

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

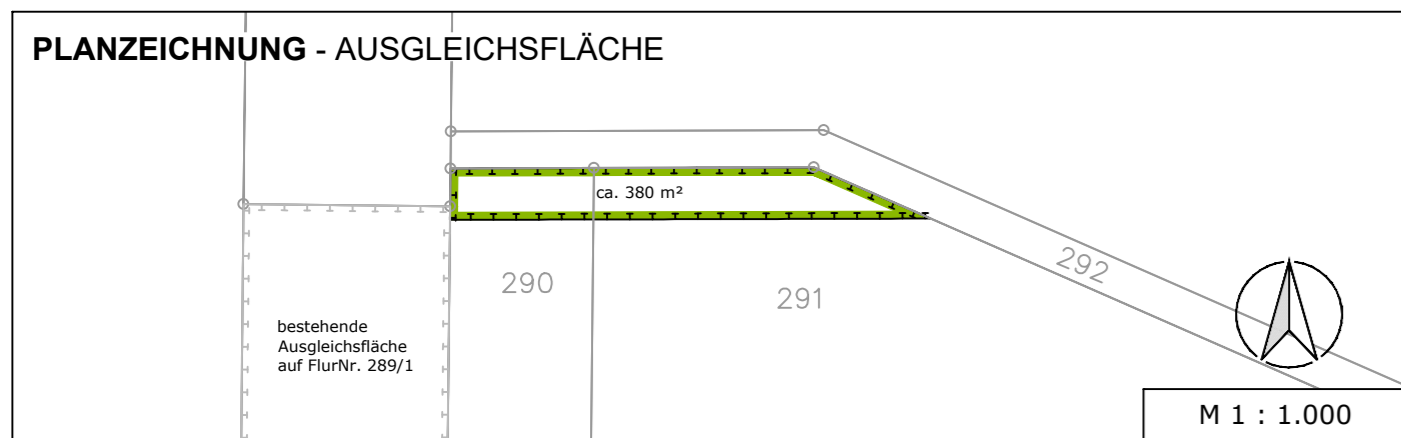
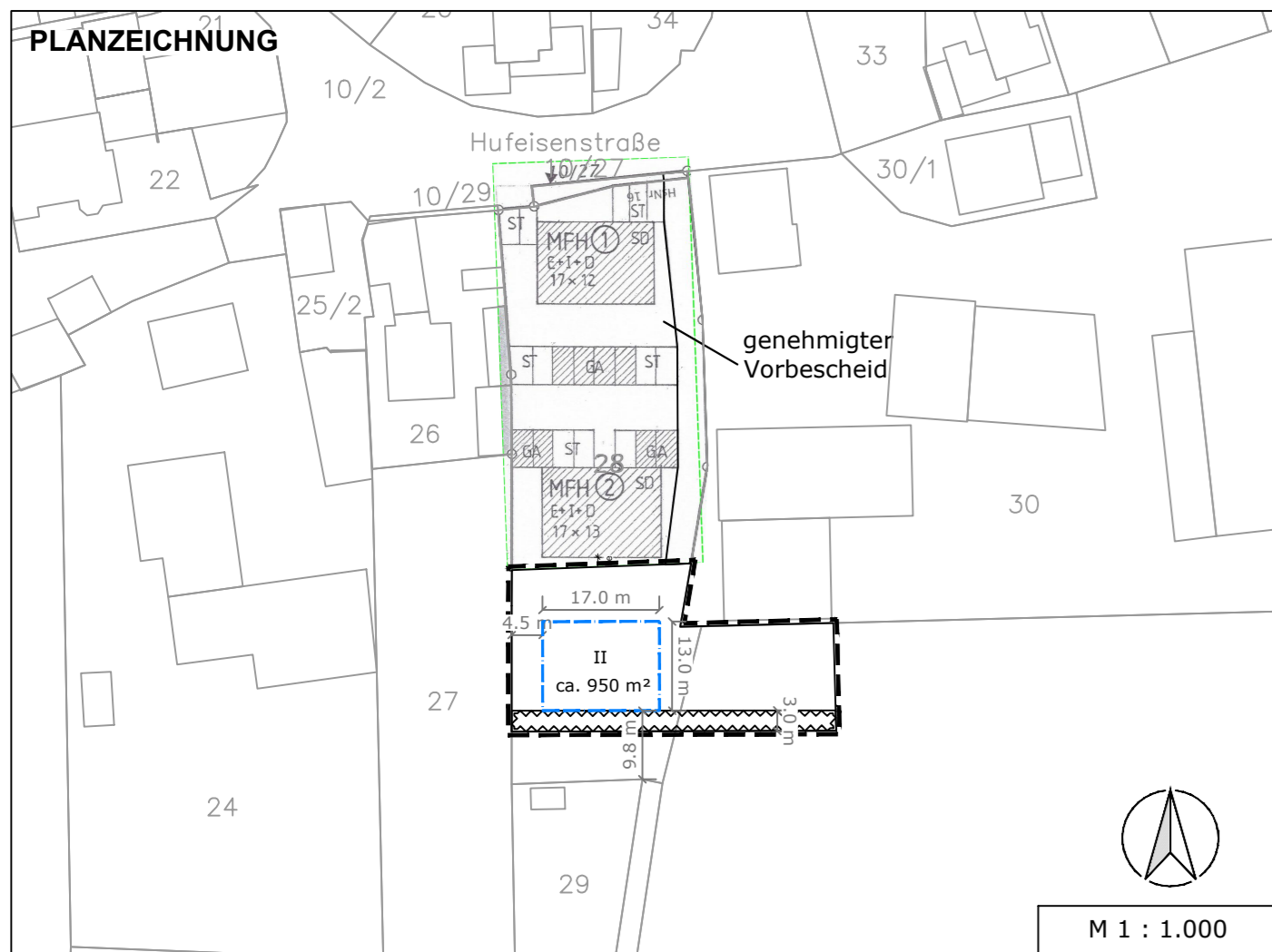
„Hufeisenstraße“

