

Gemeinde Postmünster



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“

84389 Postmünster

Stand: 24.10.2022

Inhaltsverzeichnis

- A - Textliche Festsetzungen
- B - Planliche Festsetzungen (Legende)
- C - Hinweise
- D - Begründung
- E - Anlage Umweltbericht
- F - Anlage Karte zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- G - Anlage Geeignete und empfohlene Gehölze

Gemeinde Postmünster



**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“
nach §10 Bau NVO Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet)**

84389 Postmünster

Teil A – Textliche Festsetzungen

A Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung und Bauweise

- 1.1. SO Sondergebiete (Gebietstyp nach §10 BauNVO)
Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet)
- 1.2. O Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 1.3. Nur max. drei Einzelhäuser in Form von Ferienhäusern (keine Dauervermietung)

2. Maß der Baulichen Nutzung im SO

- 2.1. Grundfläche- Die zulässige max. Grundfläche je Haus beträgt ca. 50 m² (zuzüglich Terrassenflächen).
- 2.2. Geschoß- Es ist max. 1 Vollgeschoss zulässig.
fläche
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen/
Wandhöhen Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die OK.FFB EG des jeweiligen Ferienhauses festgesetzt. Die Höhenlage der OK.FFB EG definiert sich aus den Festsetzungen unter Nr. 3.2.
Als Wandhöhe gilt somit das Maß von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss (= OK.FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

Satteldach/
Pulldach **Wandhöhe (Traufe) max. 3,50 m**
Wandhöhe (Traufe) max. 3,50
Firsthöhe bzw. hohe Seite Pulldach max. 5,00 m
- 2.4. Wohneinheiten: Es sind maximal 1 Wohneinheit je Ferienhaus zulässig.

3. Gestaltung des Geländes im SO

- 3.1. Abgrabungen Innerhalb der Grundstückes Fl.-Nr. 195/2 und 195 Teilfläche Gemarkung
Auffüllungen Gangerbauer sind Abgrabungen und Auffüllungen auf das Minimum zu begrenzen, jedoch max. 1,50 m.
Das Gelände zu benachbarten Grundstücken soll soweit möglich nicht abgeändert werden. Stützmauern bis zu einer Höhe von 100 cm vom Urgelände sind zulässig.
- 3.2. Wandhöhen Innerhalb der Baufenster sind folgende festgesetzte Höhen für die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss Wohnhaus zulässig:

OK. FFB EG max. 1,00 m höher als das natürliche Gelände, gemessen an der talseitigen Traufe in der Gebäudemitte
- 3.3. Schnitte Mit den Bauantragsunterlagen sind auch Schnitte mit Bestandsgelände, geplantem Gelände, Gebäudeschnitt und geplanten Stützmauern einzureichen.
- 3.4. Firstrichtung Die Firstrichtung ist frei wählbar.

4. Einfriedungen im SO

4.1. Einfriedungen um die geplanten Ferienhäuser sind nicht vorgesehen bzw. erlaubt.

5.1 Gebäude im SO

5.1.1. Dachform Satteldach, Pultdach

5.1.2. Dachneigung

Satteldach 7 - 40°

Pultdach 3 - 22°

5.1.3. Dachüberstände

Sattel-/ Walmdach max. Dachüberstand 1,50 m zulässig

Pultdach am First maximal 1,50 m, an der Traufkante max. 1,00 m zulässig

5.1.4. Dachdeckung

Satteldach/
Pultdach Es sind rote, rotbraune, anthrazit farbige, schwarze Dachdeckungen zu verwenden. Es sind auch Blechdächer und Deckungen mit Solar- oder Photovoltaikplatten möglich. Blechdächer sind als nichtspiegelnd auszuführen. Aufgeständerte Solaranlagen und PV-Anlagen sind nicht zulässig.

5.2 Garagen und Nebengebäude im Sondergebiet

Allgemein

Verkehrsfreie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind jeweils einmalig in Form von z.B. Gartenhäuschen, Müllhäuschen oder Fahrradhäuschen in den festgesetzten Bereichen zulässig.

6. Stellplatzbedarf im Sondergebiet

Es sind je Nutzungseinheit / Ferienhaus mind. 2 Pkw-Stellplätze zu errichten.

7. Abstandsflächen im SO

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind anzuwenden.

8. Beläge im Sondergebiet

Beläge der Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten z.B. als wassergebundene Decke, Kies-/Schotterfläche (wie auch bisher bei der bestehenden Zufahrt), Drainpflaster, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen). Bei den Zugängen und Terrassen sind auch Pflasterbeläge zulässig mit Entwässerung in die umliegenden Grünflächen.

9. Nebenanlagen im Sondergebiet

Verkehrsfreie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind jeweils einmalig in Form von z.B. Gartenhäuschen, Müllhäuschen oder Fahrradhäuschen zulässig.

10. Behandlung des Niederschlagswassers / Abwassers im Sondergebiet

Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist wünschenswert. Bei den Brauchwasserbenutzungsanlagen im Gebäude sind mindestens die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserbenutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt, sowie der Gemeinde Postmünster unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen sind dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Die gemeindliche Wasser- und Abwassersatzung ist zu beachten.

