläche ist im Lageplan M 1:1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist, rot punktiert und umrahmt dargestellt. Diese Ergänzungssatzung entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Stadt Riedenburg.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden textlich festgesetzt: GRZ \leq 0,35.
Verwendung sickerfähiger Beläge (Ökopflaster, Kieswege, wassergebundene Wege) bei Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen.
Verbot von geschnittenen Hecken und Nadelgehölzen am Ortsrand zur freien Landschaft hin. Verbot von Mauern zur Einfriedung oder Sockelmauern bei Zäunen.
Pflanzung von je 4 Obstbäumen bzw. heimischen Bäumen je Bauparzelle.
Erhalt der angrenzenden mageren, artenreichen Wiese mit den Zwetschgenbäumen für das Orts- und Landschaftsbild.

§ 4

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch Abbuchung von der Ökokontofläche der Stadt Riedenburg, 140/1 Gmkg. Prunn.
Die Höhe des Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich aus 3.3 der Begründung „Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ mit ca. 1.300 m².
Nach Anrechnung der Verzinsung werden 1.040 m² von der Ökokontofläche Flur-Nr. 140/1 Gemarkung Prunn abgebucht.
Die Ökokontofläche ist im Lageplan zur Einbeziehungssatzung im M 1 : 1.000 dargestellt.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Kelheim in Kraft.

Riedenburg, **15. Juni 2018**
Stadt Riedenburg


Lössch
Erster Bürgermeister



Begründung:

Im Ortsteil Thann sind keinerlei freie Bauflächen am Markt verfügbar. Für die Ausweisung eines Baugebiets fehlt es an der entsprechenden Nachfrage. Allerdings möchten immer wieder junge Bauwillige an ihrem Heimatort ein Familienheim errichten.

Hierdurch wird die Abwanderung der jungen Generation in die Ballungsräume vermieden und eine Stärkung des ländlichen Raums gefördert.

Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an bebaute oder bebaubare Flächen an, von einer geordneten baulichen Entwicklung kann daher ausgegangen werden, zumal der Ortsteil Thann das typische Erscheinungsbild eines Straßendorfes aufweist und gerade an der Durchgangsstraße eine geschlossene, bis hin zum Geltungsbereich der Satzung ununterbrochene Bauzeile vorhanden ist, wodurch auch eine Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die bestehende Bebauung gegeben ist.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 07.07.2016 beschlossen, eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Thann-Ost 2 aufzustellen. Der Beschluss wurde am *04.03.2018* ortsüblich bekannt gemacht.

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB:

- **Bürgerbeteiligung:** Der Entwurf der Satzung mit Lageplan wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom *12.09.2018* bis *12.09.2018* öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt für den Landkreis Kelheim Nr. 4. vom *02.03.2018* öffentlich bekannt gegeben.

- **Fachstellenanhörung:** Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom *26.02.2018* um Stellungnahme bis zum *29.03.2018* gebeten.

3. Satzungsbeschluss:

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom *19.04.2018* Nr. *74* die Ergänzungssatzung in der Fassung vom *31.05.2018* als Satzung beschlossen.

4. Inkrafttreten:

Die Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *15.06.2018* durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Kelheim ortsüblich bekannt gemacht und wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Satzung ist somit rechtsverbindlich.

Stadt Riedenburg



Ergänzungssatzung der Stadt Riedenburg für den Ortsteil Thann

„Thann – Ost - 2“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung: Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Stand: 12.01.2017
31.05.2017

Akt

Bearbeiter:

Inge Dunkel-Littel
Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Univ.
Kelheimer Str. 48
84085 Langquaid
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 mit Baumreihe dargestellt.
Grünland (Mahd): Ziel: Grünland erhalten; extensive Nutzung anstreben

Ziel des Landschaftsplanes für die Ortschaft Thann ist außerdem:

- der Erhalt der Obstwiesen und Gehölze
- Verbesserung des Ortseingangs durch Pflanzung von Obstbaumreihen
- lockere Eingrünung des Ortsrandes am Wohnbaugbiet (MD)

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als **Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild**, das Ortsgebiet selbst als MD - Dorfgebiet festgesetzt.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Satzungsgeltungsbereich umfasst folgende Flur-Nummern:

Flur-Nr. 109 – Teilfläche und

Flur-Nr. 107 - Teilfläche, beide Gemarkung Thann,

mit einer Gesamtgröße von ca. 2.600 m²

zzgl. 1.000 m² öffentliche Grünfläche.

