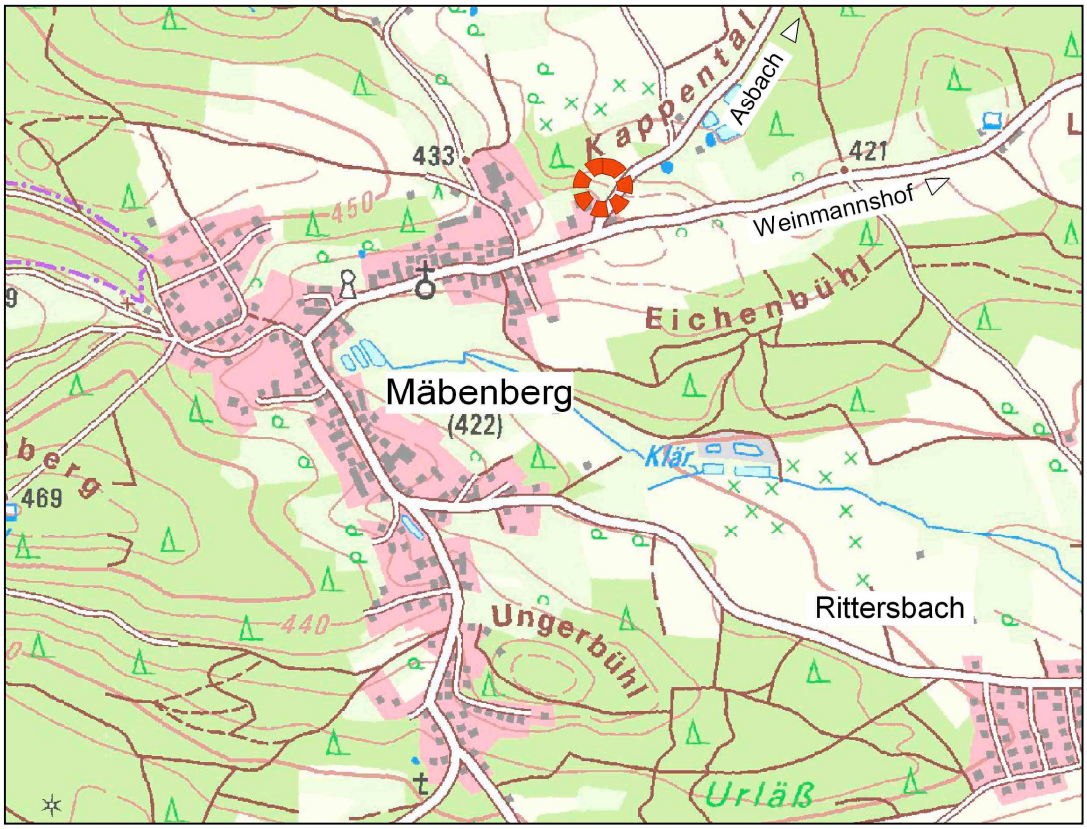
Eingriffsregelung in der Ortsabrundungssatzung ‘Mäbenberg-Ost‘,

der Gemeinde Georgensgmünd

- 24. 4. 2019 -



Bearbeitung: Planungsbüro Dunz, Landschaftsarchitekten, Weißenburg

1. Räumliche Lage

Naturräumlich liegt Mäbenberg im Bereich der Abenberger Hügelgruppe, welche die Keuperplatte um bis zu 60 m überragt. Der Ort nutzt die höhere Lage, die vor allem durch eine Decke aus Sandsteinbänken im Feuerletten besteht. Die mit der Satzung einbezogene Fläche am nordöstliche Ortsrand, hat eine Höhenlage von 422 – 426 m über NN und ist leicht nach Osten bis Nordosten geneigt. Die Hochlagen westlich des Ortes, erreichen mit dem Leitenstein 469 m über NN.