Häusliches Schmutzwasser ist in die bestehende Kleinkläranlage einzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist in den Vorfluter einzuleiten. Es wird empfohlen, Regenwasser z.B. in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung (oder auch Toiletenspülung) zu nutzen.

Es werden seitens der Gemeinde keine Anschlüsse für Abwasser, Regenwasser in das Grundstück gelegt.

Für die Ableitung, des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers, stehen keine entsprechenden zentralen Einrichtungen zur Verfügung. Die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung - hier geplante Versickerung mit Mulden-/Rigolen-System - ist durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer eigenverantwortlich sicherzustellen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (siehe oben)
- Soweit möglich breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Möglichst naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (Mulden und Rigolen usw.)
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50 m² nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Sämtliche Erschließungskosten im Baugrundstück (sog. Innere Erschließung) sind vom Bauwerber zu beauftragen und zu bezahlen. Für einen evtl. Anschluss und die Benutzung der gemeindlichen Abwasseranlage sind Beiträge und Gebühren gem. gemeindlicher Satzungen zu entrichten. Für die Abrechnung der Beiträge zur Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Rottal zuständig.

11. Grünordnung im Geltungsbereich

- 11.1. Erhaltungs- Gebot Bäume (§ 9 Abs 1 Nr. 25 b) BauGB)
- Die im Plan entsprechend durch Planzeichen eingetragenen Bäume (2 alte Apfelbäume im Inneren und 1 Eiche, 1 Nussbaum) sind im Zuge der Planung zu erhalten. Diese sind während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen. Sollte nach Jahren einer der Apfelbäume ausfallen, so ist er nach Möglichkeit als stehendes Totholz (zumindest der Stamm) oder falls aus Sicherheitsgründen nicht möglich randlich in der Übergangszone zur Ausgleichsfläche als liegende Totholz mit eingebracht werden. Es ist in räumlicher Nähe möglichst schon im Vorgriff ein neuer Obstbaum zu pflanzen (als späterer Ersatz) vorzunehmen. Eventuell erforderliche Rückschnitte an Bestandsgehölzen und Neupflanzungen sind entsprechend Art. 16 BayNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und in pfleglicher Form durchzuführen.

- 11.2. Fledermauskästen Um eventuellen Lebensraumverlusten auch bei Ausfall der alten Obstbäume vorzubeugen ist bereits mit Beginn der Baumaßnahmen im Gebiet an den beiden größeren Bäumen (Eiche und Nussbaum im Geltungsbereich) je 1 Fledermauskasten anzubringen.
- 11.2. Begrünung/ Gehölze Die Begrünung im Geltungsbereich ist überwiegend mit Obstbäumen und standortheimischen Bäumen und Sträucher durchzuführen. Im Umgriff um die geplanten Ferienhäuser im Sondergebiet ist neben der Verwendung heimischer Gehölze und Obstgehölze auch die Verwendung dörflicher Ziersträucher und winterharter Gartenstauden zulässig. Insbesondere sind dazu Arten aus der Pflanzenliste / Empfehlungsliste in der Anlage G zu verwenden. Eine Pflanzung von Nadelgehölzen (Thujen, Scheinzypressen o.ä.) wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Mindestpflanzqualitäten:
 Bäume: als Hochstämme Stammumfang mind. StU 10-12 cm
 Obstbäume: als Halb- und Hochstämme Stammumfang mind. StU 8-10 cm
 Sträucher/ freiwachsende Hecken: mind. verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100 cm
- Die gesetzlichen Grenzabstände laut Art. 47 und 48 AGBGB sind bei Pflanzungen ein- zuhalten. Darüber hinaus sind die Mindestpflanzabstände zur Kreisstraße bzw. zu Leitungen entsprechend der Vorgaben zu berücksichtigen. Es wird dazu auf das "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 und auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) mit den darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen. Die Neupflanzungen von Bäumen/ Obstbäumen sind durch geeignete Maßnahmen als Einzelbaumschutz vor Wildverbiss u. Biberschäden zu schützen.
- 11.3. Pflanzgebote/ Mindestbegrünung Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr.25 a) BauGB u. § 178 BauGB/ Mindestbegrünung:
 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 250 m² mind. ein heimischer Laubbaum als Hochstamm oder Obstbaum (als Hochstamm) zu pflanzen. (siehe Liste geeigneter Gehölze in Anlage). Eine Mindestbepflanzung m. Sträuchern wird hier nicht festgelegt, diese können insbesondere im Umfeld der Ferienhäuser miteingebracht werden.(vgl. auch Pflanzenliste in Anlage G). Ein Teil der Mindestbegrünung mit Obstbäumen ist standortbezogen im Plan festgesetzt, um eine entsprechende Strukturierung / Einbindung zu erhalten die weiteren. Pflanzungen können frei gewählt werden.
- 11.4. Private Grünfläche zu PAN 51 In der anbaufreien Zone zur Kreisstraße (15 m zur Fahrbahnkante) ist eine private Grünfläche anzulegen mit Landschaftsrasen und Pflanzung von Obstbäumen in einem Abstand von mind. 7,5 m zur Fahrbahnkante. Dieser ist als Wiesen-/ Rasenstreifen zu mähen m. Mähgutabfuhr.
- 11.5. Ausgleichsmaßnahme Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB = Ausgleichsmaßnahme
 Als Ausgleichsfläche für die Sondergebietsentwicklung ist im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans die Entwicklung einer extensiven Obstwiese am westlichen Rand von Flurnr. 195 Gemarkung Gangerbauer auf 616 m² festgesetzt.
 Zieltyp für die extensive Wiese ist mindestens eine Flachlandmähwiesennährstoffreiche Ausbildung (BNT G212 bzw. GU651L)
 Die Ausgleichsfläche ist insgesamt neu mit regionalem zertifiziertem Saatgut Region 16 Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion; Typ Frischwiese bzw. Obstwiese anzusähen mit entsprechender vorheriger Saatbeetbereitung.

