

|   |
|---|
| <b>Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan<br/>„Vatersham“</b> |
|---|

Gemeinde: Oberbergkirchen

Landkreis: Mühldorf a. Inn

Regierungsbezirk: Oberbayern

**Fassung vom 27.04.2017**

Inhaltsverzeichnis:

- I. Lage
- II. Baugebietsausweisung
- III. Hinweise zur Planung und Planungsziel
- IV. Verfahren
- V. Gelände und Bodenverhältnisse
- VI. Straßenbau
- VII. Wasserwirtschaft
- VIII. Müllbeseitigung
- IX. Energieversorgung
- X. Erschließungskosten
- XI. Grünordnung
- XII. Daten zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan

## **I. Lage:**

Das Gemeindegebiet von Oberbergkirchen liegt ca. 17 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn im nordwestlichen Bereich des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Oberbergkirchen der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortschaft Oberbergkirchen Weiler Vatersham.

Die Gemeinde Oberbergkirchen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

## **II. Baugebietsausweisung:**

Für die Gemeinde Oberbergkirchen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist darin als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde Oberbergkirchen im Parallelverfahren geändert.

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Reitbetrieb BauNVO § 11 ausgewiesen.

## **III. Hinweise zur Planung und Planungsziel:**

Auf dem Anwesen Vatersham 6 wird gegenwärtig ein Reitbetrieb mit Schwerpunkt therapeutisches Arbeiten mit Mensch und Pferd und mit der Ausbildung sehr wertvoller spanischer Hengste unterhalten. Siehe auch die Webseite: [www.sense-for-horses.com](http://www.sense-for-horses.com)

Durch die unsichere Wetterlage wird gewissenhafte Arbeit oftmals erschwert, an vielen Tagen sogar gänzlich verhindert.

Im Winter friert der Reitplatz regelmäßig zu und auch während des übrigen Jahres ist durch die häufigen starken Regenfälle ein vernünftiges Arbeiten für Mensch und Tier unmöglich, manchmal sogar gefährlich. Gerade für die Pferde ist es extrem wichtig, täglich bewegt und trainiert zu werden.

Vor allem Kinder und therapeutisch begleitete Behinderte leiden sehr unter der gegenwärtigen Situation. Bei Schlechtwetter ist es unmöglich zu reiten. Auch das Coachen der Erwachsenen fällt zu fast 40% den widrigen Wetterverhältnissen zum Opfer.

Um künftig einen witterungsunabhängigen, reibungslosen Ablauf der erforderlichen Arbeiten zu gewährleisten, soll der bestehende und bereits genehmigte Reitplatz überdacht werden.

Der erhebliche finanzielle Aufwand für die Bewahrung der größtenteils historischen Gebäude wird mitunter durch den Reitbetrieb gedeckt. Ohne Reitplatzüberdachung wäre ein erfolgreiches Wirtschaften künftig unmöglich und folglich dem Gutshof die finanzielle Basis für die Pflege und Instandhaltung entzogen.

In Hinblick auf die Wertigkeit des Anwesens ist eine offene, filigrane Holzkonstruktion ohne massive Seitenwände mit wetterabhängig nur gelegentlich geschlossenen Rollos geplant, die sich behutsam in das bestehende Ensemble einfügt.

Die Nachbarn wurden bereits informiert, sehen sich in Ihren Belangen jedoch nicht beeinträchtigt und stehen dem Bauvorhaben positiv gegenüber.

#### **IV. Verfahren:**

Um die Erstellung einer Reithalle, wie unter Punkt III beschrieben zu ermöglichen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

#### **V. Gelände und Bodenverhältnisse:**

Das Gebiet steigt von Nordost nach Südwest leicht an. Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

#### **VI. Straßenbau:**

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bestehenden Erschließungsstraßen nördlich von der Gemeindeverbindungsstraße Irl-Vatersham-Seifriedswörth.

## **VII. Wasserwirtschaft:**

Wasserversorgung:

Die bestehende Brauchwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Irl.

