GEMEINDE WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

4. Änderung der Ortsabrundungssatzung

„ORTSTEIL KOLMBERG“

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn

Entwurfsverfasser:

J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Waffenbrunn, den .....

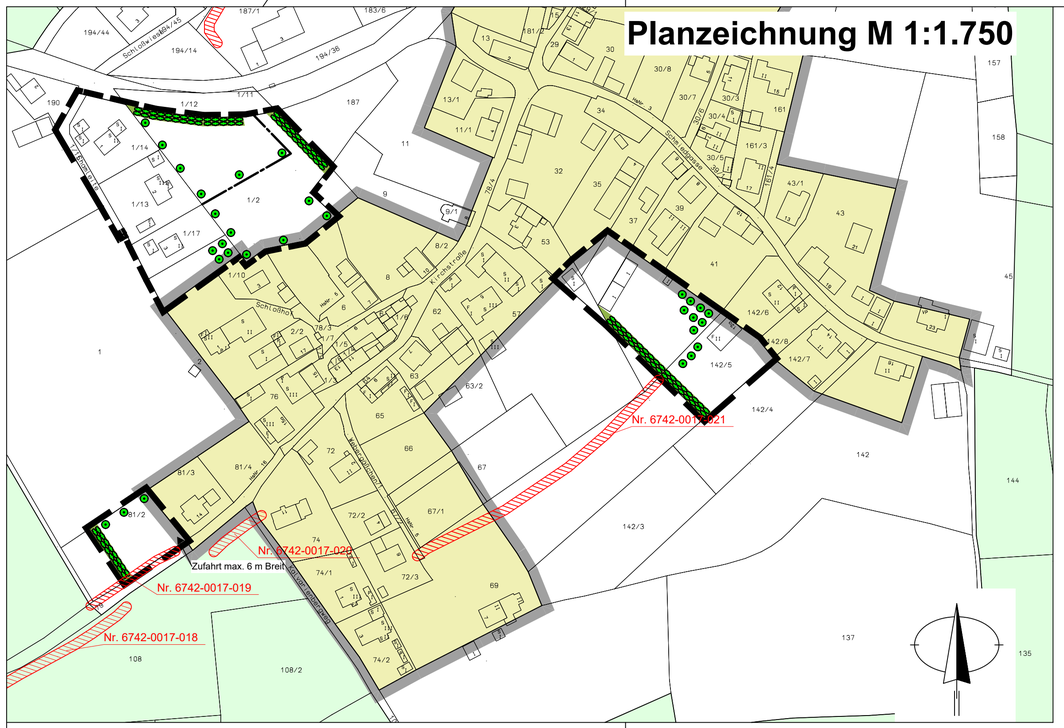
Aufgestellt: Cham, den 29.07.2020
Geändert: Cham, den 20.11.2020
Geändert: Cham, den 08.11.2023
Geändert: Cham, den 17.01.2024