Thann liegt auf einem Sattel zwischen zwei in Thann beginnenden kleinen Trockentälern. Der Planbereich bildet die Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung hangaufwärts entlang des Weges „Auf der Höhe“ Richtung Osten. Nördlich des Weges, der den Planbereich im Norden begrenzt, liegt der Bereich der Ergänzungssatzung Thann-Ost. Im Osten des Planbereichs setzt sich die magere Wiese mit der Obstbaumreihe fort bis zum lockeren Kieferngehölz auf der Kuppe.

Nach Süden zu grenzen Wiesen an.

Das Planungsgebiet wird aktuell sehr extensiv genutzt, ev. sporadisch beweidet. Mittig ist eine Reihe Obstbäume (Zwetschgen) gepflanzt.



Plangebiet, Blick nach Westen



Blick nach Südosten



Blick auf den Planbereich von Südosten aus; der Planbereich erstreckt sich von der bestehenden Bebauung bis auf die Höhe des Schuppens rechts

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal, außerhalb der Schutzzone.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen von schutzwürdigen oder geschützten Arten bekannt. Seltene bzw. geschützte Arten sind aber aufgrund der Struktur der Fläche nicht ganz auszuschließen.

Eine Ortseinsicht fand Mitte November und am 23. Mai 2017 statt.

Von der Planung sind keine NATURA-2000 – Gebiete (FFH-Gebiete) oder Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiet) 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)

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft: Es handelt sich um eine artenreiche magere Wiese mit Kräutern (ohne Löwenzahn und Ampfer,) und mit einem hohen Anteil an Schafschwingel, Margerite, Knolligem Hahnenfuß, Schafgarbe, Echtem Labkraut, Wiesen-Flockenblume und v.a. Wiesen-Salbei. Zum Teil steht Fels an (kleinflächig).

Die Wiese wird extensiv genutzt. Es handelt sich um artenreiches Extensivgrünland, stellenweise mit Tendenz zu Magerrasen. In Teilbereichen Übergänge zu bzw. kleinflächig Bereiche, die dem Schutz nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG entsprechen.

Kategorie II, oberer Wert



Schutzgut Boden

Der Boden ist von mittlerer bis hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Der Boden weist einen unbeeinflussten naturnahen Bodenaufbau auf und übernimmt eine Schutzfunktion für den stark durchlässigen Karst.

Es handelt sich zudem um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland). Der Boden ist hier in **Kategorie II** einzuordnen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann dem mittleren Wertebereich (**Kategorie II**) zugeordnet werden. Das Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen ist bei den vorhandenen Karstuntergründen relativ hoch. Der Untergrund kann Wasser gut aufnehmen, es versickert relativ rasch in den Klüften und Spalten.

Offene Gewässer sind nicht vorhanden.

Schutzgut Luft/Klima

Bei der Fläche handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet (**Kategorie II**)

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im mittleren Hangbereich der Kuppe „Auf der Höh“ mit einer markanten Baumreihe. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan mit besonderer Bedeutung für Landschafts- und Ortsbild dargestellt. Das Gebiet wird daher in **Kategorie II, oberer Wert** eingestuft werden.

Kultur- und Sachgüter

Nicht betroffen

Das Planungsgebiet wird der **Kategorie II**, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, zugeordnet. Es besteht eine Tendenz zu höherer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

3.2 DARSTELLUNG DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

3.2.1 FLÄCHENBILANZ

Umgriff	ca. 3.600 m ²
Grünland, artenreiche Wiese – ohne Eingriff	ca. 1.000 m ²
Eingriff Fläche Kategorie II	ca. 2.600 m²

3.2.2 BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

Ca. 2.600 m² einer extensiven mageren artenreichen Wiese sollen als Baugrundstück für Wohnhäuser mit dazugehörigem Garten und Erschließung genutzt werden.

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.

Durch die Überbauung wird auch ein wertvoller Lebensraum mit seltenen Pflanzenarten z.B. Salbei und eine seltene Pflanzengesellschaft (Salbei-Glatthaferwiese) vernichtet. So gehen auch Habitatstrukturen für Insekten, Bienen, Schmetterlinge u.a. verloren.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden sich bemerkbar machen, da es sich um eine Ortsrandsituation handelt. Der Planbereich liegt an einem Hang. Eine das Landschaftsbild bereichernde Obstbaumreihe wird teilweise vernichtet.