Die ersten 3-5 Jahre ist die Fläche durch 3-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr auszuhagern. Die extensiven Wiesenflächen sind dann dauerhaft 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab frühestens 15. Juni, besser erst ab 30.06 oder 15.Juli, 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Ein Schlegeln der Fläche ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmitteleinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt.

Die Grenze der Ausgleichsfläche zur sonstigen Nutzfläche/ Freifläche des Sondergebiets ist zu markieren (z.B. durch Stein oder Holzstempfen).

Es sind 4 Obstbaumhochstämme (Hochstamm mind. StU 8-10 cm, möglichst alte robuste Sorten vgl. Anlage G) zu pflanzen und durch entsprechenden Einzelbaumschutz vor Verbiss zu schützen. Die Obstbäume sind bestandsgemäß zu pflegen.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art.6 Absatz 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde/ der öffentlichen Hand sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB sowie eine Reallast gemäß § 1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht.

Die Ausgleichsflächen sind gemäß § 17 Abs. 6 BNatSchG durch die Gemeinde dem Landesamt für Umweltschutz zu melden. Je ein Abdruck der Meldung ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten

11.6 Zeitliche Umsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode umzusetzen. Der Abschluss der Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann.

Gemeinde Postmünster

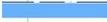
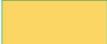
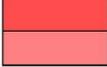


**Bebauungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“
nach §10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhausgebiet)**

84389 Postmünster

Teil B – Festsetzungen durch Planzeichen
(Legende)

B Planliche Festsetzungen (Legende)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Nr. 7 BauGB
	Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
	Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO
	Sondergebiet gem. § 10 BauNVO (2021) Sondergebiete, die der Erholung dienen gem. § 10 (1) BauNVO (2021) „Ferienhausgebiete“
	Private Erschließungsstraße gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Mögliche Baukörper
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Flächen für Ver- u- Entsorgungsanlagen hier Abwasser
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Gas)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u. Gemeinschaftsanlagen -Zweckbestimmung
	St = Stellplatz,
	Ca = Stellplatz in Carport Fa = Stellplatz für Fahrräder Mü = Stellplatz für Mülltonnen u.ä.
	Kennzeichnung überdachter bzw. eingehauster Teil

Festsetzungen der Grünordnung

- weitere Ausführungen und Erläuterungen dazu siehe textliche Festsetzungen



Gehölzbestand außerhalb ca. nachrichtlich
(Bäume, Sträucher)



Gehölzbestand Erhaltungsgebot § 9 Abs 1 Nr. 25 b) BauGB



Anbringung eines Fledermauskastens

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a) BauGB).



Pflanzgebot zu pflanzender Baum/ Obstbaum
ca. standortgebunden im Zuge der Mindestbegrünung laut
textlicher Festsetzung,
restliche Pflanzungen laut textlichen Festsetzungen ohne
Standortbindung

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

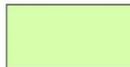


private Grünfläche (insbesondere in Abstandszone zu Kreis-
straße)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (= Aus-
gleichsmaßnahme) § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB
(vgl. dazu weitere Ausführungen zur Gestaltung und Pflege
textliche Festsetzungen)



extensive Wiese (mit Ansaat durch Regiosaatgut und Pflege-
mäh und Mähgutabfuhr) Zielzustand mind. Biotopnutzungs-
typ BNT G212 GU651L, d. h. die nährstoffreiche Ausprägung
der Flachland-Mähwiese



Pflanzgebot zu pflanzender Obstbaum (Hochstamm) in Aus-
gleichsfläche

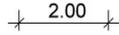
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen



Sichtdreieck



Höhenlinie (alle 1 Meter)



Maßzahl in Meter

SD

Satteldach

PD

Pulldach

Gemeinde Postmünster



**Bebauungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“
nach §10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhäuser)**

84389 Postmünster

Teil C – Hinweise

C Hinweise

1. Bodendenkmäler:
Der Bauwerber muss eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler an das bayrische Amt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG melden.
2. Landwirtschaftliche Flächen in unmittelbarer Nähe:
Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist mit diversen damit verbundenen Immissionen zu rechnen. Gerüche, Lärm, Staub und Erschütterungen müssen auch über das übliche Maß hinausgehend geduldet werden, gegebenenfalls auch nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit.
3. Überschwemmungsschutz
Das Gebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Jedoch können Überschwemmungen des abfließenden Wassers aus dem angrenzenden Bach nicht ausgeschlossen werden. Auch aufgrund von jüngsten Starkniederschlägen wird auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes hingewiesen.