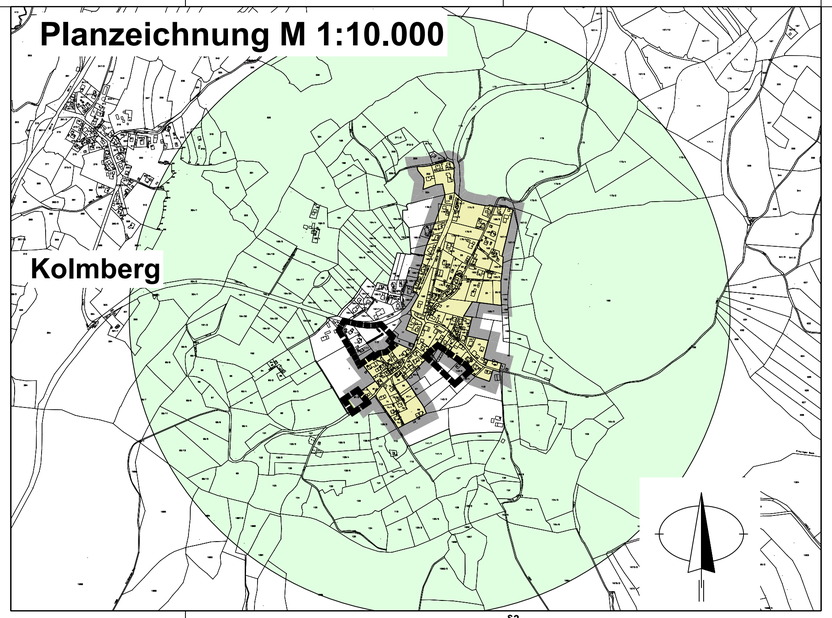
…….....
1. Bürgermeister Ederer

…….....
Projekt Nr. 6090

Inhaltsverzeichnis

A.	**Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken**	**Seite**	**2**
B.	**Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB**	**Seite**	**3**
C.	**Textliche Hinweise**	**Seite**	**5**
D.	**Begründung**	**Seite**	**6**





A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg"
Fl.-Nr.: 81/2, 1/13, 1/14, 1/17 und 1/15, sowie Teilflächen der Flurnummern 1, ½, 142/5, 35, 37, 57 und 39

Anzupflanzende Bäume mit Pflanzvorschlag (Standort frei wählbar)

zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen
Pflanzabstand ca. 1,50m
aus Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald"

Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald"
(Grenzwald nördlich Furth im Wald und nördlich Waldmünchen, Steinlohe)

Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald"

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feuchtnass	trockenmager	mesophil
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn			x
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	x		
Betula pendula	Sand-Birke		x	
Betula pubescens	Moor-Birke	x		
Corylus avellana	Haselnuss			x
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn		x	
Crataegus monogyna agg.	Eingriffliger Weißdorn		x	
Fagus sylvatica	Rot-Buche			x
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	x		
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche			x
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe			x
Prunus avium	Vogelkirsche		x	
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn		x	
Quercus robur	Stiel-Eiche		x	x
Rhamnus frangula	Faulbaum	x		
Rosa pendulina	Alpen-Rose			x
Rubus fruticosus agg.	Brombeere (Artengruppe)		x	x
Rubus idaeus	Himbeere			x
Salix aurita	Öhrchen-Weide	x		
Salix caprea	Sal-Weide, Pfingst-Weide		x	
Salix cinerea	Grau-Weide	x		
Salix fragilis	Bruch-Weide	x		
Salix purpurea	Purpur-Weide	x		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x	x
Sambucus racemosa	Trauben Holunder			x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x	
Tilia cordata	Winter-Linde			x
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde			x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:
mesophil: Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

Planliche Hinweise und nachrichtlische Übernahmen

bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Kolmberg

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer

Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

Flachlandbiotop

zukünftig angedachte Grundstücksgrenze

Präambel

Satzung
(4. Änderungssatzung für Ortsteil Kolmberg)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kolmberg

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Gemeindeordnung für Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. 2004, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs.3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn folgende Satzung beschlossen:

§1
Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kolmberg werden geändert.

§2
Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kolmberg wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet.

Fl.Nr. 81/2, 1/13, 1/14, 1/17 und 1/15, sowie Teilflächen der Flurnummern 1, 1/2, 142/5, 35, 37, 57 und 39 der Gemarkung Kolmberg.

§3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kolmberg sind im Lageplan vom _____ dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§4
Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 Bau GB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 1/2 : Auf der Flurnummer 1/2 entstehen insgesamt 2 neue Bauparzellen, für die bereits konkrete Planungen bestehen Diese beiden Bauparzellen sind je mit einer zweireihigen Feldhecke der nördlichen Teilfläche zur Dorfstraße (61m) und der südlichen Teilfläche nach Osten hin (40m) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald" einzugrünen. Zusätzlich sind je Bauparzelle 6 großkronige Laubbäume (a 90 m²) zu pflanzen.

Fl.-Nr. 1: Als Ausgleichsmaßnahme sind 4 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.

Fl.-Nr. 81/2: Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 33 m und einer Breite von 4,50 m mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald" eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 3 großkronige Laubbäume (a 90 m²) zu pflanzen.

Fl.-Nr. 142/5: Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 32 m und einer Breite von 4,50 m mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald" eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 3 großkronige Laubbäume (a 90 m²) zu pflanzen.

