

# Begründung zur 1. Änderung der Ergänzungs- satzung Reisach mittels Deckblatt Nr. 1

Satzungsfassung vom 18.05.2021

**Vorhabensträger:**

Stadt Osterhofen  
Stadtplatz 13  
94486 Osterhofen

Tel. 09932 / 403-0  
Fax 09932 / 403-175



[www.osterhofen.de](http://www.osterhofen.de)  
[info@osterhofen.de](mailto:info@osterhofen.de)

Osterhofen, den .....

---

Liane Sedlmeier [Erster Bürgermeister]

Bearbeitung: SEIDL & ORTNER  
Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

Andreas Ortner  
Landschaftsarchitekt ByAK

Tel. 09932 / 9099752  
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, 18.05.2021

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BISHERIGE FESTSETZUNGEN DER ERGÄNZUNGSSATZUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1	Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude.....	4
2.2	Festsetzungen zur Grünordnung und zum ökologischen Ausgleich .....	4
<b>3</b>	<b>ZUKÜNFTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude.....	6
3.2	Festsetzungen zur Grünordnung .....	6
3.3	Sonstige Festsetzungen / Hinweise.....	8
<b>4</b>	<b>FORTSCHREIBUNG DER EINGRIFFSREGELUNG VON 27.12.2005</b> .....	<b>9</b>
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	9
<b>5</b>	<b>MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BAUVORHABENS</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>AUSGLEICHSMÄßNAHMEN</b> .....	<b>12</b>
8.1	Ausgleichsmaßnahme 1 [TF Flur-Nr. 320, Gmkg. Langenamming].....	12
8.2	Ausgleichsmaßnahme 2 [TF Flur-Nr. 297, Gmkg. Langenamming].....	13
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b> .....	<b>14</b>

## 1 Anlass

Die Ergänzungssatzung Reisach am 23.03.2006 als Satzung beschlossen. Mittlerweile wurde die westliche Parzelle bebaut. Für die östliche Parzelle liegt ein Bauantrag für eine landwirtschaftliche Maschinenhalle vor. Die geplante Bebauung weicht in mehreren Punkten von den Vorgaben der Ergänzungssatzung Reisach ab. Zum einen wird statt einer Wohnbebauung der Bau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle angedacht, zum anderen ist das erforderliche Baugrundstück größer als die damals festgelegte Parzelle Ost. Zudem ist die zulässige GRZ größer als 0,35. Auch im Bereich der Parzelle West konnten Abweichungen festgestellt werden, die jetzt ebenfalls mit dem Deckblatt Nr. 1 bereinigt werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 16.02.2021 die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Reisach durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Nachfolgend werden zum Deckblatt Nr. 1 die Festsetzungen der Satzung und die Abhandlung der Eingriffsregelung aus dem Jahr 2005 fortgeschrieben.

## 2 Bisherige Festsetzungen der Ergänzungssatzung

### 2.1 Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II  
[Realisierung von 2 Vollgeschossen wird empfohlen]
- Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Parzelle: max. 2
- Grundflächenzahl GRZ max.: 0,35
- Dachneigung: bei I+D max. 40°, bei II max. 30°
- Dachform: Satteldach/Walmdach
- Es sind langgestreckte, rechteckige Baukörper zu wählen.
- Die Bauweise muss dorfertraglich und landschaftsgebunden sein.
- Die fertige Fußbodenoberkante im EG darf max. 50 cm über dem geplanten Gelände liegen, ausgenommen davon ist der Eingangs- bzw. Zufahrtbereich.

### 2.2 Festsetzungen zur Grünordnung und zum ökologischen Ausgleich

- Notwendige und geplante Maßnahmen der Grünordnung sind in einem Freiflächengestaltungsplan (Maßstab M 1:1000 und M 1:200 oder größer) als Anlage zum Bauantrag darzustellen.
- Auf der im Plan dargestellten ökologischen Ausgleichsfläche ist eine naturnahe, zwei- bis dreireihige, freiwachsende Wildstrauchhecke mit extensiven Krautsäumen und Baumgruppen zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände bei den Wildstrauchhecken betragen 1,5 x 1,5 m. Der Baumanteil sollte 20% nicht übersteigen. Bei den Baumpflanzungen sind Pflanzabstände von mind. 8 m untereinander einzuhalten. Die geltenden Grenzabstände sind zu beachten.