Abwasserbeseitigung:

Die bestehende Abwasserentsorgung ist an den Kanal des Abwasservereins Irl angeschlossen.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge:

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet ist davon auszugehen.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

[http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel\\_2.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile) (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.

Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV, Bezugsquelle: <http://www.bestellen.bayern.de>“

## **VIII. Müllbeseitigung:**

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene (siehe [www.lra-mue.de](http://www.lra-mue.de)).

## **IX. Energieversorgung:**

Die bestehende Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz des Bayern Werkes.

## **X. Erschließungskosten:**

Die Erschließungsanlagen sind bestehend, somit fallen keine Erschließungskosten an.

## **XI. Grünordnung:**

### **1. Bestand**

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan „Vatersham“ befindet sich ca. 2,5 km (Luftlinie) nördlich von Oberbergkirchen im Landkreis Mühldorf am Inn.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung befindet sich auf folgender Flurnummer der Gemarkung Irl: Fl.Nr. 809/1 und 809(T).

Das Gelände liegt im Außenbereich und ist gemäß Flächennutzungsplan (FNP i. d. Fassung vom 27.03.2014) der Gemeinde Oberbergkirchen als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Planfläche des Bebauungsplanes wird von landwirtschaftlichen Flächen sowie von Weihern im Nord-Osten umgrenzt.

Das Baugebiet selbst wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung mit einer GRZ 0,3 festgesetzt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung bzw. bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung einer Reitplatzüberdachung, welche eine Fläche von ca. 989 m<sup>2</sup> beträgt.

Im Vorhabensgebiet bestehen derzeit Gebäude, gärtnerisch genutzte Flächen, befestigte Wege, Kieswege, Koppel und Grünflächen.

Die geplante zu überdachende Fläche ist ein bestehender Sand-Reitplatz. Die Überdachung ist mit punktuellen Pfosten und mit offenen traufseitigen Wänden, die durch Rollläden zeitweise geschlossen werden können, vorgesehen.

Die Planfläche steigt von Nordost nach Südwest leicht an, ohne gravierende Höhenunterschiede. Gehölze oder andere

Vegetationsstrukturen sowie schützenswerte Gebiete, wie amtlich kartierte Biotop o.ä. oder Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop mit der Nr. 7640-0136-001 vom 24.07.2009 befindet sich nord-östlich des Plangebietes in einer Entfernung Luftlinie von ca. 120 m und ist als " Feuchflächen und Teiche in Vatersham" beschrieben.

Das Planvorhaben hat keine Auswirkungen auf das v.g. Biotop sowie schließt das Plangebiet nicht unmittelbar an dieses an, sondern ist durch die Erschließungsstraße nach Vatersham 7 und weitere Hofbebauung abgegrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes und Planvorhabens erfolgt ausschließlich über bereits bestehende Straßen und Wege.

## **2. Bewertung des Bestandes**

### **Naturraum / Geologie / Boden**

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum ‚Isar-Inn-Hügelland‘ der naturräumlichen Haupteinheit ‚Unterbayerisches Hügelland und Isar- Inn-Schotterplatten‘. Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich des Tertiärhügellandes zwischen Isar und Inn.

Der Bodenkomplex setzt sich vorherrschend aus Braunerden aus schluffigen und lehmigen Molassematerial (Obere Süßwassermolasse), meist mit Fließerdeüberdeckung zusammen. Gering sind auch Gleye mit lehmigen Talsedimenten verbreitet.

### **Bodendenkmal**

Auf dem Planungsbiet befindet sich das Bodendenkmal Nr. 539609 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Vatersham und seiner Vorgängerbauten“ (Aktennummer: D-1-7640-0047). In der historischen Karte (Bayern Atlas) ist dort bereits eine Hofbebauung ersichtlich. Einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile, die dort zu sehen sind, bestehen zudem heute noch. Das geplante Bauvorhaben tangiert den Bereich des Bodendenkmals im nördlichen Bereich geringfügig. Während dem Bau der Sandkoppel sind bisher keine schützenswerten Objekte bzw. Strukturen offengelegt worden.