2. Auswirkungen auf Schutzgüter

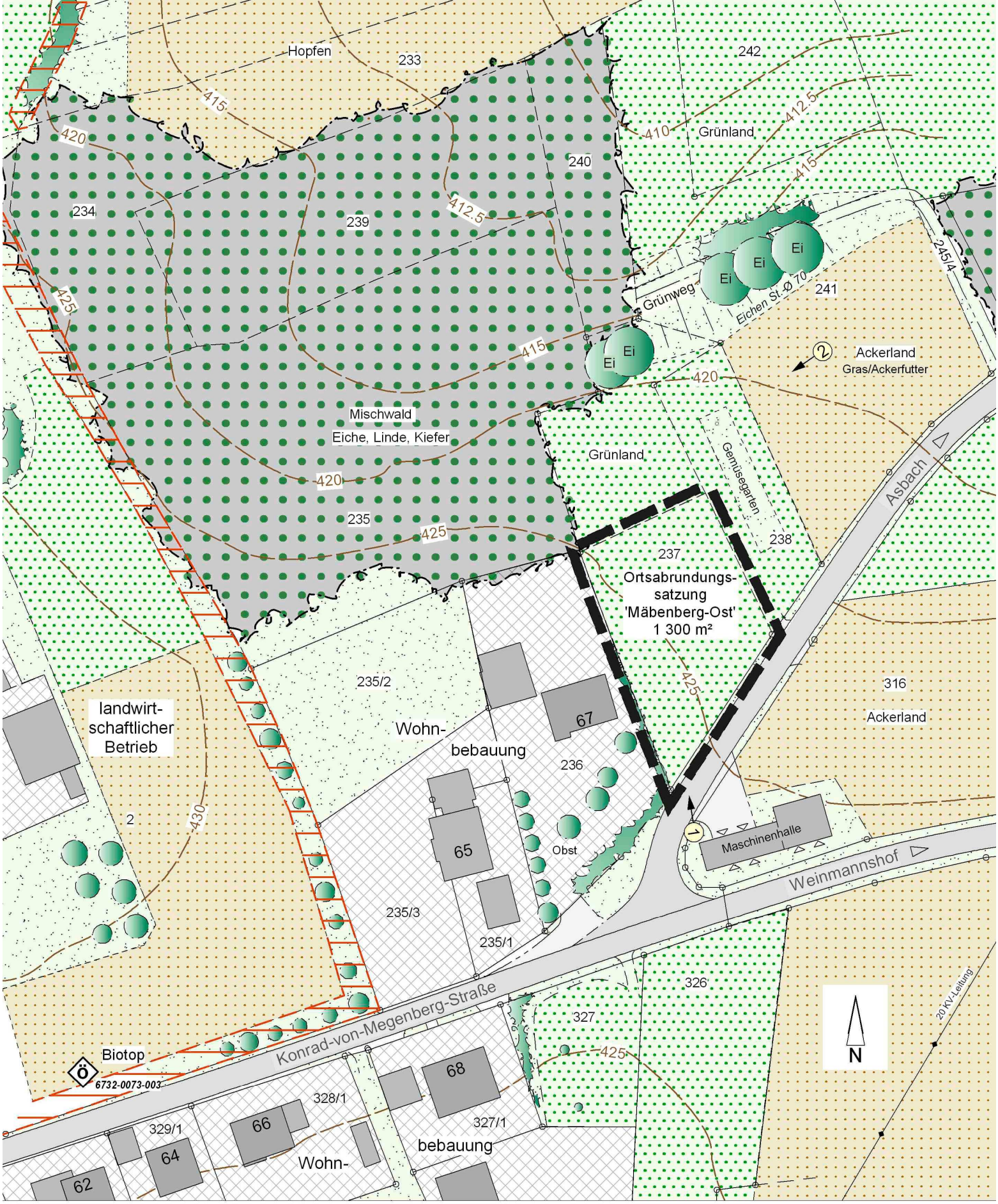
2.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die einbezogene Außenbereichsfläche, für die Baurecht geschaffen werden soll, ist hinsichtlich der Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind nicht betroffen.
Eine Bebauung der Fläche führt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Arten und Lebensräume'. Der einbezogene Teil von Fl.-Nr. 237 umfaßt – ohne Ausgleichsfläche – 1 300 m² und ist als Grünland genutzt. Der geplante Bereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, Natura 2000 Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

2.2 Boden, Wasser

Durch Flächenbeanspruchung und Versiegelung wird in das Schutzgut Boden eingegriffen, das mit den anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Es handelt sich dabei um unbebaute Flächen mit landschaftstypischen Bodenverhältnissen, die bisher nur in geringem Umfang anthropogen überprägt sind. Bei Mäbenberg werden die Lagen von Schichten des Feuerletten gebildet.
Die bindigeren Substrate der roten Letten und rostfarbigen Sandsteinbänke sind aber teilweise durch sandiges Material überlagert.
Nach der Bodenschätzungskarte ist der Planungsbereich auf Flurstück Nr. 237 mit Sl 3 D bezeichnet (Ackerstandort, schwach lehmiger Sand, Zustandsstufe 3, Diluvialboden). Die Zustandsstufe 3 kennzeichnet einen Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit durch eine humushaltige 20- 30 cm mächtige Krume, mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund. Die Boden- und Ackerzahlen liegen mit 36/36 und im nördlichen Teil der Fläche mit 36/33, geringfügig unter dem Landkreisdurchschnitt (37/38).