Folgende Arten sind für die Wildstrauchhecke zu verwenden:

Bäume:

- |                    |               |
|--------------------|---------------|
| ▪ Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche     |
| ▪ Prunus avium     | Vogel-Kirsche |

- Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:

- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Hasel
- Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Rosa arvensis Feld-Rose
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

Sträucher: 2xv., 60-100

Bäume: Heister, 2xv., 125-150

zu pflanzende Laubbäume:

Mindestpflanzqualität

Hst., 3xv., StU 12-14

Ac	Acer campestre	Feld-Ahorn	1 Stk.
Pa	Prunus avium	Vogel-Kirsche	1 Stk.
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	1 Stk.

- Das Extensivgrünland ist ein- bis zweimalig im Jahr zu mähen. Das Mähgut muss abgefahren und fachgerecht entsorgt werden. Auf Düngung und Kalkung sowie auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Je Baugrundstück ist mind. 1 Laubbaum der Wuchsklasse II je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Alle notwendigen grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
- Im Bereich der Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Beläge [Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o.ä.] zulässig.
- Soweit die je Parzelle vorgesehene Ausgleichsfläche nicht Grundstücksbestandteil der Bauparzelle wird, ist deren Verfügbarkeit als ökologische Ausgleichsfläche gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde dinglich zu sichern [beschränkt persönliche Dienstbarkeit].
- Landschaftsfremd wirkende Gehölze, insbesondere Hängesäulen und Trauerformen, Nadelgehölze, wie z. B. Thujen, Blaufichten, Wacholder und Zypressen sind nicht zulässig.

#### **Einfriedung des Baugrundstückes:**

- Massive Einfriedungen, wie Mauern, Zäune mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun mit natürlicher Hinterpflanzung oder als senkrechter Holzlattenzaun mit einer jeweiligen max. Höhe von 1,60 m auszuführen.

#### **Einfriedung der ökologischen Ausgleichsfläche:**

- Grundsätzlich ist die Einfriedung der ökologischen Ausgleichsfläche nicht zulässig. Bis zum Erreichen eines gesicherten Bestandes der Pflanzung (insbesondere zum Schutz vor Wildverbiss) kann eine Einzäunung mit Maschendrahtzaun zugelassen werden.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung:**

- Das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken ist dem Untergrund – ggf. unter Vorschaltung einer naturnah gestalteten Rückhalteeinrichtung – zuzuführen.

### **3 Zukünftige Festsetzungen / Hinweise**

#### **3.1 Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude bleiben uneingeschränkt für die **Bauparzelle West** (bereits bebaut) gültig.

Nachfolgende werden für die **Parzelle Ost** folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude definiert:

- zulässige Wandhöhe = 6,00 m, Höhenbezugspunkt = natürliches Gelände
- Grundflächenzahl GRZ max. = 0,60
- Dachneigung: max. 30°
- Dachform: Satteldach
- max. zulässige Abgrabungen = 1,5 m

#### **3.2 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die zukünftigen Festsetzungen zur Grünordnung sind für beide Bauparzellen gültig.

- Die privaten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden.
- Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (Mindestpflanzqualität = Halb- oder Hochstamm) oder ein heimischer Laubbaum der II. Wuchsklasse (Mindestpflanzqualität = HSt., StU 16 - 18 cm) zu pflanzen.
- Die Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft (Ortsrandbereich) sind auf mindestens 70 % der Länge mit zweireihigen Wildstrauchhecken zu bepflanzen. Die Hecken müssen zu 20 % aus Baumarten bestehen.
- Im Ortsrandbereich sind untergeordnete Nebengebäude oder sonstige befestigte Flächen und landschaftsfremdwirkenden Gehölzpflanzungen (bizarr wachsende und buntlaubige Gehölze, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen sowie sonstige Formschnittgehölze) unzulässig.