Gemeinde Postmünster



**Bebauungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“
nach §10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhäuser)**

84389 Postmünster

Teil D – Begründung

D Begründung

1. Allgemeine Feststellungen

- 1.1. Planungsanlass, Planungserforderlichkeit
- 1.2. Planungsinhalt

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1. Lage des Plangebietes
- 2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen

- 3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben
- 3.2. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu
- 3.3. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen
- 3.4. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz
- 3.5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung u. Umweltbericht nach BauGB, Artenschutzrecht

4. Erläuterung der Planungskonzeption

- 4.1. Planungsziele und -inhalte
 - 4.1.1. Städtebauliches Konzept
 - 4.1.2. Grün- und Ausgleichskonzept
 - 4.1.3. Erschließungskonzept
- 4.2. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5

5. Landschaftsplanerische/ naturschutzrechtliche Belange, Grünordnung und Anwendung der Eingriffsregelung

- 5.1. Umsetzung der Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung
- 5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 5.3. Artenschutzrechtliche Aspekte
- 5.4. Umweltbericht
- 5.5. Ziele der Grünordnung

1. Allgemeine Feststellungen

1.1. Planungsanlass, Planungserforderlichkeit

In den vergangenen Jahren entwickelte sich das Freizeit- und Erholungsgebiet am Rottauensee und Umgebung der Ortschaft Postmünster immer weiter. Das Freizeitangebot in und um Postmünster ist vielfältig und eine gute Basis für eine aktive Erholung in einer ruhigen, naturnahen und ländlichen Atmosphäre. Um dieser Entwicklung seitens der Gemeinde weiter zu unterstützen, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes: Das Gebiet umfasst eine Teilfläche von Flurnummer 195 Gemarkung Gangerbauer beim Einzelanwesen Schlettwagen südlich der Kreisstraße PAN 51 am westlichen Rand des Gemeindegebiets von Postmünster.

Die Entwicklung in Anschluss an das bestehende Freizeit- und Erholungsgebiet ist gut geeignet. Die Nähe zum Rottauensee und nahegelegenen Golfplatz (zu Fuß gut erreichbar) macht diese Lage für Urlauber sehr interessant.

Der Bereich ist über die Kreisstraße PAN 51 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Schmutzwasser ist in einer eigenen Kleinkläranlage zu filtern und zu reinigen. Diese ist bereits vorhanden und von der Kapazität ausreichend dimensioniert.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird versucht, den Bürgern von Postmünster, eine Zukunftsperspektive / Schaffung von Arbeitsplätzen in Postmünster anbieten zu können, um zu unterbinden, dass diese in Städte oder andere Regionen abwandern.

1.2. Planungsinhalt

Die Planung sieht ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier mit 3

Ferienhäusern vor. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst ca. 0,33 ha. Es werden ca. 0,179 ha als Sondergebiet mit gepl. Bebauung, 0,036 ha entfallen im Gebiet auf befestigte Flächen für Fahrt und Nebenanlagen, ca. 0,055 ha sind als festgesetzte Grünfläche in Richtung Kreisstraße vorgesehen. Ca.0,062 ha sind im Westen des Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche eingeplant.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche von Flur-Nr. 195 Gemarkung Gangerbauer und wird über die bestehende Gemeindestraße angebunden.

2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt nach Norden hin ab. Auf Grund der bereits durchgeführten Bodenproben auf dem Grundstück ist mit keinen schwierigen Bodenverhältnissen zu rechnen.

3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen

3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben

Die mit der Planung verfolgte Zielstellung zur Schaffung von Ferienhäusern entspricht den raumordnungsrechtlichen Maßgaben für den Bereich der Gemeinde Postmünster.

3.2. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Postmünster

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Postmünster ist hier das Anwesen Schlettwagen eingetragen und Flächen für die Landwirtschaft. Darüber hinaus sind der Graben bzw. Weiher westlich des Anwesens eingetragen. Es handelt sich demnach bisher um einen Außenbereich im Sinne des BauGB. Die Kreisstraße ist im Flächennutzungsplan auch als Wander- und Radweg gekennzeichnet / ausgewiesen. Um die geplante bauliche Entwicklung in dieser Lage zu ermöglichen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt geändert und hier ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ ausgewiesen werden. Der Bereich ist aus Sicht der Gemeinde gut für die Entwicklung geeignet, insbesondere aufgrund der in räumliche Nähe schon vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen um den Rottauensee.

3.3. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen

Es bestehen keine spezifischen naturschutzrechtlichen Bindungen im Bereich der Planfläche (keine ausgewiesenen Schutzgebiete/geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz). Weiteres siehe unter 3.5. Es liegen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Geltungsbereich vor (zum Grundwasserschutz oder Überschwemmungsgebiete usw.).

3.4. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

Im Bayernatlas Denkmal sind keine Einträge von Boden- und Baudenkmalern im Gebiet bzw. in räumlicher Nähe dazu vorhanden.

3.5. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Umweltbericht laut BauGB, Artenschutz

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“ anzuwenden. Laut § 2a BauGB ist ein Umweltbericht erforderlich. Hierzu sind die entsprechenden Ausarbeitungen als Anlage Anhang E „Umweltbericht“ beigefügt. Die Aussagen zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ sind in Kapitel 5.2 zusammengestellt.