Fl.Nr. 39: Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 38 m und einer Breite von 4,50 m mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald" eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 8 Obstbaumhochstämme (a 60 m²) zu pflanzen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten.
Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 81/2 entlang der Grenze sowie am südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 142/5 sind zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.
Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Im Rahmen eines Bauantrags innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg" ist vom Bauherrn ein Eingrünungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen in der Satzung dargestellt werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den Fl.-Nr. 1 und 1/2 im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg" ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständiges Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Waffenbrunn, den _____
Gemeinde Waffenbrunn

(Siegel)

.....
Ederer (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Waffenbrunn kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Kolmberg" beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Kolmberg" in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg" in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ beteiligt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Kolmberg" in der Fassung vom _____, wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg" in der Fassung vom _____, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____ erneut beteiligt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Kolmberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten
Die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Kolmberg" wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Kolmberg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg" in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waffenbrunn, den .....

(Siegel)

.....
Ederer (Erster Bürgermeister)

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Entwurfsverfasser

J. POSEL
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH & Co. KG

UNTERE REGENSTRASSE 24
93413 CHAM
+49(0)9971 - 769693-0

info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Aufgestellt Cham, den 29.07.2020
geändert Cham, den 20.11.2020
geändert Cham, den 08.11.2023
geändert Cham, den 17.01.2024

.....
J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG

Bauherr

Gemeinde Waffenbrunn

Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn

Waffenbrunn, ...

.....
1. Bürgermeister Josef Ederer

Planinhalt

4. Änderung der Ortsabrundungssatzung
Gemeinde Waffenbrunn "Ortsteil Kolmberg"

Gezeichnet	Bearbeitet	Maßstab	Plan.Nr.
RA	HA	1:10.000, 1:1.750	6090/4b

Registergericht Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 211/164/91009 * Kerstin Posel & Dipl. Ing. (FH) Michael Haala
FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR!
EINE VERVIELFÄLTIGUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG !

B. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

Ausgleichsmanagement

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

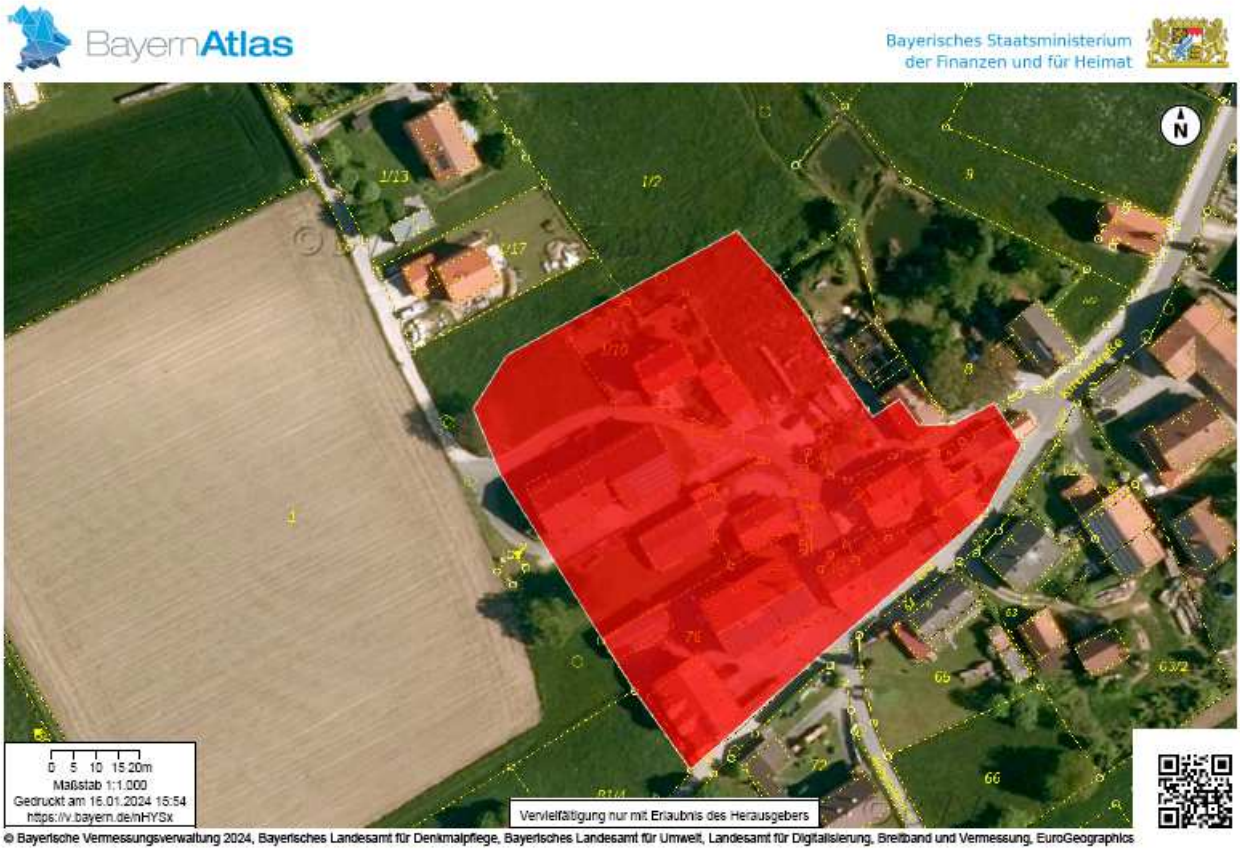
Fl.-Nr. 1/2 : (Ausgleichsflächenbedarf 1.672 m²)	Auf der Flurnummer 1/2 entstehen insgesamt 2 neue Bauparzellen, für die bereits konkrete Planungen bestehen. Diese beiden Bauparzellen sind je mit einer zweireihigen Feldhecke der nördlichen Teilfläche zur Dorfstraße (61m) und der südlichen Teilfläche nach Osten hin (40m) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ einzugrünen. Zusätzlich sind je Bauparzelle 6 großkronige Laubbäume (a 90 m²≙ 1.080 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 1: (Ausgleichsflächenbedarf 247 m²)	Als Ausgleichsmaßnahme sind 4 Obstbaumhochstämme (a 60 m² = 240 m²) zu pflanzen
Fl.-Nr. 81/2: (Ausgleichsflächenbedarf 428 m²)	Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 33 m und einer Breite von 4,50 m (=149 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 3 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 270 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 142/5: (Ausgleichsflächenbedarf 421 m²)	Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 32 m und einer Breite von 4,50 m (=144 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 3 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 270 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 39: (Ausgleichsflächenbedarf 658 m²)	Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 38 m und einer Breite von 4,50 m (=171 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 8 Obstbaumhochstämme (a 60 m² = 480 m²) zu pflanzen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten.
Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 81/2 entlang der Grenze sowie am südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 142/5 sind zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.
Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Im Rahmen eines Bauantrags innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg“ ist vom Bauherrn ein Eingrünungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen in der Satzung dargestellt werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art auf den Fl.-Nr. 1 und 1/2 im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg“ (siehe Bild) ist eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwen-

dig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständiges Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



C. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.
Schichtenwasser:
Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

4. Wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt zum Teil unterhalb von Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

Vorschriften hinsichtlich Gewässerschutz, insbesondere Gewässerveränderungen und Gewässerbenutzung sind auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beachten.

5. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Änderungsbereich der noch nicht bebauten Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass besondere Vorkommnisse (z.B. Gehölze mit Höhlen) nicht vorhanden sind.

D. Begründung

1. Lage

Der Ortsteil Kolmberg liegt ca. 2,5 km nordöstlich des Ortskerns von Waffenbrunn. Die 4. Änderung der Ortsabrundung "Kolmberg" befindet sich am Rand der Ortschaft Kolmberg, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist über die St 2146 durch Waffenbrunn und Willmering zur B22 gegeben. Die 3 Teilflächen sollen mögliche Erweiterungspotentiale (Fl.-Nrn. 1/2, 1 und 81/2) für Wohnbebauung schaffen bzw. (Fl.-Nrn. 142/5 und 39) bestehende Baukörper dem Innenbereich zuschlagen.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich ist durch den Bestand gesichert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

3. Hinweise zur Planung

Mit der 21. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg“ (hier 4. Änderung), soll der durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Kolmberg im Innenbereich sowie an die Bebauung anschließende Randbereiche verdichtet werden.
Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn teilweise als WA und teilweise als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Einige der im Erweiterungsbereich vorgesehenen Grundstücke werden bereits baulich genutzt. Hier soll Planungssicherheit für die z.T. schon länger stehenden Gebäude geschaffen werden.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 142/5 (Gemarkung Kolmberg) kann nicht geteilt werden. Die Zufahrt erfolgt im Falle einer Bebauung über die Fl. Nr. 142/8 (Gemarkung Kolmberg) und ist über ein Wege- und Fahrtrecht notariell zu bestätigen.