Weitere schützenswerte Kulturdenkmäler wie Baudenkmäler bzw. Ensembleschutz bestehen nicht.

## **Wasser**

Im Plangebiet befinden sich 2 künstlich angelegte Oberflächengewässer. Fließgewässer existieren nicht.

Die durchschnittlichen Niederschlagswerte liegen bei 850 mm - 950 mm/a. Der Grundwasserstand ist im Plangebiet in einer Tiefe von ca. - 15,00 m bis - 20,00 m ab Geländeoberfläche zu erwarten, so dass dieses vom geplanten Vorhaben unberührt bleibt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest nach Südost in Richtung Rott.

## **Klima / Luft**

Das Planungsgebiet weist eine Jahresmitteltemperatur von 7°C - 8°C sowie eine Jahresniederschlagssumme von 850 mm bis 950 mm auf. Schadstoff-Emittenten sind nicht vorhanden. Die Hauptwindrichtung verläuft von West nach Ost. Mikroklimatisch sind durch das Vorhaben keine Veränderungen zu erwarten.

## **Nutzungen / Biotoptypen**

### Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet würde sich als Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald darstellen.

### Historische Nutzung

Die Schotterterrassen allgemein waren in früheren Zeiten als Weideland genutzt worden; das Planvorhaben speziell als Grünland laut historischer Karte.

### Heutige Nutzung / Biotoptypen

Das Plangebiet selbst wird als Gestüt und Gutshof, speziell für therapeutisches Reiten genutzt. Überdacht werden soll ein bestehender Sand-Reitplatz. Biotope sind nicht vorhanden.

### **3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Laut § 14 ff BNatschG stellt das Planvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Für den Eingriff durch die geplante Überdachung sind Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von insgesamt **198 m<sup>2</sup>** bereit zu stellen.

Die für den Eingriff erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Fl.Nr. 809(T) Gmk Irl Gemeinde Oberbergkirchen nachgewiesen.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Fläche die derzeit als Koppel genutzt wird. Darauf wird eine Gehölzhecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt, die direkt an die bestehende Hecke im Westen angebunden wird. Lücken in der bestehenden Hecke werden mit bepflanzt und von der Unteren Naturschutzbehörde zu 10% als Ausgleich mit anerkannt.

Entsprechend diesem Entwicklungsziel wird die Fläche angelegt, gepflegt (siehe Pkt 4.2.4) und dinglich gesichert.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn ist keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erforderlich, da das vorhandene Artenpotential im Vorhabensgebiet als sehr gering eingeschätzt wird.

Des Weiteren sind keine negativen Auswirkungen und somit Verbotstatbestände durch das Planvorhaben absehbar.

## **4. Auswirkungen der Planung (Eingriffsregelung)**

### **4.1 Rechtliche Grundlagen und Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.1998 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in das Bauplanungsrecht aufgenommen.

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist demnach auf der Grundlage von

- §§ 13, 14, 15 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes und



- Art. 6ff des Bayerischen Naturschutzgesetzes als länderbezogene Regelung
- in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebenen Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' in der Fassung vom Januar 2003 ergänzte Fassung angewandt.

Entsprechend dieses Leitfadens wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in vier Arbeitsschritten durchgeführt (*Leitfaden S. 8*):

|           |  |
|-----------|--|
| Schritt 1 | Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft<br>(Bestandsaufnahme)   |
| Schritt 2 | Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild |
| Schritt 3 | Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen   |

|   |  |
|---|--|
| Schritt 4   | Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung |
| Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB) |  |

#### 4.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme).

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes entsprechend den Festlegungen im 'Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

zuzuordnen, wobei in Kategorie I und II je nach Wertigkeit der einzelnen Faktoren ein unterer und oberer Beurteilungswert festgelegt werden kann (Leitfaden S. 28 - 30).