Im Plangebiet befinden sich ältere Bäume (Eiche, Nussbaum, alte Obstbäume m. Höhlen u. Spalten), die geschützten Arten wie Fledermäusen als Teillebensraum dienen könnten. Laut Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal- Inn Frau Beitler ist bei Erhaltung dieser und den geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (welche im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgelegt werden) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/artenschutzrechtliche Untersuchung entbehrlich, da dann kein Konflikt bez. Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz entsteht. vgl. dazu auch Kapitel 5.3

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1. Planungsziele und -inhalte

4.1.1. Städtebauliches Konzept

Mit vorliegender Planung wird ein Sondergebiet entwickelt, dass der Erholung dient. Es sollen 3 Ferienhäuser mit je max. 50 m² entwickelt werden. Diese werden so lokalisiert, dass sie entsprechend abgerückt von der Kreisstraße sind und über die bereits vorhandene Erschließung angebunden werden können. Um den entsprechende Erholungsnutzung zu gewährleisten, sind sie voneinander abgerückt und sollen so platziert werden, dass der vorhandene Baumbestand erhalten bleiben kann, was sowohl der Gestaltung, als auch dem Artenschutz und der grünordnerischen Entwicklung / Einbindung Rechnung trägt (vgl. 4.1.2)

4.1.2. Grün- und Ausgleichskonzept

Zentraler Gesichtspunkt der Grünordnung ist zum einen die Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung. Hierbei ist vorrangig die geplante Erhaltung der Bestandsbäume durch entsprechende Lokalisation der Gebäude/Bauflächen zu nennen. Die Erhaltung der Bäume -insbesondere der beiden älteren Obstbäume- ist schon aus artenschutzrechtlichen Gründen anzustreben, da es sich um alte Bäume mit Höhlen und Spalten handelt, die artenschutzrechtlich relevanten Arten wie z.B. Fledermäusen als Lebensraum dienen können (Vermeidung von Konflikten mit § 44 Abs. 1 BNatSchG). Nach Norden hin zur Kreisstraße ist eine private Grünfläche als Abstandszonen und zur rahmenden Eingrünung des Gebiets in der Anbauverbotszone eingeplant. Es sind im Gebiet Maßnahmen zur Eingriffsminimierung mitberücksichtigt, wie die bereits erläuterte Erhaltung der älteren Bäume mit Schutz in der Bauphase. Die erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen sind überwiegend auf bereits befestigten Flächen (Fahrt gekiest/geschottert im Geltungsbereich, seitliche Nebenflächen teils jetzt betoniert, teils gekiest) eingeplant, um möglichst wenig Flächen neu versiegeln zu müssen. Die Belagsflächen sollen auch versickerungsfähig ausgebildet werden (über Kies-/Schotterdecken, Schotterrasen/ Rasengitter, o.ä. bzw. Pflasterungen bei den Ferienhäusern f. Terrassen usw.). In Ergänzung zu den alten Obstbäumen werden bei der Begrünung überwiegend Obstbäume mit eingeplant, sowohl zur Durchgrünung als auch zum Ausgleich. Zur Aufwertung/Ergänzung der Lebensraumqualität ist an den bestehende beiden größeren Bäumen (der Eiche und dem Nussbaum) die Anbringung von je einen Fledermauskasten geplant. Die beiden alten Obstbäume sollen so lange wie möglich erhalten werden. Wenn Sie nach Jahren ausfallen, sollen Sie durch Neupflanzungen ersetzt werden und das Totholz in die

Ausgleichsfläche mit eingebracht werden. Die Ausgleichsfläche ist in fachlicher Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Übergangszone zum Gewässer im Westen als extensive Obstwiese mit eingeplant, was neben der Schaffung eines wertvollen und prägenden Lebensraums in der Region auch dem Gewässerschutz (Verringerung des Eintrags) und zur Aufwertung des Landschaftsbilds und besseren Einfügung des Sondergebiets in die Landschaft dient.

4.1.3. Erschließungskonzept

Das Sondergebiet soll über die bestehende private Fahrt erschlossen werden, die an die Kreisstraße PAN 51 und damit an das öffentliche Verkehrsnetz anbindet. Hierzu sind in der Planung die einzuhaltenen Sichtdreiecke bzw. die Anbauverbotszone berücksichtigt. Die innere Erschließung der Planfläche erfolgt durch den Vorhabenträger. Die bereits vorh. Kiesstraße mit den seitlichen Belagsflächen (bisher teils auch betoniert) sollen für die erforderliche Nebenanlage wie Stellplätze, Carport/Unterstellstelle für Fahrräder und Müll genutzt werden, um dies in geeignetem Bereich zusammenzufassen und möglichst wenig Fläche neu zu versiegeln. Für die Abwasserbeseitigung ist eine Kleinkläranlage bereits angelegt, die auch die Abwässer aus den Ferienhäusern mit aufnehmen soll. Das Oberflächenwasser soll möglichst breitflächig versickern und verdunsten im Bereich der umliegenden Frei- und Grünflächen.