4. Erfordernisse zur Änderung der Ortsabrundungssatzung

Die 21. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Kolmberg“ (hier 4. Änderung) erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es sollen einzelne Flurnummern in das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Kolmberg" einbezogen werden. Diese Flurnummern befinden sich in direktem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.
Durch die Änderung der Ortsabrundungssatzung soll die gemeindliche Entwicklung, auch außerhalb des Hauptortes Waffenbrunn, gestärkt werden.

Das LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Waffenbrunn zuletzt im Ortskern in Waffenbrunn umgesetzt. Es wurde das Baugebiet „Weideweg“ erschlossen. Dies ist angesichts des Punktes Innenentwicklung hervorragend gelungen. Weitere Potenziale zur Innenentwicklung stehen im Moment nicht zur Verfügung.
Die Gemeinde Waffenbrunn möchte nun aber auch die zugehörigen umliegenden Ortsteile nicht vernachlässigen. Es soll bei Änderungen der bestehenden Ortsabrundungssatzungen Wohnbauland ausgewiesen werden. Hierbei sollen sowohl schon bereits bebaute Flächen als auch unbebaute Flächen mitaufgenommen werden. Die Einbeziehung schon bebauter Flächen soll v. a. Bürgern erleichtern, Änderungen an den bestehenden Gebäuden vorzunehmen. Dadurch sollen Gebäude bewohnt bleiben und die Abwanderungen sollen zurückgehen. Laut Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Waffenbrunn (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Bayerisches Landesamt für Statistik) soll die Bevölkerung der Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre im Jahr 2033 gegenüber 2019 um ca. 13% sinken. Es wird gehofft, dem hiermit entgegenzuwirken.

Die nicht bebauten Flächen sollen miteingeschlossen werden, da hier meist schon konkrete Bauanfragen von Bürgern auf deren eigenen Grundstücken vorliegen oder in Planung sind.
Die nordwestliche Fläche in der 4. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg“ ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.10.1990 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5. Größe und Umfang

Die 4. Änderung der Ortsabrundung umfasst die Flurnummern 81/2, 1/13, 1/14, 1/17 und 1/15, sowie Teilflächen der Flurnummern 1, 1/2, 142/5, 35, 37, 57 und 39 der Gemarkung Kolmberg.
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 13.750 m² bzw. 1,375 ha.

Größe	Teilgebiet 1	laut Punkt B.	≅	9.410 m²
Größe	Teilgebiet 2	laut Punkt B.	≅	3.115 m²
Größe	Teilgebiet 3	laut Punkt B.	≅	1.225 m²
				13.750 m²

6. Baurechtliche Eingriffsregelung

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ausgleichspflichtiger Eingriff

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

Schritt 1 – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes.

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Landschaften ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die momentane Nutzung als Grünland spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Die Flächen entsprechen einem anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Ausgenommen ist hiervon die Fl.-Nr. 81/2. Hier befindet sich im Süden der Flurnummer ein Biotop (6742-0017-019). Auf den Fl.-Nr. 142/5 und 39 befindet sich ein Teil des Biotiops 6742-0017-021. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	III (oberer Wert)
Wasser	Das Schutzgut kann ihrer entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer direkt betroffen sind.	-
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um Ortsrandbereiche mit stark überprägten dörflichen Siedlungsbereichen. Östlich bzw. rund herum des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen. Im Norden, Süden und Westen des westlichen Bereiches wird das Planungsgebiet direkt von Grünland umgeben. Das unmittelbar südwestlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Das südöstliche Planungsgebiet wird im Westen, Süden und Osten direkt von Grünland umgeben. Das unmittelbar östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Es wird von einer Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.	I (unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		**II (oberer Wert)**
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **(Kategorie II)** ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den **oberen Wert** bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Schritt 2 – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss für den nördlichen Geltungsbereich nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist. Ausgenommen ist hiervon die Fl.-Nr. 81/2. Das im Süden befindliche Biotop (6742-0017-019) ist weitgehends zu erhalten. Dies gilt ebenso für das Biotop (6742-0017-021) auf den Fl.-Nr. 142/5 und 39.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht betroffen. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Das auf der Fl.-Nr. 81/2 befindliche Biotop ist weitgehends zu erhalten und die Bepflanzung soll an der westlich verlaufenden Grenze der Flurnummer 81/2 weitergeführt werden. Das auf den Fl.-Nr. 142/5 und 39 befindliche Biotop ist zu erhalten.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung
Für das Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl ≤0,35 zu erwarten. Es wird daher als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere **(Typ B)** eingestuft.
Es kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, der Kompensationsfaktor mittel gewählt werden kann. Somit ergibt sich ein **mittlerer Kompensationsfaktor** innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7 des Bauleitfadens). Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Typ A** **hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	**Typ B** **niedriger bis mittlerer** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I **Gebiete geringer Bedeutung**: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • … (vgl. Liste 1 a)	**Feld A I** 0,3 – 0,6	**Feld B I** 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung:** • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • … (vgl. Liste 1 b)	**Feld A II** 0,8 – 1,0	**Feld B II** 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III **Gebiete hoher Bedeutung:** • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • … (vgl. Liste 1 c)	**Feld A III** 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	**Feld B III** 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund einer zu erwartenden GRZ von 0,35 von einem Kompensationsfaktor von 0,35 ausgegangen werden.

