

STADT GREDING



EINBEZIEHUNGSSATZUNG

GEM. § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB

FÜR DAS GEBIET
„BIRKHOFFER STRASSE“
IM ORTSTEIL ATTENHOFEN

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 23.01.2025

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
3	Flächennutzungsplan	4
4	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	4
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
5.1	Verkehrliche Erschließung	6
5.2	Entwässerung, Abwasserentsorgung.....	6
5.3	Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation	7
6	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
6.1	Landwirtschaftliche Emissionen	7
6.2	Denkmalschutz / Bodendenkmäler	7
6.3	Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge	7
7	Natur- und Artenschutz	8
7.1	Schutzgebiete und Biotopkartierung	8
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
8	Aufstellungsvermerk	12

Anlagen

- Anlage 1** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, 91154 Roth, mit Datum vom 11.08.2024
- Anlage 2** Liste „Heimische Laubgehölze“, Landratsamt Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, 22.1.2008/08.14
- Anlage 3** Streuobstliste für den Landkreis Roth, Landratsamt Roth, Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege, 8.9.08/8.2014

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadt Greding liegt die Anfrage eines ortsansässigen Bürgers für ein Bauvorhaben am östlichen Ortsrand von Attenhofen vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 155, Gemarkung Landerzhofen. Da das vorgesehene Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist eine Bebauung nicht unmittelbar möglich. Die Stadt Greding möchte jedoch im Sinne einer organischen Ortsentwicklung das Bauvorhaben ermöglichen und hat daher beschlossen, das Grundstück im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einzubeziehen und damit die bauplanungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung zu schaffen.

2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes

Attenhofen liegt auf der Hochfläche der Südlichen Frankenalb, ca. 2,5 km nordöstlich von Greding. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich am östlichen Ortsrand von Attenhofen (vgl. Abbildung 1). Er umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 155, Gemarkung Landerzhofen und ist etwa 0,11 ha groß. Die Siedlungsflächen von Attenhofen können in einen südlichen Altort und eine nördliche Neusiedlung unterschieden werden. Der südliche Teil von Attenhofen ist durch überwiegend dorftypische und teils landwirtschaftlich geprägte Wohn- und Nebengebäude mit fränkischen Satteldächern, geprägt.