4.2. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Schlettwagen“ überplante Bereich ist bisher teilweise bereits als Fahrt bzw. mit befestigten Flächen/Lagerflächen zum Anwesen genutzt worden. Die engere Sondergebietsfläche war bisher Wiese/Obstwiese zum bestehenden Anwesen. Es geht durch die Überplanung hier somit keine bisher intensiv genutzte oder besonders produktive Fläche verloren. Ein Teil der Fläche = eingeplante Ausgleichsfläche im Westen kann ähnlich wie bisher als Wiese/Obstwiese genutzt werden, allerdings in extensiverer Weise und ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln. Auch die Sondergebietsfläche bleibt im ähnlicher Weise wie bisher als Obstgarten/Grünfläche beim Anwesen vorhanden, in den die 3 geplanten Ferienhäuser à max. 50 m² eingeplant/eingefügt werden.

Bei der Auswahl der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurden agrarstrukturelle Belange ebenfalls mitberücksichtigt. Es wird hierfür die Fläche in der Übergangszone zum Gewässer genutzt, welche im Hinblick auf den Gewässerschutz/Einträge ins Gewässer ohnehin nicht intensiv genutzt werden kann bzw. soll. Dies ist auch günstiger zu beurteilen, als wenn an anderer Stelle eine Fläche für den Ausgleich aus der intensiven landwirtschaftlichen Produktion genommen würde. Außerdem erfolgt die Bewirtschaftung/Pflege im Rahmen der Pflege der Flächen über den Eigentümer der Fläche.

Somit wird neben den naturschutzfachlichen Belangen auch den landwirtschaftlichen Belangen –soweit möglich– Rechnung getragen.

5. Landschaftsplanerische u. artenschutzrechtliche Belange, Grünordnung und Anwendung der Eingriffsregelung

5.1. Umsetzung der Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. Anpassung derselben

Im bisherigen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Postmünster ist der hier überplante Bereich bisher „Außenbereich“ im Sinne des BauGB. Die bauliche Weiterentwicklung von Postmünster wurde im räumlichen Umfeld zum Rottausee bereits in einigen Bereichen geändert, um Bereiche für Erholung zu entwickeln. Es sind schon einzelne kleinere Sondergebiete mit kleineren Ferienhausgruppen o.ä. geschaffen worden, um der Tourismusentwicklung in der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Nun soll in räumlicher Ergänzung neben dem bestehenden Anwesen Schlettwagen ein Sondergebiet für nach §10 BauNVO „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ ausgewiesen werden über eine Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt parallel zu dieser Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans.

Die Lage ist hierfür gut geeignet in Ergänzung des bisher vorhandenen Erholungsgebietes am Rottausee und in räumlicher Zuordnung zum bestehenden Anwesen Schlettwagen. Es sind hier auch Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft und zum Ausgleich als randliche, rahmende gliedernde und landschaftsgestaltende Grünflächen mit aufgenommen, die im Bebauungs- und Grünordnungsplan weiter konkretisiert werden.

5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zum geplanten Sondergebiet nach § 10 BauGB anzuwenden.

Bezüglich der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann sowohl der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums f. Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 bzw. die Fassung der Fortschreibung des Bayer. Staatsministeriums f. Wohnen, Bau und Verkehr v. Dez. 2021 zugrunde gelegt werden. In der vorliegenden Planung wird in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal- Inn Frau Beitler die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden v. 2003 verwendet, wo auch u.a. dem Schutzgut Landschaftsbild im Bilanzierungsansatz bereits mitberücksichtigt ist.

Aufgrund der geplanten Erhaltung des Baumbestands, insbesondere auch der beiden alten Apfelbäume in der gepl. Sondergebietsfläche reicht es aus, die Flächen lediglich als Wiese/ Grünland bzw. Garten- grünfläche (m. Rasen) zu bilanzieren, die nach Leitfaden als Gebiete m. geringer Bedeutung für Natur- haushalt und Landschaftsbild Kategorie I einzustufen sind (Einstufung bez. Arten- und Lebensräume m. geringer Bedeutung Kat I Oberer Wert, bez. Boden als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs Kat II Unterer Wert, bez. Wasser Kategorie I Oberer Wert bis II Unterer Wert, Klima und Luft Kat I Oberer Wert, Landschaftsbild Kategorie I Oberer Wert bis II Unterer Wert). Die geplante GRZ ist im Gebiet mit 0,3 angegeben. Damit ist die Eingriffsschwere dem Typ B niedriger bis mittlerer Versiege- lungs- und Nutzungsgrad zuzuordnen.

Somit ist für die Bilanzierung hier ein Wert aus der Faktorenspanne Feld BI von 0,2 bis 0,3 anzusetzen. Bei einer zu wertenden Eingriffsfläche (vgl. Anlage Karte zur Bilanzierung) von 1791 m² an Sonderge- bietsfläche für die gepl. Nutzung m. Ferienhäusern ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 537,3 m² bei einem Faktor von 0,3.

Die festgelegten Grünflächen (zur Kreisstraße bzw. bei den Nebenanlagen) brauchen nicht bilanziert werden, da diese als Grünfläche bleiben und somit ohne zu wertenden Eingriff sind bzw. keine Ver- schlechterung gegenüber dem Ausgangszustand entsteht.