Ortsteil Theißing
Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Entwurf i. d. Fassung vom 15.06.2021

Bezeichnung	Seiten/Blätter
Deckblatt mit Inhaltsverzeichnis	1 Blatt
Teil A + B: Bebauungsplan mit planlichen und textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensübersicht	1 Blatt
Teil C: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	6 Seiten



Legende (nach PlanZV)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung
- 29 Bestand Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- 4,5 m Maßangaben in Meter
- ca. 950 m² Flächenangabe in m²

Enthält Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Geobasisdaten) 2021; Katasterauszug aus 2021

Satzung

Die Gemeinde Großmehring erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) folgende

Ergänzungssatzung als Satzung.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit dem Flurstück 405/2 Gemarkung Theißing gilt die vom Ingenieurbüro Eder Ingenieure aus 93047 Regensburg, Gabelsberger Straße 5 ausgearbeitete Planzeichnung mit Legende in der vorliegenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurnummern 28 (TF) und 179 (TF) der Gemarkung Theißing, mit einer Gesamtfläche von ca. 950 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan M 1:1.000.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 weitere Festsetzungen

Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Lageplan festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit max. 0,35 festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche können ebene, befestigte Freiflächen (Terrassen etc.) ohne Überdachung und Balkone ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, bis zu 50 v. H. überschritten werden. Die Wandhöhe wird mit max. 7,00 m festgelegt. Hierbei ist die Höhe, von der Oberkante Gelände zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, heranzuziehen. Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf maximal 3 festgesetzt.

§ 4 Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung über die Hufeisenstraße sichergestellt ist.

§ 5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Norden der Flurnummern 290 (TF) und 291 (TF) Gemarkung Theißing ist auf einer Fläche von 380 m² ein extensives Grünland mit arten- und kräuterreichem Regioaatgut anzulegen und extensiv zu pflegen (keine Düngung, kein chem. Pflanzenschutz). Die Fläche ist max. 2-3 Mal pro Jahr zu mähen (1. Schnitt ab 01.07, 2. Schnitt ab 15.09), das Schnittgut ist abzufahren. Eine Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen hergestellt sein. Die Fertigstellung ist bei der Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren.

§ 6 Grünplanung

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Landwirtschaftliche Flächen

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit zeitweisen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen (Geruch, Staub, Lärm). Dies kann auch vor 6 Uhr morgens bzw. nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen - während der landwirtschaftlichen Saisonarbeiten - der Fall sein. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Bei der Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sind die gesetzlichen Mindestabstände zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Versorgung / Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung sind über die Hufeisenstraße möglich.