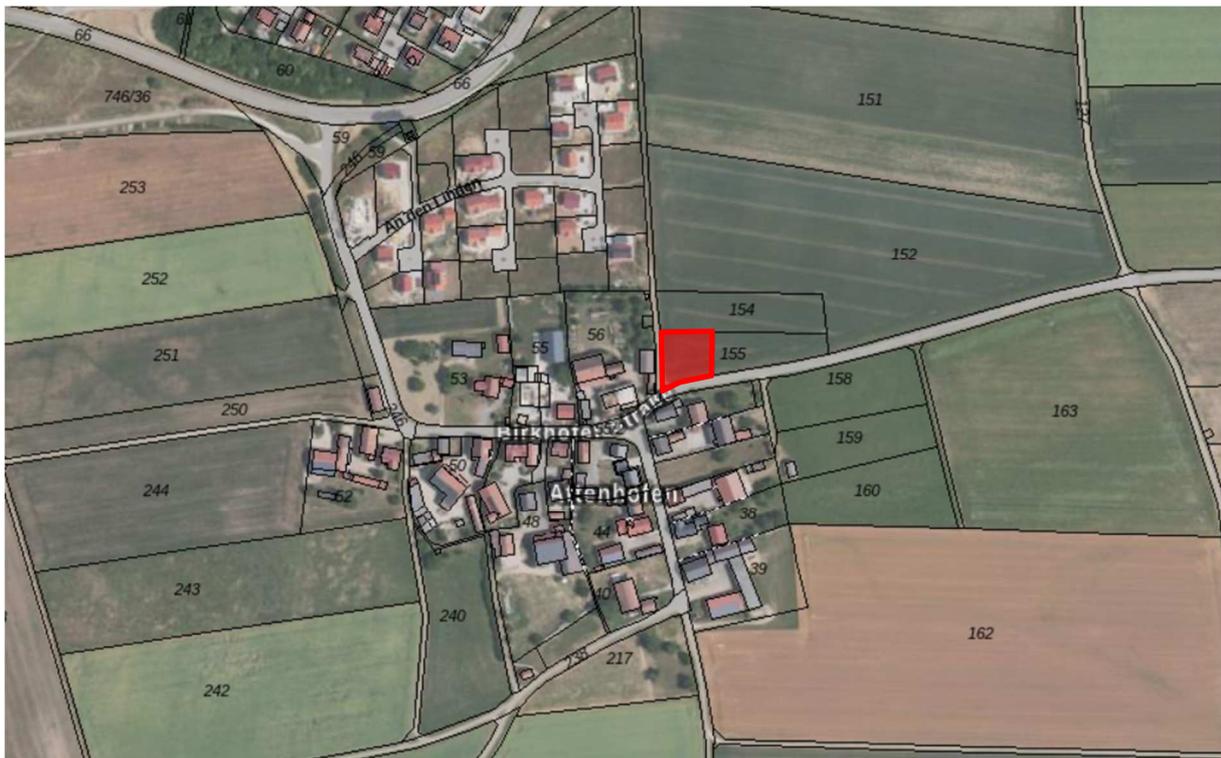


Abbildung 1: Luftbild von Attenhofen mit Kennzeichnung des Planungsgebietes (ohne Maßstab)

3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Greding ist der Einbeziehungsbereich am östlichen Ortsrand von Attenhofen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 2).