Die Erschließungsflächen sind bereits überwiegend Bestand (ca. 328 m² und teils derzeit sogar stärker versiegelt wie die Betonfläche westlich der Zufahrt mit 66,8 m²). Geplant ist eine Versiegelung für die Zufahrt, Stellplätze/Nebenanlagen auf ca. 360 m², damit kommen flächenmäßig ca.32 m² zu den bisher versiegelten Flächen hinzu. Da die Belagsflächen im Zuge der Planung auch künftig durchlässig als Kies-Schotterflächen bei der Erschließungsstraße bzw. auch die Stellplatzflächen mit durchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Rasengitter o.ä.) ausgebildet werden, müssen diese nicht bilanziert werden, außer bei einer Mehrung der Fläche bzw. des Grades der Versiegelung. Da ein Teil der Flächen für Nebenanlagen als Fahrradunterstelle bzw. Sammelstelle für Müll/ Wertstoffe und als Carport für 2 Stell- plätze auf ca. 72 m² überdacht bzw. eingehaust wird, wird für diesen die Flächenmehrung/ höhere Ver- siegelung in Ansatz gebracht. Bei einem Ausgangszustand geringer Wertigkeit (bereits teilversiegelte Fläche bzw. bisherige Wiesen-/Rasenfläche = Kategorie I und einem hohen Versiegelungsgrad = Typ A mit Faktorenspanne v. 0,3 bis 0,6 ist hier ein Eingriffsfaktor von 0,6 anzusetzen in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Damit ergibt sich für die Mehrung/ höhere Versiegelung im Bereich der Nebenanlagen ein Ausgleichsflächenbedarf von 43,2 m²

Durch die geplante Entwicklung des Sondergebiets entsteht damit insgesamt folgender Ausgleichsflä- chenbedarf:

1791 m² Sondergebietsfläche neu bei Feld BI u. Ansatz v. Eingriffsfaktor 0,3 = 537,3 m²
und 72 m² überdachte bzw. eingehauste Fläche für Nebenanlagen bei Feld AI u. Faktor 0,6 = 43,2 m²,
somit zusammen mindestens 580,5 m².

Der Anerkennungsfaktor der Entwicklung zur extensiven Obstwiese vom Ausgangszustand Intensiv- grünland bzw. Gartenfläche m. Rasen ist mit 1,0 anzusetzen. Die Ausgleichsfläche ist insgesamt neu mit regionalem zertifiziertem Saatgut Region 16 Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion; Typ Frisch- wiese bzw. Obstwiese anzusähen mit entsprechender vorheriger Saatbeetbereitung. Die ersten 3-5 Jahre ist die Fläche durch 3-malige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr auszuhagern. Die extensiven Wiesen- flächen sind dann dauerhaft 2- mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab frühestens 15. Juni, besser erst ab 30.06 oder 15.Juli, 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Ein Schlegeln der Fläche ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung bzw. ein Pflanzenschutzmitte- leinsatz sind grundsätzlich nicht erlaubt. Die Grenze der Ausgleichsfläche zur sonstigen Nutzfläche/ Freifläche des Sondergebiets ist zu markieren (z.B. durch Stein oder Holzstempeln). Es sind 4 Obst- baumhochstämme (Hochstamm mind. StU 8-10 cm, möglichst alte robuste Sorten zu pflanzen und durch entsprechenden Einzelbaumschutz vor Verbiss zu schützen. Die Obstbäume sind bestandsge- mäß zu pflügen.

Der Ausgleich wird über die entsprechende Teilfläche im Westen des Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 195 Teilfläche Gemarkung Gangerbauer auf 619 m² eingeplant. Damit ist dem Ausgleichsflächenbedarf ausreichend Rechnung getragen und auch ein Abschlag für den straßennahen Bereich berücksichtigt.

Die eingeplante Fläche und Maßnahme schafft hier zum einen eine extensive Fläche/Pufferzone zum Gewässer, wertet das Landschaftsbild auf und trägt zur Einbindung der baulichen Entwicklung in die Landschaft bei, schafft eine extensive für den Landschaftsraum auch typischen Lebensraum in der Übergangszone zwischen Ort/Anwesen und Landschaft und ergänzt den Bestand um das Anwesen und fördert damit auch den Biotopverbund auch in Ergänzung zum anschließenden Rottal. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern und seitens der Gemeinde an das LfU zu melden.

5.3. Artenschutzrechtliche Aspekte

Die vorliegende Planung greift nicht in Schutzgebiete/geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz ein.

Um zu klären, wie der aktuelle Stand ist und artenschutzrechtliche Konflikte/Verbotstatbestände entsprechend

§ 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wurde der Bestand vor Ort beurteilt. Im Plangebiet befinden sich ältere Bäume, und zwar 1 Eiche, 1 Nussbaum und 2 alte Apfelbäume m. Höhlen u. Spalten. Diese könnten geschützten Arten wie Fledermäusen und auch Vögeln als Teillebensraum dienen. Um hier Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, wurde die Planung so modifiziert, dass der Baumbestand erhalten bleiben, um naturschutzrechtliche Konflikte und das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen zu können.

Laut Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal- Inn Frau Beitler ist bei Erhaltung dieser Bäume und den geplanten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, welche im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans festgelegt werden, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung/artenschutzrechtliche Untersuchung entbehrlich, zumal dann kein Konflikt bez. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entsteht.