Im Bereich des Ortsrandes sind für die Pflanzungen Herkünfte aus Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland. Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware

als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt:

- 42 [Tertiäres Hügelland sowie Schwäbisch bayerische Schotterplatten und Altmoränenlandschaft]

Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume I. Wuchsordnung [Höhe 20 - 40 m] = HSt., 3xv, StU ab 14-16 cm, Eichen mit Ballen
- Bäume II. Wuchsordnung [Höhe 12/15 - 20 m] = HSt., 3xv, StU 14-16 cm
- alle heimischen Obstbäume [alte Obstbaumsorten], zulässig sind Halbstämme / Hochstämme
- Sträucher freiwachsende Hecken = vStr., 3 Triebe, 60-100 cm

Lat. Bez.	Dt. Bez.	Anmerkungen
<b>BÄUME:</b>		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn, Maßholder	
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke, Sandbirke	FoVG
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	FoVG
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	FoVG
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	FoVG
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	FoVG
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	FoVG
<i>Salix caprea</i>	Salweide	
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	FoVG
<b>STRÄUCHER:</b>		
<i>Cornus sanguinea</i> subsp. <i>sanguinea</i>	Roter Hartriegel**	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum**	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster**	
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche**	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche**	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn	Möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn	
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose	
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsröse	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide	
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder, Hirschholunder, Roter Holler	
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball**	

\*\*mit giftigen Inhaltsstoffen

Für die Ortsrandeingrünung im Bereich der Parzelle West darf auf giftige / schwach giftige Straucharten verzichtet werden.

Die Wildstrauchhecken sind aus mindestens fünf verschiedenen Straucharten auszubilden. Geschnittene Hecken im Bereich der Ortsrandeingrünung sind ohne zusätzliche freiwachsende Hecken nicht erlaubt.

### **3.3 Sonstige Festsetzungen / Hinweise**

Die weiteren Festsetzungen zur Einfriedung des Baugrundstücks sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung bleiben unverändert bestehen und sind weiterhin gültig. Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche aufweisen.

Ergänzend zur Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung sowie der zugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Diese sehen eine breitflächige Versickerung des Wassers über den Oberboden vor. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wurde mittels eines Sickertest nachgewiesen.

Dann gilt unter anderem:

- Die Versickerung in Schächten oder Rigolen ist nur bei hinreichender Begründung erlaubt. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink verbieten sich bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ab 1000 m<sup>2</sup> ist für Niederschlagswassereinleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei der Einleitung sind dann die Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 und des Merkblattes M 153 der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Die breitflächige Versickerung erfordert die Bereitstellung von rund 15 % der zu entwässernden Flächen für eine Versickerungsmulde.
- Versickerungsmulden funktionieren nach Frostperioden zeitweise nicht.

#### Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.



Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

#### Altlasten

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der Ergänzungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die Bauherren empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Degendorf zu informieren.

## **4 Fortschreibung der Eingriffsregelung von 27.12.2005**

### **4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich am süd-westlichen Ortsrand von Reisach (Stadt Osterhofen) im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbebauung (im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt).

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um eine nach Osten abfallende und intensiv genutzte Ackerfläche. Die Erschließung erfolgt nördlich über die vorhandene Erschließungsstraße. Es sind keine Gehölzbestände auf den geplanten Bauparzellen vorhanden.



Bild: Betroffene Fläche mit roter Umrandung

Schutzgut	Geplante Baugrundstücke	Bewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	Ackerfläche	geringe Bedeutung → Kategorie I [oberer Wert]
Boden	Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	mittlere Bedeutung → Kategorie II [oberer Wert]
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	mittlere Bedeutung → Kategorie II [unterer Wert]
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung → Kategorie I [oberer Wert]
Landschaftsbild	Ortsabrundung, keine ausreichende Eingrünung vorhanden	geringe Bedeutung → Kategorie I [unterer Wert]

→ **Gesamtbewertung:** In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter entsprechen die geplanten Baugrundstücke einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild [Kategorie I]