Flächentyp	**Fläche [m²]**
Geltungsbereich Fl.Nr. 81/2	**1.225 m²**
Geltungsbereich Fl.Nr. 1	**706 m²**
Geltungsbereich Fl.Nr. 1/2	**4.777 m²**
Geltungsbereich Fl.Nr. 39	**1.880 m²**
Geltungsbereich Fl.Nr. 142/5	**1.204 m²**

Kompensationsfaktor	0,35

Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 81/2	0,35 x 1.225 m² = **428 m²**
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 1	0,35 x 706 m² = **247 m²**
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 1/2	0,35 x 4.777 m² = **1.672 m²**
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 39	0,35 x 1.880 m² = **658 m²**
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 142/5	0,35 x 1.204 m² = **421 m²**

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung:

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (Liste 3 a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Ausgangssituation	**Angestrebte Maßnahme oder Nutzung**
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüschen, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
	Hyper- und eutrophe Stillgewässer, Abbauflächen, Acker, Grünland	Feuchtbiotope (z.B. Tümpel, Verlandungsbereiche, Röhrichtgürtel, Wasserschwaden- und Rohrkolbengesellschaften)
Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden (Liste 3b, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbare Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter (Liste 4, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Ausgleichsmanagement

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Kolmberg“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 1/2 :
(Ausgleichsflächenbedarf 1.672 m²)

Auf der Flurnummer 1/2 entstehen insgesamt 2 neue Bauparzellen, für die bereits konkrete Planungen bestehen. Diese beiden Bauparzellen sind je mit einer zweireihigen Feldhecke der nördlichen Teilfläche zur Dorfstraße (61m) und der südlichen Teilfläche nach Osten hin (40m) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ einzugrünen. Zusätzlich sind

	je Bauparzelle 6 großkronige Laubbäume (a 90 m²≙ 1.080 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 1: (Ausgleichsflächenbedarf 247 m²)	Als Ausgleichsmaßnahme sind 4 Obstbaumhochstämme (a 60 m² = 240 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 81/2: (Ausgleichsflächenbedarf 428 m²)	Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 33 m und einer Breite von 4,50 m (=149 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 3 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 270 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 142/5: (Ausgleichsflächenbedarf 421 m²)	Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 32 m und einer Breite von 4,50 m (=144 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 3 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 270 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 39: (Ausgleichsflächenbedarf 658 m²)	Am südwestlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 38 m und einer Breite von 4,50 m (=171 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 8 Obstbaumhochstämme (a 60 m² = 480 m²) zu pflanzen.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten.
Die Biotopfläche (Gehölzbestand) am südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 81/2 entlang der Grenze sowie am südlichen Randbereich der Fl.-Nr. 142/5 sind zu erhalten und im Zuge einer künftigen Bebauung nicht erheblich zu beeinträchtigen. Auf den Schutz des Gehölzbestands nach Art. 16 BayNatSchG sowie einen Erhalt der Gehölze und eine zulässige ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.
Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.