Abwasserbeseitigung / Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser wird über die Schmutzwasseranschlussleitung und den Schmutzwasserkanal dem örtlichen Kanalnetz zugeführt.

Niederschlagswasser

Gem. Art. 41 der Bayerischen Bauordnung ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Das Merkblatt Nr. 4.4/22 (Stand März 2018) des Bayerischen Landesamt für Umwelt „Anforderungen an die Einleitungen von Schmutz- und Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Auf die Einhaltung der DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Im Sinne des Bodenschutzes sollten Stellplätze und private Hofflächen mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen hergestellt werden. Empfohlen werden Pflasterbeläge mit offenen Fugen (mind. 2 cm), wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasengitterstein. Hiervon ausgenommen sind Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zu beachten.

Hinweis zu Baumstandorten

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

Allgemeine Hinweise

Die Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich unter Zustimmung des Planverfassers verwendet, geändert, vervielfältigt oder an Dritte weitergegeben werden. Gültig ist die vom Planverfasser unterzeichnete Papierfassung.

Grundlage der Planzeichnung ist die Digitale Flurkarte der Gemeinde Großmehring, zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung. Abweichungen der Digitalen Flurkarte sind möglich. Diese stellt keinen amtlichen Katasterauszug dar und ist nicht zur Maßentnahme geeignet.

Für Abweichungen kann von Seiten der Gemeinde und des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

Verfahrensübersicht

1. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom ____2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2021 ortsüblich bekannt gemacht

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ____2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2021 bis ____2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom ____2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2021 bis ____2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____2021 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2021 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den
..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Rainer Stingl

5. Ausgefertigt
Großmehring, den
..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Rainer Stingl

6. Der Satzungsbeschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

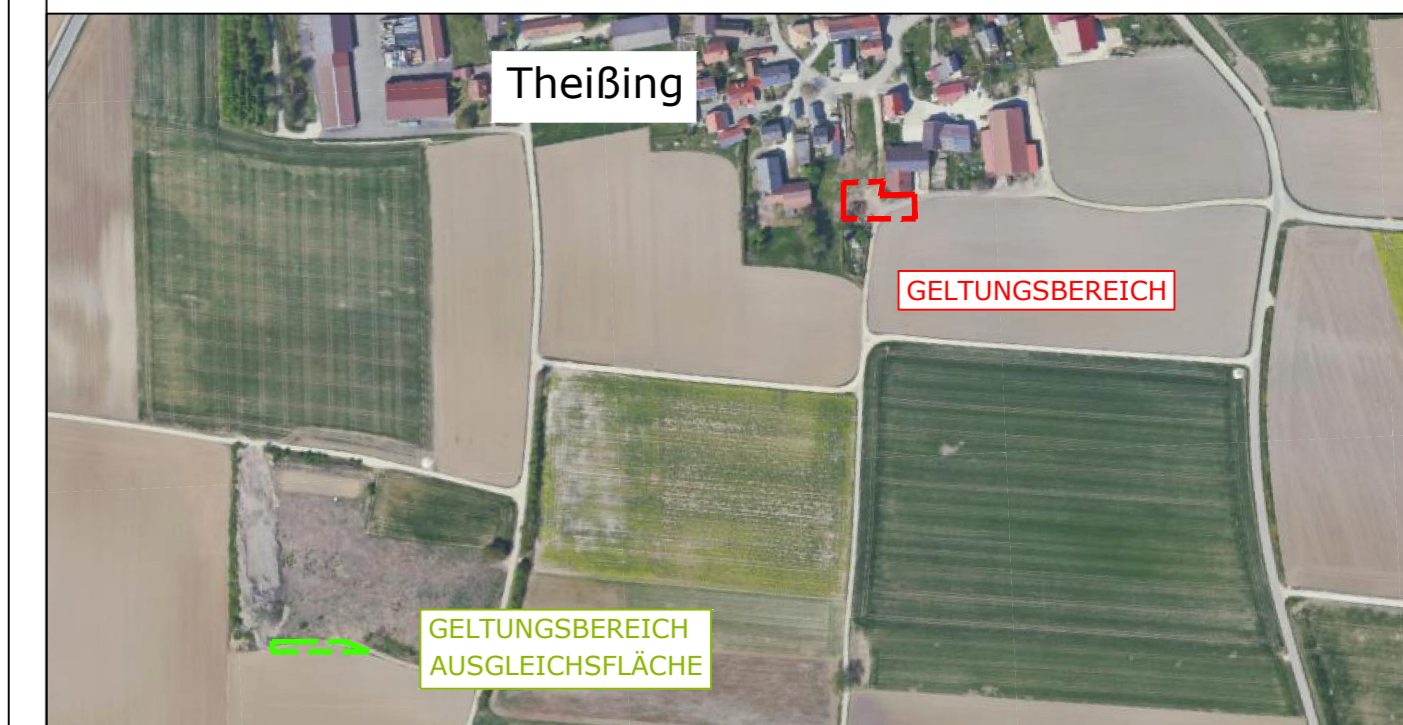
Großmehring, den
..... (Siegel)
1. Bürgermeister, Rainer Stingl