### Bestandserhebung: Boden

- Sand-Reitplatz = teilversiegelte Sportfläche

→ Ergebnis: Kategorie I, unterer Wert

### Bestandserhebung: Wasser

- Sand-Reitplatz = teilversiegelte Sportfläche und Gebiet ohne Gewässer mit weit entfernten Grundwasserabstand, keine Gewässer und kein Eintragsrisiko

→ Ergebnis: Kategorie I, unterer Wert

### Bestandserhebung: Klima und Luft

- Sand-Reitplatz = Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Auswirkungen bzw. Luftaustauschbahn

→ Ergebnis: Kategorie I, oberer Wert

### Bestandserhebung: Landschaftsbild

- Sand-Reitplatz = Gutsabrundung und bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen (bleiben erhalten)

→ Ergebnis: = Kategorie I, oberer Wert

## **Ergebnis der Bestandsaufnahme**

In der Summe der Bewertung nach den unterschiedlichen Bedeutungen der Schutzgüter wird für das gesamte Plangebiet die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wie folgt festgelegt

→ **Kategorie I, unterer Wert**

### 4.2.2 Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung (Ermittlung der Eingriffsschwere)

Als wesentlicher Bearbeitungsfaktor für die Ermittlung des Ausgleichsumfanges sind Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung festzulegen. Entsprechend dem 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' sind dabei 'Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Grundflächenzahl GRZ > 0,35) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)' zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen.

Flächen die keiner Beeinträchtigung im Sinne der Eingriffsregelung unterliegen, werden in die Betrachtung grundsätzlich nicht mit einbezogen.

Für den vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ergibt sich daraus folgende Zuordnung:

Flächen innerhalb der Baugrenzen und für Erschließungsstraßen  
Flächen mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad  
(GRZ ≤ 0,35) = Typ B

#### 4.2.3 Schritt 3:

Ermitteln Umfang erforderlicher Ausgleichsflächen(Bilanzierung)  
Im 'Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' ist zu dieser Überlagerung eine 'Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' dargestellt (Leitfaden S. 13 verkürzt dargestellt).

| Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren |  |
|---|--|
|   | Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere |

|   |  |  |
|---|--|--|
| Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Typ A<br>hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ > 0,35<br>od. entspr. Eingriffsschwere | Typ B<br>niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ ≤ 0,35<br>od. entspr. Eingriffsschwere |
|---|--|--|

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kategorie I<br>Gebiete geringer Bedeutung | Feld A I<br>0,3 - 0,6 | Feld B I<br>0,2 - 0,5 |
|---|-----------------------|-----------------------|

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| Kategorie II<br>Gebiete mittlerer Bedeutung | Feld A II<br>0,8 - 1,0 | Feld B II<br>0,5 - 0,8 |
|---|------------------------|------------------------|

|  |                           |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kategorie III<br>Gebiete hoher Bedeutung | Feld A III<br>(1,0) - 3,0 | Feld B III<br>1,0 - (3,0) |
|--|---------------------------|---------------------------|

Zur Festlegung des anzusetzenden Kompensationsfaktors innerhalb der vorgegebenen Spannen sind die im jeweiligen Planungsfall möglichen Vermeidungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet sind als Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplanes folgende anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen geplant, die teilweise zur Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors aus dem zutreffenden Matrixfeld führen (angelehnt an Leitfaden S. 31/32):

### **Vermeidungsmaßnahmen: Arten und Lebensräume:**

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge durch vernetzende Grünflächen innerhalb der Baufläche

- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile, wie z.B. Zaunsockel
- Erhalt der Bestandsvegetation

### **Vermeidungsmaßnahmen: Boden**

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Beschränkung des Bodeneingriffes auf das Notwendigste durch Verwendung von Punktfundamenten

### **Vermeidungsmaßnahmen: Wasser**

- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf PKW-Stellplätzen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

### **Vermeidungsmaßnahmen: Klima und Luft**

- Vermeidung einer mikroklimatischen zusätzlichen Erwärmung durch die Überdachung aufgrund der mobilen und offenen Bauweise.