## 5 Minimierungsmaßnahmen

### a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verzicht auf Sockelmauern bei der Einfriedung

### b) Schutzgut Wasser

- Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Bauparzellen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Zufahrt und Wege

### c) Schutzgut Boden

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

### d) Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche (Bauparzelle) sind ein heimischer Laubbau der Wuchsklasse II bzw. ein Obstbaum (Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen

## 6 Auswirkungen des Bauvorhabens

	Parzelle West Flur-Nr. 353/1	Parzelle Ost TF Flur-Nr. 352
Größe der geplanten Bauparzellen	[ca. 1000 m <sup>2</sup> Annahme 2006] aktuell 1.343 m <sup>2</sup>	[916 m <sup>2</sup> Annahme 2006] aktuell 1.223 m <sup>2</sup>

Für die Parzelle West ist eine Bebauung mit einer GRZ  $\leq 0,35$  zulässig, für die Parzelle Ost ist eine Bebauung mit einer GRZ  $> 0,35$  zulässig. Dies entspricht gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen einem Eingriff mit **niedrigem bis mittlerem** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für die **Parzelle West** und einem Eingriff mit **hohen** Versiegelungs- und Nutzungsgrad für die **Parzelle Ost**.

## 7 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

	Parzelle West	Parzelle Ost
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	gering	gering
Eingriffsschwere	niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad	hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad
festgelegter Kompensationsfaktor	0,35	0,45
Parzellengröße 2005	1000 m <sup>2</sup>	916 m <sup>2</sup>
Parzellengröße 2021	1.343 m <sup>2</sup>	1.223 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf 2005	350 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf 2021	470 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>

	Parzelle West	Parzelle Ost
neg. Ökologische Verzinsung [3 % /Jahr]	Fertigstellung Wohnhaus 2010 = 10 Jahre x 3 % = 350 m <sup>2</sup> x 0,30 = 105 m <sup>2</sup>	
Kompensationsbedarf gesamt	470 m <sup>2</sup> + 105 m <sup>2</sup> = 575 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>

## 8 Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der jetzt vorliegenden Überarbeitung der Ergänzungssatzung Reisach werden durch die Bauherren neue Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Die Bauherren der Parzelle West stellen auf der Flur-Nr. 320 in der Gemarkung Langenamming 575 m<sup>2</sup> zur Neuanlage einer Streuobstwiese [Ausgleichsfläche 1] bereit.

Zur Kompensation des Eingriffs durch die Bauparzelle Ost wird auf der Flur-Nr. 297 in der Gemarkung Langenamming der bestehenden Gewässerrandstreifen nach Art. 16 Abs. 1 Satz1 Nr. BayNatSchG um 5,5 m verbreitert. Die Ausgleichsfläche 2 besitzt eine Fläche von 550 m<sup>2</sup>.

### 8.1 Ausgleichsmaßnahme 1 (TF Flur-Nr. 320, Gmkg. Langenamming)

#### Maßnahmenbeschreibung:

Im ersten Jahr der Umsetzung erfolgt zur Aushagerung der Fläche die Ansaat und Ernte von Hafer. Anschließend wird im zweiten Jahr zweimalig Mähgut von der Spenderfläche [Flur-Nr. 362 Gmkg. Langenamming, bestehende Ökokontofläche der Stadt Osterhofen] aufgebracht.

Die Spenderfläche ist zu Beginn der Samenreife ca. Mitte bis Ende Juni zu mähen und zu schwaden. Das Mähgut verbleibt einen halben Tag auf der Spenderfläche, so dass Kleintiere / Insekten das Mähgut verlassen können. Das Mähgut wird anschließend möglichst schonen mit dem Ladewagen aufgenommen und zur Ansaatfläche verbracht.

Die Ansaatfläche wird vor dem Auftrag des Mähguts leicht mit einer Egge bearbeitet. Anschließend wird das Mähgut vom Ladewagen abgeladen. Die Haufen werden händisch oder mit dem Frontlader ausgebreitet und mit dem Heuwender auf der gesamten Fläche verteilt. Das Mähgut wird anschließend mittels einer Glatt- oder Rauwalze an die Erde gedrückt.