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG und den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, werden durch die geplante Entwicklung des Sondergebiets keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig.

Bei der Wahl der Ein- und Durchgrünung und der Gestaltung der Ausgleichsfläche wurde auch darauf geachtet den Obstbaumbestand durch Neupflanzungen zu ergänzen und damit diesen Lebensraum längerfristig zu stärken und schon einen Ersatz zu haben, wenn die alten Obstbäume einmal ausfallen. Zudem wurde vorsorglich und zur Förderung des Lebensraumangebot die Anbringung von 2 Fledermauskästen an den beiden weiteren Bestandsbäumen (Eiche und Nussbaum) eingeplant.

5.4. Umweltbericht

Der laut § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht ist als eigener Teil (Anlage E) angefügt.

Es sind mit der Planung keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

5.5. Ziele der Grünordnung

Grundsätzliches Ziel von Seiten der Grünordnung ist eine ansprechende Gestaltung des Sondergebiets mit guter Einpassung in die umgebende Landschaft/ Bebauung unter Geringhaltung von Eingriffen in die Landschaft, soweit dies möglich ist und ohne Konflikte bezüglich des Artenschutzes und mit Bereitstellung des Ausgleichs im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans in geeigneter Form.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte/ Ziele berücksichtigt:

- Berücksichtigung des Artenschutzes:
Die vorhandenen 2 Obstbäume (alte Apfelbäume) verfügen über Höhlen und Ritzen, die geschützten Arten als Lebensraum dienen könnten. Insofern wurde die potentiell bebaubaren Bereiche so festgelegt, dass diese erhalten bleiben können und die Bäume mit Erhaltungsgebot und Schutz in der Bauphase festgesetzt.
Da die Apfelbäume schon alt sind und insbesondere der westliche Baum bereits durch den Biber, der in den Rottauen und angrenzenden Gewässern vorkommt, im unteren Stammbereich angefressen und geschädigt/abgerindelt ist, werden in der Planung auch Obstbaumpflanzungen sowohl im Bereich der Ausgleichsfläche als auch zur Ein- und Durchgrünung eingeplant, um hier langfristig einen Obstbaumbestand/Obstwiese als Lebensraum zu etablieren. Bei einem evtl. Ausfall in

späteren Jahren sollen diese soweit möglich als stehendes Totholz belassen bleiben bzw. falls dies aus Gründen der Sicherheit nicht oder nur teils möglich soll das Totholz in die private Grünfläche zur Kreisstraße oder in der Übergangszone zwischen den Grün- und Gartenflächen des Sondergebiets zur Ausgleichsfläche im Westen eingebracht werden.

Außerdem ist dazu auch eine Obstbaumeupflanzung in räumlicher Nähe als Ersatz vorzunehmen. Zu ökologischer Aufwertung ist zudem noch die Anbringung von je 1 Fledermauskasten an der Eiche und dem Nussbaum mit in der Planung zu berücksichtigen.

- Schaffung rahmender Grünflächen zur besseren Einbindung in die Landschaft, v.a. im Norden zur Kreisstraße hin bzw. in der Übergangszone zur freien Landschaft im Westen und zum Gewässer durch die eingeplante Ausgleichsfläche.
- Bepflanzung im Geltungsbereich überwiegend mit Obstbäumen (möglichst alte, regionale Sorten), um diesen Lebensraum bzw. eine im Landkreis auch recht prägende Struktur zu fördern, ergänzend zur Erhaltung des prägenden Baumbestands
- Durchgrünung über privates Grün (mit Mindestmaß an Begrünung, mit Obstbäumen, heimischen Bäumen/Gehölzen und in Nähe der Ferienhäuser auch dörflichen Zierpflanzen (Sträuchern bzw. winterharte Gartenstauden, vgl. Empfehlungsliste)
- Geringhalten der Bodenversiegelung zum einen durch den Umfang der gepl. Bebauung, zum anderen durch Nutzung der bereits vorh. Fahrflächen bzw. befestigten Flächen für Fahrten und Nebenanlagen wie Stellplätze o.ä., durch Beschränkung der befestigten Flächen auf versickerungsfähige Materialien (wie überwiegend analog Bestand gekieste/geschotterte Flächen, wassergeb. Decken, bzw. Pflaster für Terrassen an den gepl. Gebäuden usw.)
- Förderung der Versickerung von Regenwasser in der Fläche/Gebiet durch Geringhalten der zusätzlichen Versiegelung und des Versiegelungsgrads, versickerungsfähige Beläge, die flächig in die Grünflächen entwässern bzw. über naturnahe Entwässerung durch Mulden- Rigolen o.ä. und größere Grünflächen.
- Schaffung des erforderlichen Ausgleichs im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Übergangszone zur freien Landschaft bzw. zum bestehenden Gewässer als extensive Obstwiese; dadurch Ergänzung des ökologischen Verbunds auch zu den Rottauen, Schaffung eines typischen Lebensraums „extensive Obstwiese“ der Region (in der Übergangszone von Bebauung zur freien Landschaft), Bereicherung des Landschaftsbilds bzw. Einbindung des gepl. Sondergebiets in die Landschaft und Schaffung einer extensiven Zone/eines Puffers zum Gewässer.