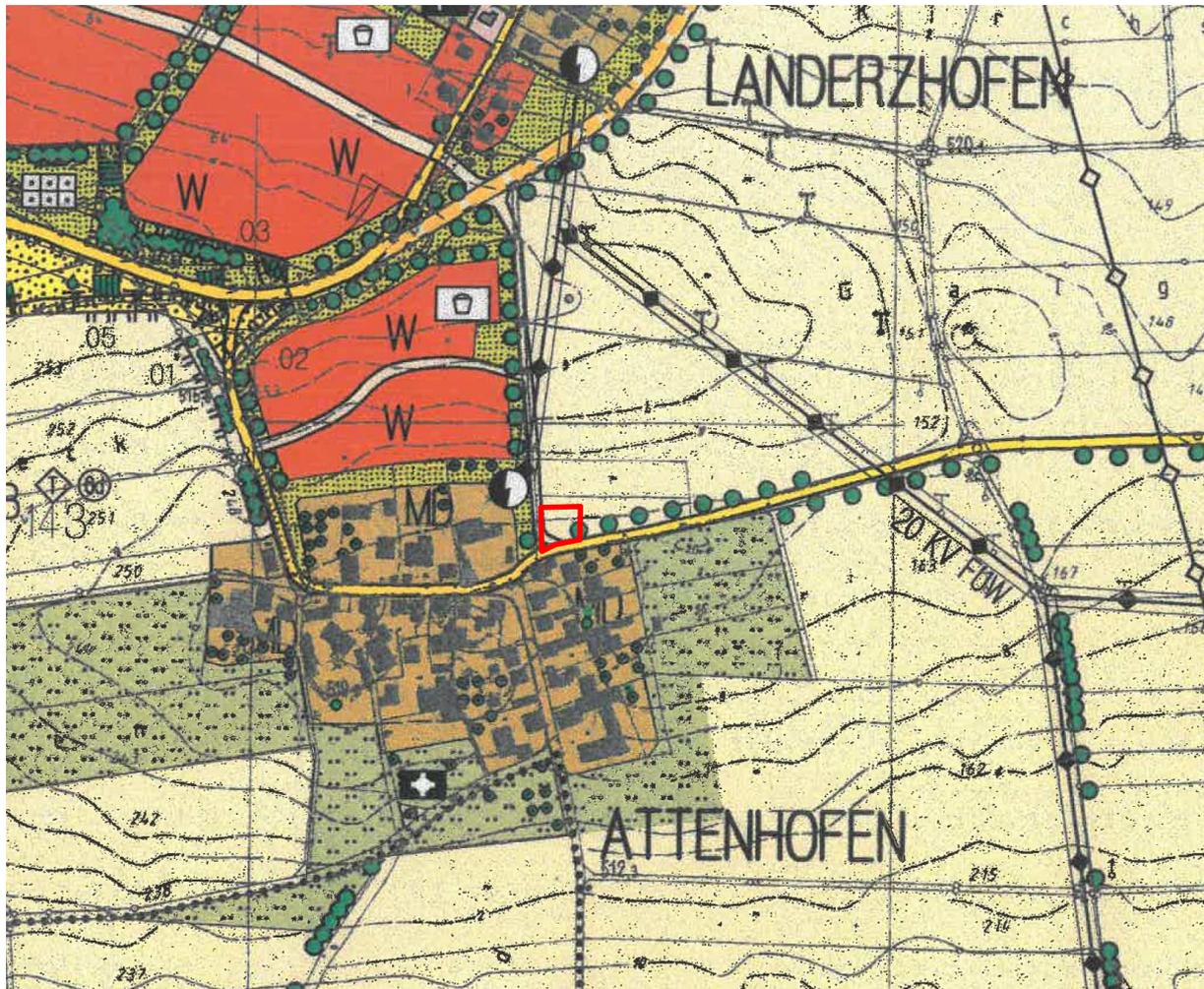


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Greding, Ortsteil Attenhofen (ohne Maßstab)

4 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Osten von Attenhofen und grenzt im Westen an die bestehende Siedlungsfläche an. Südlich liegt die Birkhofer Straße, eine Gemeindestraße, die im Osten ortsauswärts nach Birkhof führt. Dahinter liegen im Süden weitere Siedlungsflächen von Attenhofen. Im Norden und im Osten des Einbeziehungsgebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die geplante Gebäudestellung laut Bauvoranfrage wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das geplante Baugrundstück umfasst eine Fläche von 850 m². Im Norden und Westen ist eine 300 m² große private Grünfläche festgesetzt, welche nicht dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet wird, sondern als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme dient. Auf dieser ist die Pflanzung einer Streubstreihe aus fünf hochstämmigen Obstbäumen vorgesehen (Ausgleichsmaßnahme A1).

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können in Einbeziehungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Auf dieser Grundlage wird das Maß der baulichen Nutzung für den Einbeziehungsbereich entsprechend auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt (II).

Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf den dörflich-ländlichen Charakter des Planungsgebietes sind die Hauptdachflächen von Hauptgebäuden und Garagen im Einbeziehungsbereich mit Satteldächern in roter Dachfarbe zu errichten. Die Dachneigung muss dabei mindestens 30° betragen. Die Dachneigung von Garagen ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen nehmen Bezug auf das dörflich-ländliche Planungsumfeld und zielen auf einen Schutz und Erhalt des dorftypischen Siedlungscharakters ab.

Sonstiges

Um Konflikte mit den angrenzenden Verkehrswegen, insbesondere im Hinblick auf landwirtschaftlichen Verkehr, zu vermeiden, ist mit baulichen Anlagen sowie Einfriedungs- oder Stützmauern zu den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Straße im Süden und des Feldwegs im Westen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Darüberhinausgehende Gestaltungsfestsetzungen werden nicht getroffen. Die Kriterien der Zulässigkeit werden durch das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Gestalterische Ziele der Grünordnung

Das Vorhaben liegt am östlichen Ortsrand von Attenhofen im Übergang in die freie Flur. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird bislang als Ackerfläche bewirtschaftet.

Aufgrund der Ortsrandlage ist eine gute Ein- und Durchgrünung von Bedeutung. Aus diesem Grund wird entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Streuobstreihe angelegt (Ausgleichsmaßnahme A1). Es sind fünf hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Unterwuchs ist eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Neben der Funktion als Ortsrandeingrünung, dient die Fläche auch als naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung.

Zusätzlich zu den Obstbäumen ist innerhalb des Grundstücks mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je nach Standort kann der Baum die traditionelle Funktion eines Hofbaumes übernehmen sowie Lebensraum und Nahrungshabitat bieten. Neben der Bedeutung für das Ortsbild sowie für Natur- und Artenschutz können die Pflanzungen künftig durch Verschattung, Rückhalt von Oberflächenwasser, Verdunstung u.ä. positive Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt aufweisen.