### **Vermeidungsmaßnahmen: Landschaftsbild**

- Transparente und offene Bauweise der Überdachung, Holzkonstruktion
- Dauerhafter Erhalt, Pflege und Aufwertung der bestehenden Eingrünung durch Pflanzung

### **Ergebnis: Festlegung des Kompensationsbedarfs**

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch

die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen können die dabei entsprechend der oben dargestellten Matrix festgeschriebenen Kompensationsfaktoren reduziert werden.

Somit ergibt sich aufgrund der Eingriffsschwere folgender Kompensationsbedarf:

| <i>Typ</i> | <i>Beschreibung des Standortes</i>  | <i>Fläche<br/>in m<sup>2</sup></i> | <i>Faktor</i> | <i>Kompensati<br/>ons<br/>bedarf in m<sup>2</sup></i> |
|------------|---|------------------------------------|---------------|---|
| B I        | Bestand: Ackerfläche<br>intensiv<br><br>Planung:<br>Vorhabenbezogen<br>er BBP Sondergebiet<br>Reitbetrieb mit GRZ ≤<br>0,35 | 989                                | 0,2           | 198   |
|            | <b>Summe</b>  |                                    |               | <b>198</b>  |

#### 4.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf beträgt **198 m<sup>2</sup>** und wird innerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf Fl.Nr. 809(T) Gmk. Irl erbracht. Darauf wird eine Gehölzhecke aus heimischen autochthonen Bäumen und Sträuchern in einer Flächengröße von 180 m<sup>2</sup> gepflanzt, die direkt an die bestehende Hecke im Westen angebunden wird. Lücken in der bestehenden Hecke werden mit bepflanzt und von der Unteren Naturschutzbehörde zu 10% (entspricht ca. 18 m<sup>2</sup>) als Ausgleich mit anerkannt.

Somit kann der Ausgleich von gesamt 198 m<sup>2</sup> zu 100 % nachgewiesen und erbracht werden.

Entwicklungsziel ist eine gestufte Gehölzhecke, bei der die Pflanzung von Vogelnährgehölze bevorzugt verwendet werden.

Auf einer Länge von 60,00 m und einer Breite von 3,00 m wird im Pflanzraster 1,50 x 1,50 m eine heimische autochthone Gehölzhecke 2-reihig gepflanzt und entwickelt.



Die Lücken in der vorhandenen Gehölzhecke werden entsprechend mit bepflanzt und von der Unteren Naturschutzbehörde zu 10% als Ausgleich mit anerkannt.

Die Anpflanzung wird vor Wildverbiss geschützt; Düngemittel und Pestizide werden nicht verwendet. Bei Gehölzausfall werden diese nachgepflanzt. Die Fläche wird dauerhaft mit geeigneten Pflöcken markiert sowie deren Herstellung an die untere Naturschutzbehörde gemeldet.

Die Ausgleichsfläche wird gemäß dem Entwicklungsziel dauerhaft erhalten und außerhalb der Vogelbrutzeit, also von 01.10. -28.02. gepflegt.

Die entstehende Gehölzhecke stellt somit nicht nur neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, spez. Vögel, Kleinsäuger und Insekten dar. Diese bietet zugleich einen Wind- und Sichtschutz, der sowohl dem Landschaftsbild, als auch dem Schutzgut Mensch zu Gute kommt. Zugleich trägt die Hecke zur Frischluftproduktion bei.

Der Umweltbericht, in dem alle Naturschutzbelange sowie die Betroffenheit der Schutzgüter detailliert dargestellt werden, ist Bestandteil dieser Begründung.

## **XII. Daten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:**

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Gesamtumfang:        | 12.406,00 m <sup>2</sup> |
| Fläche Baubereich A: | 989,00 m <sup>2</sup>    |
| Fläche Baubereich B: | 918,00 m <sup>2</sup>    |
| Befestigte Wege:     | 539,00 m <sup>2</sup>    |
| Kieswege:            | 243,00 m <sup>2</sup>    |
| Koppel:              | 2.570,00 m <sup>2</sup>  |
| Grünfläche:          | 820,00 m <sup>2</sup>    |
| Ausgleichsfläche:    | 198,00 m <sup>2</sup>    |