Ein hangoberwärts gelegener Bereich der Wiese mit einigen Obstbäumen bleibt erhalten.

Es handelt sich um einen Eingriff Typ B = mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Eine Bebauung mit $GRZ \leq 0,35$ ist festgesetzt.
Der Eingriff erfolgt auf einem Gebiet der Kategorie II, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. (Tendenz zu III)

Der Kompensationsfaktor lt. Leitfaden beträgt 0,5 – 0,8 bei Eingriff Typ B

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

- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Verbot von geschnittenen Hecken und Nadelgehölzen am Ortsrand zur freien Landschaft hin
- Verbot von Mauern zur Einfriedung oder Sockelmauern bei Zäunen
- Pflanzung von mind. 4 Stck. heimischen Bäumen (siehe folgende Liste) bzw. Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm) je Bauparzelle. Die im Plan dargestellten Bäume (Pflanzbindung) werden dabei angerechnet.
- Erhalt der angrenzenden mageren, artenreichen Wiese mit den Zwetschgenbäumen für das Orts- und Landschaftsbild;

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Pflanzung von Bäumen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Erhalt der angrenzenden mageren, artenreichen Wiese mit den Obstbäumen für den Naturschutz als Lebensraum für Tiere und Pflanzen;
 - Fortführung der bisherigen extensiven Nutzung einschließlich Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
 - Fläche wird als Freifläche erhalten; es erfolgen keine Nutzungen wie z.B. Aufstellen von Spielgeräten oder Nutzung als Lagerplatz (auch nicht auf Teilflächen)

Liste heimischer Bäume:

Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 oder Heister 200-250

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

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****3.3 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARFS**

Fläche Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Eingriff Typ B = mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kompensationsfaktor: Kategorie II 0,5 für 2.600 m²Erforderlicher Ausgleichsbedarf:**ca. 2.600 m² x 0,5 = 1.300 m²****Ausgleichsfläche = 1.300 m²**

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erfolgt durch Abbuchung von der Ökokontofläche 140/1 Prunn.

	B-Plan	Ausgleichsfläche/ Fläche aus Verzinsung	Flächengröße Ökokontofläche
Flächengröße gesamt - Biotopfläche (Heckenfragmente der Biotopkartierung Bayern)			33.391 m ² - 180 m ² 33.211 m ²
Abbuchung 2000	Am Plattenacker	3.250 m ²	29.961 m ²
Abbuchung 2007	Oberhofen-Ost	1.208 m ²	28.753 m ²
Abbuchung 2007	GI Kaiserwerft	15.404 m ²	13.349 m ²
Verzinsung 2007 - 2012 1%	GE Aichholding-Süd GE Nr. 46, Deckbl. 02	750 m ² 705 m ²	 12.644 m ²

Verzinsung Fläche von 9.363 m ² 2007- 2012 = 1% Verzinsung 2013 = 2%	WA Hemauer Straße	9.363 m ² - 749 m ² abzubuchende Fläche mit Anrechnung der Verzinsung: 8.614 m ²	4.030 m ²
Verzinsung 2007 - 2012 1% Verzinsung 2013 2% Verzinsung 2014 3% Verzinsung 2015 3%	Ergänzungssatzung Thann-Ost	810 m ² - 113 m ² abzubuchende Fläche mit Anrechnung der Verzinsung: 697 m ²	3.333 m ²
Verzinsung 2007 - 2012 1% Verzinsung 2013 2% Verzinsung 2014 3% Verzinsung 2015 3% Verzinsung 2016 3% Verzinsung 2017 3%	Ergänzungssatzung Thann-Ost-2	1.300 m ² - 260 m ² abzubuchende Fläche mit Anrechnung der Verzinsung: 1.040 m ²	3.333 m ² + 15.404 m ² (B-Plan Kaiserwerft aufgehoben) = 18.737 m ² = 17.697 m ²

Bei Inkrafttreten der Ergänzungssatzung werden **1.040 m²** von der Ökokontofläche in Prunn abgebucht.

Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche richten sich nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept für Flur-Nr. 140/ Gem: Prunn vom 11. Juli 2014.

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.