Für die Gehölzauswahl im Rahmen des Pflanzgebots 1 und der Ausgleichsmaßnahme A1 sind Arten aus der Liste „Heimische Laubgehölze“ und der „Streuobstliste“ für den Landkreis Roth der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth zu verwenden, die als Anlagen beigefügt sind.

Auch bei der weiteren Gestaltung und Bepflanzung von Grün- und Gartenflächen sollte Wert auf eine strukturreiche Gestaltung sowie heimische blühende und fruchtende Laubgehölze und Pflanzenarten gelegt werden. Nadelgehölze und sterile Sorten sollten vermieden bzw. der Anteil weitestgehend reduziert werden. Große Kies- und Steinbeete sind unzulässig. Neben dem ökologischen Aspekt einer höheren Bedeutung für die heimische Fauna, zeigen blühende und fruchtende Arten aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollblaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ein ansprechendes und vielfältiges Bild und unterstreichen den ländlich-dörflichen Charakter des Planungsraums.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, ist über einen Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags darzulegen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Anlage 1).

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Baugrundstückes ist unmittelbar von der südlich gelegenen „Birkhofer Straße“ geplant.

Die Ein- und Ausfahrt vom Baugrundstück auf die Ortsstraße ist durch den Bauherrn verkehrssicher auszubauen und entsprechend zu befestigen.

5.2 Entwässerung, Abwasserentsorgung

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des neu geplanten Wohnhauses kann über das örtliche Abwasserkanalisationssystem erfolgen. Ein entsprechender Hausanschluss ist bei der Stadt Greding zu beantragen.

Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte so weit möglich über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bauantrag darzustellen und im Rahmen der Gebäudeplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls mit der Stadt Greding abzustimmen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird an dieser Stelle hingewiesen. Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Verminderung von Oberflächenwasserabfluss

Grundsätzlich ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Schonung des natürlichen Wasserhaushalts mit größtmöglicher dezentraler Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben.

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten deshalb in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung sollte grundsätzlich so gering wie möglich bzw. nötig gehalten werden. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser (z. B. für die Gartenbewässerung) empfohlen.

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Grundwasser / Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und z. B. als wasserdichte Wanne

auszuführen. Die Ableitung von Grund- und Schichtwasser über Drainagen in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

5.3 Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die örtlichen Versorgungsnetze gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

Bei der Verlegung unterirdischer Versorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Wasserleitungen) sind das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) zu beachten. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Attenhofen ist teils von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern hinzunehmen sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

6.2 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

6.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Das Planungsgebiet befindet sich in Kuppenlage auf einem nach Norden abfallenden Hang. Es sind keine größeren Einzugsgebiete oberhalb der geplanten Bebauung vorhanden. Ein erhöhtes Risiko durch oberflächlich abfließendes Wasser im Starkregenfall liegt somit nicht vor.

Dennoch kann es (wie in allen Siedlungsgebieten) bei Starkregenereignissen auch ohne Zufluss von außenliegenden Einzugsgebieten zu verstärktem Oberflächenwasserabfluss mit kurzzeitigen lokalen Überflutungen („Sturzfluten“) kommen.

Den Bauherren wird deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25 cm über Geländeniveau, Umwallung von Lichtschächten etc.).

7 Natur- und Artenschutz

7.1 Schutzgebiete und Biotopkartierung

Als Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung dürfen u.a. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich einschließlich des Umfeldes liegt außerhalb nach EU-Recht ausgewiesener Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Auch in der direkten Umgebung liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Trauf der Südlichen Frankenalb“ liegt gut 450 m südlich von Attenhofen. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Der Ort Attenhofen liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, außerhalb der Schutzzone im Naturpark (Landschaftsschutzgebiet = LSG). Ausläufer des LSGs reichen bis an den südlichen Ortsrand von Landerzhofen, etwa 220 m nordwestlich des Geltungsbereichs. Beeinträchtigungen der Schutzziele können ausgeschlossen werden.

Amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Einbeziehungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 14 Abs. 1 BNatSchG vor. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen solcher Eingriffe ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Laut § 34 BauGB sind auch bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1 a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Bestandsbeschreibung und Eingriffsermittlung

Durch die Einbeziehungssatzung wird die Bebauung der bisher als Acker bewirtschafteten Fläche ermöglicht. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls Ackerflächen an. Im Westen und Süden liegen die dörflich geprägten Siedlungsflächen von Attenhofen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg inkl. beidseitig schmalen, eutrophen Verkehrsbegleitgrünstreifen. Im Süden grenzen eutrophes Verkehrsbegleitgrün und die Ortsverbindungsstraße nach Birkhof an den Geltungsbereich an.

Durch die Bebauung sind damit Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Die Ackerflächen können als Jagdhabitat für Fledermäuse, Vögel, Insekten u.a. dienen. Fledermausquartiere oder Brutstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Über die in der saP genannten Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden (vgl. Anlage 1). Die Maßnahmen dienen auch dem Schutz nicht artenschutzrechtlich relevanter, sog. Allerweltsarten.

In der Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für reine bzw. allgemeine Wohngebiete ist gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von bis zu 0,4 möglich. Aufgrund der Größe des Grundstücks mit etwa 1.150 m² und der geplanten Einzelhausbebauung am Ortsrand von Attenhofen, kann von einer Überbauung entsprechend einer Grundflächenzahl von unter 0,35 ausgegangen werden.

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich aus dem Wert der betroffenen Fläche gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²) gerundet	Ausgleichsbedarf in WP
BNT geringer Bedeutung (Acker A11, randlich Verkehrsleitgrün V51)	3	Wohngebiet	0,35	ca. 850 m ²	893 WP
BNT geringer Bedeutung (Acker A11)	3	Ausgleichsmaßnahme	0,0	ca. 300 m ²	0 WP
Summe				ca. 1.150 m ²	893 WP

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Vorfeld der Planung wurde durch das Gutachterbüro Ökolog, Herrn Diplom-Biologe Richard Radle, Roth eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Darin wurden zwei Vermeidungsmaßnahmen festgelegt (siehe Anlage 1 und Satzung § 5 (3)). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die Maßnahmen zwingend zu beachten.

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 893 Wertpunkten wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und der Einbeziehungssatzung „Attenhofen“ zugeordnet. Der oben ermittelte Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstreihe

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i. S. d. Eingriffsregelung im Bereich der Einbeziehungssatzung wird nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

- Teilfläche Fl.-Nr. 155, Gemarkung Landerzhofen,
- Fläche: 300 m²
- Ausgangszustand: Ackerfläche
- Zielbiotop: Streuobstreihe
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 10-12 cm

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstreihe mit mindestens fünf hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese bzw. ein Blühstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m anzulegen und extensiv zu pflegen.

Weitere Grundsätze zur Pflanzung und Pflege sind der Satzung § 5 (2) zu entnehmen.

Die Streuobstreihe stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar und bietet künftig Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Tierarten. Neben dieser positiven Strukturanreicherung

wird durch die Maßnahme die Bebauung zur freien Landschaft hin mit einer Kulturlandschaftstypischen Struktur eingegrünt und ein guter Übergang zwischen Siedlungsfläche und Landschaft geschaffen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist in einem Freiflächengestaltungsplan im Rahmen des Bauantrags mit aufzuzeigen und zu konkretisieren.

Die Herstellung, Entwicklung und dauerhafte Pflege/Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Die Maßnahmenfläche ist nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ermittlung des Kompensationsumfangs und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung	Verzinsung Ökoko	Kompensationsumfang in WP
A1	Anlage einer Streuobstreihe										
	A11	Ackerfläche	2	B432	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung	10	-1	300	7	--	2.100
Summe Ausgleichsumfang in WP											2.100

Durch die Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertung von 2.100 Wertpunkten erreicht. Der Kompensationsbedarf von 893 Wertpunkten ist damit nach dem angewendeten Bilanzierungsmodell ausgeglichen.

8 Aufstellungsvermerk

Die Einbeziehungssatzung „Birkhofer Straße“ im Ortsteil Attenhofen der Stadt Greding wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 23.01.2025

geändert:

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Greding, den

Josef Dintner, Erster Bürgermeister