Einbeziehungssatzung

Hufeisenstraße



Gemeinde Großmehring Landkreis Eichstätt



Fassung vom 15.06.2021

Planfertiger:



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Hufeisenstraße“

Ortsteil Theißing
Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt



Begründung

Entwurf i. d. Fassung vom 15.06.2021

Planverfasser:
Regensburg, den __.__.2021

Auftraggeber:
Großmehring, den _____

Andreas Eder
EDER INGENIEURE
Gabelsberger Straße 5
93047 Regensburg

Rainer Stingl,
1. Bürgermeister
GEMEINDE GROSSMEHRING
Marienplatz 7
85098 Großmehring

Begründung

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet, am südlichen Ortsrand von Theißing, befindet sich weder im Bereich eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit ist die Fläche gem. § 35 BauGB dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Flurnummer 28 wird dabei als intensive Wiese und Holzlagerfläche genutzt, Flurnummer 179 als Ackerbaufläche und Flurweg. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die nördliche Teilfläche bereits als Dorfgebiet, der südliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die einbezogene Außenbereichsfläche muss nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein. Die Fläche darf lediglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Die vorliegende Ergänzungssatzung entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

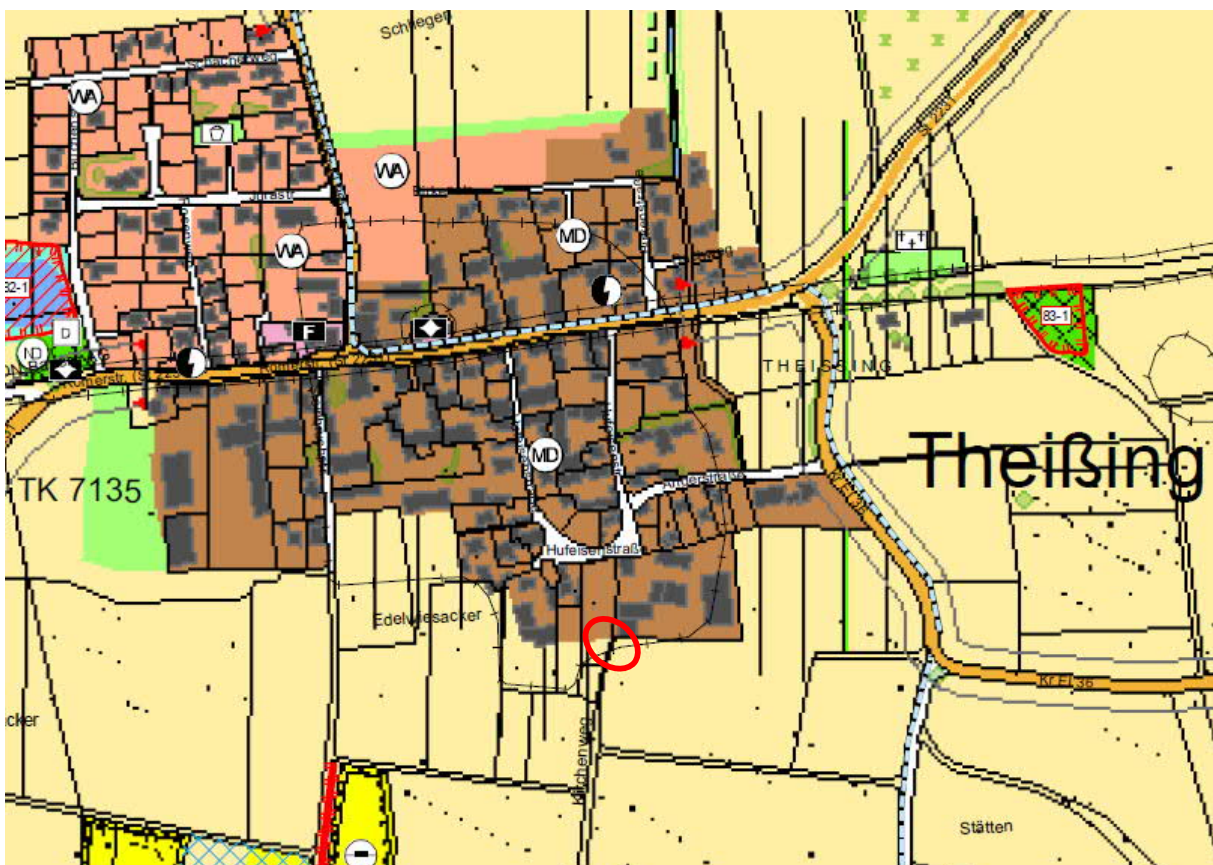


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage der Änderungsfläche (rot) (Quelle: Gemeinde Großmehring)

2. Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde im Rahmen einer Ergänzungssatzung einzelne Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Ergänzungssatzung dient den Gemeinden als Planungsinstrument in einem Gebiet, in dem die Gemeinde rasch Baurecht schaffen will und die städtebauliche Entwicklung keine oder nur in einzelnen Bereichen über die Kriterien des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB hinausgehende Regelungen erfordert.

Der Ortsteil Theißing stellt einen im Zusammenhang bebauten Ort dar. Für die nördliche Teilfläche besteht eine genehmigte Bauvoranfrage für zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten. Die Planungsfläche der Einbeziehungssatzung erstreckt sich im direkten südlichen Anschluss und wird über einen privaten Anliegerweg an die Hufeisenstraße angebunden.

Durch die nördlich, westlich und östlich angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen liegt eine entsprechende bauliche Prägung der Fläche vor. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer dörflich geprägten Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Hofstellen und Einfamilienhäusern.