Das Gelände entwässert überwiegend nach Nordosten zum Kappental. Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten und Grundwasser sind nicht betroffen. Als Eingriff in den Wasserhaushalt ist die Verminderung der Versickerungsfähigkeit aufgrund der zu erwartenden Versiegelung zu sehen. Dadurch wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Durch Rückhaltung, begrünte Flächen, Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Beläge, soll dem Schutz des Wassers Rechnung getragen werden.



Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

M 1 : 1 000

- bebaute Flächen
- Waldbestand
- Gras- u. Krautflur
- 1 Fotostandort - Fotos im Text
- Abgrenzung
- 425 Höhenverlauf
- Gehölzbestände im Umfeld
  Ei = Eiche, O = Obstbaum
- Ackerflächen
- Grünland
- Ö Biotop

2.3 Landschaftsbild

Den betreffenden nordöstlichen Ortsrand prägen die neuere Wohnbebauung und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, die in weitgehend ebenere Lage errichtet wurden. Die Anschlußbereiche und vor allem das etwas weitere Umfeld, sind durch das Formen- und Nutzungsgefüge der Landschaft vergleichsweise vielfältig strukturiert.
Mit der Satzung wird der bebaute Bereich geringfügig, um eine Parzelle erweitert und der neue Ortsrand festgelegt.
Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, wenn die Gebäudegestaltung an die umgebende Bebauung angepasst wird (ein- bis zweigeschossig, mit Satteldach). Eine Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zum Wald und zur freien Landschaft, entsteht allenfalls im Nahbereich.
Mit den Festsetzungen wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Neben der Gebäudegestaltung ist in der Randlage, auch die Freiflächengestaltung und Eingrünung wichtig. Wesentliche Landschaftsbezüge bilden der Waldbestand und die anderen Gehölzbestände.
Im Zuge der Bauausführung wird die Freifläche gestaltet, mit Laubgehölzen bepflanzt und in die Landschaft eingebunden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden zusätzliche Grünstrukturen entwickelt.

Hinsichtlich Freizeit und Erholung sind zwar keine Wander- oder Radwege in unmittelbarer Nähe vorhanden, die Straßen und Wege in diesem Bereich sind aber allgemein für die Bezüge zwischen Dorf und Landschaft und die siedlungsnahe Erholung wichtig.

Foto 1 u. 2: Der Geltungsbereich an der GV-Straße, aus südlicher und östlicher Richtung.

2.4 Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind durch das geplanten Vorhaben keine Umweltauswirkungen zu erwarten.
In den Kartenunterlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im betreffenden Bereich kein Bodendenkmal verzeichnet. Bauliche Ensemble sind im Planungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Im Umfeld des Planungsbereichs befinden sich markante alte Eichen, die aber vom Vorhaben nicht betroffen sind.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die satzungsrechtlichen Regelungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da für die einbezogene Außenbereichsfläche (Flurstück Nr. 237, TF) Baurecht geschaffen wird. Es ist deshalb bei der Aufstellung der Satzung die Eingriffsregelung anzuwenden.
Auf Grund der Betroffenheit der Funktionen erfolgt ein ökologischer/ naturschutzfachlicher Ausgleich für die festgestellten Eingriffe.

Ortsabrundungssatzung ‘Mäbenberg Ost‘, der Gemeinde Georgensgmünd
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