Die beschriebene Vorgehensweise wird zur nächsten Mahd [Mitte August bis Mitte September] der Spenderfläche wiederholt werden. Vor der zweiten Mähgutübertragung ist die Zielfläche zu mähen und nochmals geringfügig mit einer Egge zu bearbeiten.

Im dritten Jahr der Umsetzung werden sechs Obstbäume [alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm] gepflanzt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Das entstehende Extensivgrünland ist dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres zu pflegen.

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern. Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die dingliche Sicherung erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Ausgleichsmaßnahme darf nicht eingezäunt werden, jedoch sind die Eckpunkte im Gelände mit einem Eisenpfosten (mit einer Höhe von 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.

#### Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen

Nach der Entwicklung eines stabilen Grünlandbestandes erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres. Sofern Störzeiger oder Neophyten aufkommen, sind diese durch entsprechende Maßnahmen zu bekämpfen.

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Bei Aufkommen von Problempflanzen sind geeignete Maßnahmen (frühe Mahd oder Herausziehen per Hand) durchzuführen.
- Das Extensivgrünland wird dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr gepflegt.
- Jährlicher Erziehungsschnitt bei den Jungbäumen bis zum 10. Standjahr

## **8.2 Ausgleichsmaßnahme 2 (TF Flur-Nr. 297, Gmkg. Langenamming)**

#### Maßnahmenbeschreibung:

Am Reisacher Bach besteht die Verpflichtung zur Anlage eines Gewässerrandstreifens nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3. Ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m wurde bereits vom Grundstückseigentümer angelegt. Dieser Gewässerrandstreifen wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahme um weitere 5,5 m verbreitert und zu einem Extensivgrünland entwickelt.

Vor der Neuanlage eines Extensivgrünlands durch Ansaat erfolgt im ersten Jahr der Umsetzung eine Aushagerung der Fläche durch Anbau und Ernte von Hafer. Anschließend wird zweimalig Mähgut von der Spenderfläche (Flur-Nr. 362 Gmkg. Langenamming, bestehende Ökokontofläche der Stadt Osterhofen) aufgebracht.

Die Spenderfläche ist zu Beginn der Samenreife ca. Mitte bis Ende Juni zu mähen und zu schwaden. Das Mähgut verbleibt einen halben Tag auf der Spenderfläche, so dass Kleintiere / Insekten das Mähgut verlassen können. Das Mähgut wird anschließend möglichst schonen mit dem Ladewagen aufgenommen und zur Ansaatfläche verbracht.

Die Ansaatfläche wird vor dem Auftrag des Mähguts leicht mit einer Egge bearbeitet. Anschließend wird das Mähgut vom Ladewagen abgeladen. Die Haufen werden händisch oder mit dem Frontlader ausgebreitet und mit dem Heuwender auf der gesamten Fläche verteilt. Das Mähgut wird anschließend mittels einer Glatt- oder Rauwalze an die Erde gedrückt.

Die beschriebene Vorgehensweise wird zur nächsten Mahd (Mitte August bis Mitte September) der Spenderfläche wiederholt werden. Vor der zweiten Mähgutübertragung ist die Zielfläche zu mähen und nochmals geringfügig mit einer Egge zu bearbeiten.

Das entstehende Extensivgrünland ist dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres zu pflegen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die dingliche Sicherung erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Ausgleichsmaßnahme darf nicht eingezäunt werden, jedoch sind die Eckpunkte im Gelände mit einem Eisenpfosten (mit einer Höhe von 1,20 m über Gelände) zu kennzeichnen.

#### Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen

Nach der Entwicklung eines stabilen Grünlandbestandes erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres. Sofern Störzeiger oder Neophyten aufkommen, sind diese durch entsprechende Maßnahmen zu bekämpfen.

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Bei Aufkommen von Problempflanzen sind geeignete Maßnahmen (frühe Mahd oder Herausziehen per Hand) durchzuführen.
- Das Extensivgrünland wird dauerhaft durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr gepflegt.

## **9 Umweltbericht**

Eine Umweltprüfung ist für das Deckblatt zur vorliegenden Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

## **10 Zusammenfassende Erklärung**

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.