Abb. 2: Blick von der Planungsfläche auf die nördliche Bebauung der Hufeisenstraße (Quelle: eigene Aufnahmen)



Abb. 3: angrenzende östliche Bebauung (Quelle: eigene Aufnahmen)

Die Fläche befindet sich außerhalb eines qualifizierten als auch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung sind somit gegeben.

Um die Einfügung in die Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Ergänzungssatzung ist es, für die Planungsfläche rasch Baurecht zu schaffen, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken. Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Theißing, in der Gemeinde Großmehring. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Grünfläche und Ackerland bzw. als Holzlagerfläche genutzt. Für die nördliche Teilfläche der Flurnummer 28, Gemarkung Theißing besteht eine genehmigte Bauvoranfrage für zwei Mehrparteienhäuser. Nördlich, östlich und westlich grenzen wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen an die Fläche, südlich werden die Flächen ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorliegenden Anfrage der Grundstückseigentümer zur Errichtung eines Mehrparteienhauses im direkten Anschluss an den bisherigen Ortsrand, hat sich die Gemeinde entschlossen, Baurecht im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu schaffen. Die Einbeziehungssatzung umfasst dabei lediglich die Flurnummer 28 (TF) und 179 (TF) der Gemarkung Theißing und stellt eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

dar. Durch den Anschluss an die Hufeisenstraße, erfolgt eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche teilweise bereits als Dorfgebiet dargestellt. Damit hat die Gemeinde bereits auf Flächennutzungsplanebene die künftigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Theißing definiert.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die an das Flurstück angrenzende Hufeisenstraße mit der FlurNr. 10/2, Gemarkung Theißing.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Hufeisenstraße. Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern, da der Niederschlagswasserkanal überlastet ist.

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen aus erfolgen.

5. Gesamtkonzeption

Aufgrund des aktuellen Bedarfs soll die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Theißing einbezogen werden. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, am südlichen Ortsrand von Theißing eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Durch die Planung soll der Bedarf nach Wohnbauflächen gedeckt und ein Abwandern der jungen Generation verhindert werden, um damit den ländlichen Raum zu stärken.