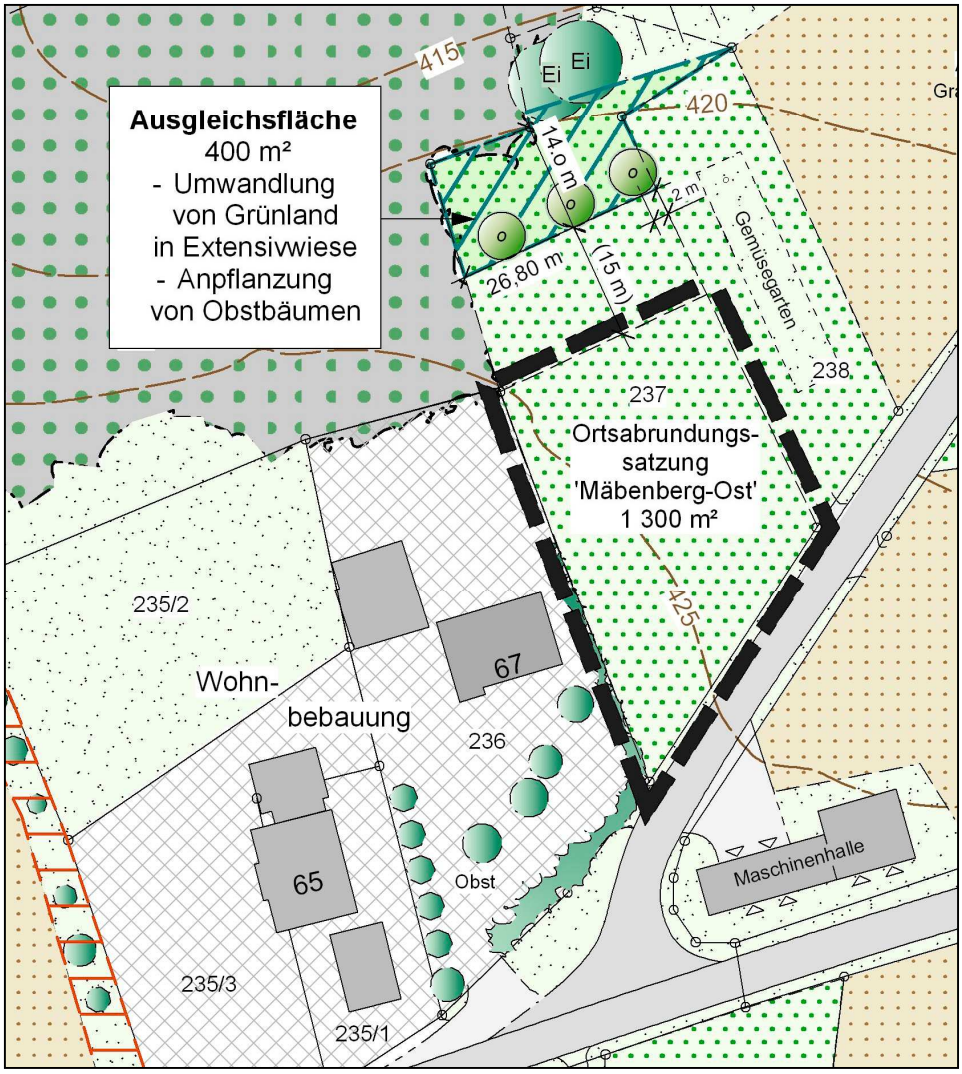
Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

gemäß Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)

Fl.-Nr.	Vegetationsbestand	Bebauungstyp	Flächenkategorie	Beeinträch-tigungs-intensität	Kompen-sations-faktor	Begründung des Kompensationsfaktors (s. Listen 1a bis 1c des Leitfadens)	Flächen-größe m²	Flächenbedarf für Ausgleichs-maßnahmen m²
237 (TF)	Grünland / intensiv gepflegte Grün-flächen	Bebauungs-typ B: Niedriger Ver-siegelungs- und Nutzungsgrad GRZ ≤ o,35	Kategorie I: Flächen geringer Bedeutung für den Naturhaushalt	B I	o,3	Liste 1a: Grünland / intensiv ge-pflegte Grünflächen	1 300 m²	390 m²
Gesamtbedarf an Fläche für Ausgleichsmaßnahmen								390 m²

In der Ortsabrundungssatzung sind im Bereich der Fläche, durch die ein Ausgleichsbedarf entsteht, auch Maßnahmen zur Grünordnung vorgesehen. Diese dienen zur Verminderung der Eingriffe und sind bei der Bemessung des Kompensationsfaktors berücksichtigt.

4. Ausgleichsfläche

Extensivierung von Grünland und Entwicklung zur Streuobstwiese, Flurstück Nr. 237, Gemarkung Mäbenberg, Teilfläche 400 m²

Zum Ausgleich ist die Einbeziehung und Aufwertung eines Teils, der im Norden an die Bauparzelle grenzenden Wiese vorgesehen. Die Fläche wird derzeit intensiv gepflegt /gemäht.
Die Extensivierung umfasst den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz, in Verbindung mit einem späten Schnittzeitpunkt, nicht vor dem 15. Juni. Nach einer Aushagerungsphase wird maximal zweimal pro Jahr gemäht. Das Schnittgut wird jeweils entfernt.
Zusätzlich werden auf der Fläche Obstbaum-Hochstämme lokaler Sorten, mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm gepflanzt. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf 8 m nicht unterschreiten Die Gehölze werden ausreichend gewässert, mit einem fachgerechten Erziehungs- bzw. Pflegeschnitt versehen und dauerhaft erhalten.