Der nördliche Teil des Flurstücks 28 stellt derzeit eine innerörtliche Baulücke dar. Für diese Teilfläche besteht bereits eine genehmigte Bauvoranfrage für zwei Mehrparteienhäuser mit je fünf Wohneinheiten.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch eine verdichtete Bauweise und der vorrangigen Nutzung der Innenentwicklungspotentiale, soll das Flurstück möglichst effizient genutzt und mit insgesamt drei Mehrparteienhäusern bebaut werden. Da sich der südliche Teil im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, möchte die Gemeinde für diesen Bereich über eine Einbeziehungssatzung ebenfalls Baurecht schaffen. Die vorliegende Planung entspricht einer geordneten und städtebaulich sinnvollen Arrondierung des südlichen Ortsrandes von Theißing.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 und der Festlegung eines Baufensters, wird die überbaubare Fläche innerhalb des Geltungsbereichs städtebaulich definiert und der Ortsrand gewahrt. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Terrassen und Balkone sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zulässig.

Durch die uneinheitlich geprägte städtebauliche Struktur des Bestandes und zur Sicherstellung einer maßvollen und an die ländliche Struktur angepassten Bebauung, wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird die maximale Wandhöhe und die zulässige Dachform festgesetzt. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt südlich der Fläche auf Flurnummer 290 (TF) und 291 (TF).

Weitere Regelungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und 4 BauGB sind nicht erforderlich, da sich die nähere Umgebung für das Einfügegebot gem. § 34 BauGB ausreichend klar darstellt.

6. Umweltschützende Belange

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung ist demzufolge nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die Topographie und die bestehende Bebauung ist lediglich eine geringe Fernwirksamkeit der Fläche gegeben. Durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf Flurnummer 290 (TF) und 291 (TF) können die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

7. Altlasten

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebiets.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

8.1 Landschaftsplanerische Standortbeurteilung geplanter Bauflächen

Bedeutung der Schutzgüter im Planungsgebiet / Bewertung lt. Listen 1a – 1c im Anhang des Leitfadens des StMLU vom September 2003		
Schutzgut	Ausgangszustand	Bewertung
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Ackerland, Flurweg, intensiv genutztes Grünland bzw. Holzlagerfläche	Kategorie I-II
Boden	Anthropogen überprägter Boden mit Wechselbewuchs, mittlere - geringe Ertragsfähigkeit. Bodentyp 4a: überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) (Quelle: UmweltAtlas Boden, Übersichtsbodenkarte 1:25.000)	Kategorie I - II
Wasser	Kein angrenzendes Oberflächengewässer, vermutlich geringe Versickerungsleistung durch lehmhaltigen Boden	Kategorie I
Klima und Luft	Fläche liegt außerhalb bedeutsamer klein-klimatischer Luftaustauschbahnen	Kategorie I
Landschaftsbild	uneinheitliche Strukturen, geringe Fernwirksamkeit aufgrund angrenzender Bebauung und nach Süden ansteigender Topographie; Ausgeräumte Agrarlandschaft	Kategorie I
Zusammenfassung		überwiegend Kategorie I

8.2 Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen ergeben sich insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzung der max. überbaubaren Fläche
- Limitierung des Baukörpers zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

8.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. ist teilweise bereits versiegelt (Flurweg). Durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer GRZ von 0,35 findet lediglich ein Eingriff in geringem Umfang statt.

Eingriffsintensität, Kompensationsfaktor

Gemäß Leitfaden des StMLU ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,35 und die Eingriffsschwere (Kategorie I) eine Beeinträchtigungsintensität des Typ BI. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird aufgrund des Ausgangszustands der Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Ausgleichsflächenumfang und Aufwertungsmaßnahmen

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 950 m² ergibt sich ein Ausgleichsumfang (950 m² x 0,4) von ca. 380 m². Als Kompensationsmaßnahme ist, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, der nördliche Bereich des Flurstücks 290 (TF) und 291 (TF) Gemarkung Theißing als extensives Grünland anzulegen. Bei den beiden Flurstücken handelt es sich im Ausgangszustand um Ackerbauflächen. Angrenzend an Flurnummer 290 erstreckt sich westlich auf Flurnummer 289/1 bereits eine bestehende Ausgleichsfläche.