



2. Änderung vom 31.03.2015

- mit Eintrag B-Plan Hesseloher Straße
 (Erweiterung der Ortsabrundungssatzung vom 11.10.2013)
- mit Eintrag Plangebiet B-Plan Tassilostraße Süd / Bergfeld

Karte 1

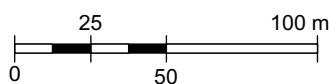
Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Bestandsaufnahme / Grundlagenermittlung

Ausschnitt Flächennutzungsplan M 1:2500

LAE Fritz Erhard
 Landschaftsarchitekt BDLA
 Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
 T 08042-978217, F 08042-978218
 info@lae-planung.de

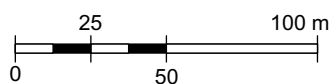




--- mit Eintrag Plangebiet B-Plan Tassilostraße Süd / Bergfeld

Karte 2
Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl
Bestandsaufnahme / Grundlagenermittlung
Luftbild M 1:2500

LAE Fritz Erhard
Landschaftsarchitekt BDLA
Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
T 08042-978217, F 08042-978218
info@lae-planung.de



09.11.2017



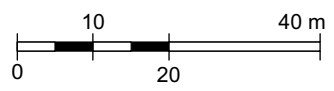
Karte 3
Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl
Bestandsaufnahme / Grundlagenermittlung
Bestandslageplan M 1:1000





Karte 4
 Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
 Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Bebauungsplan M 1:1000

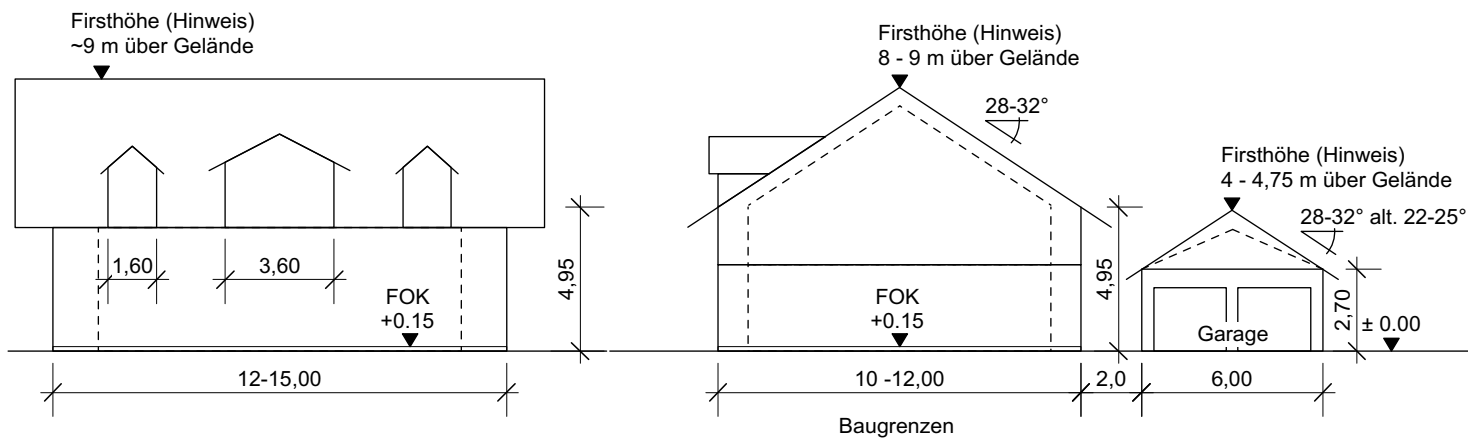




Karte 5
Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
 Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

unverbindlicher Parzellierungsvorschlag M 1:1000

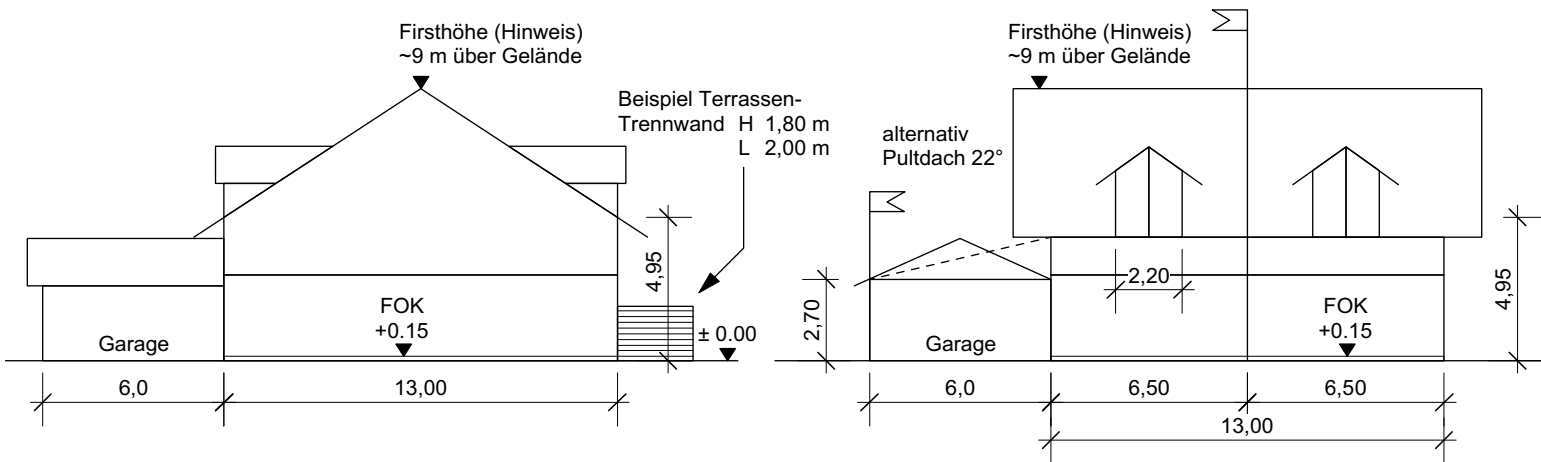




Ansicht

Schnitt mit Garage

SCHEMADARSTELLUNG EFH EINZELHÄUSER FREISTEHEND ALS HINWEIS



Giebel querseitig zur Straße (z.B. EHM 2/3)

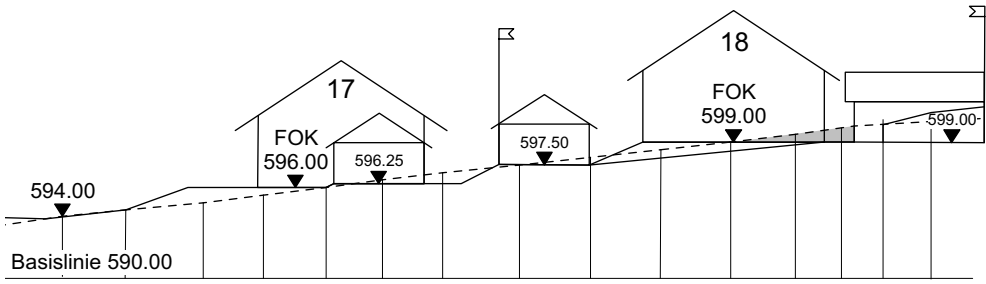
Giebel längsseitig zur Straße (z.B. EHM 4/5)

SCHEMADARSTELLUNG DOPPELHÄUSER MIT ALTERNATIVER FIRSTRICHTUNG ALS HINWEIS

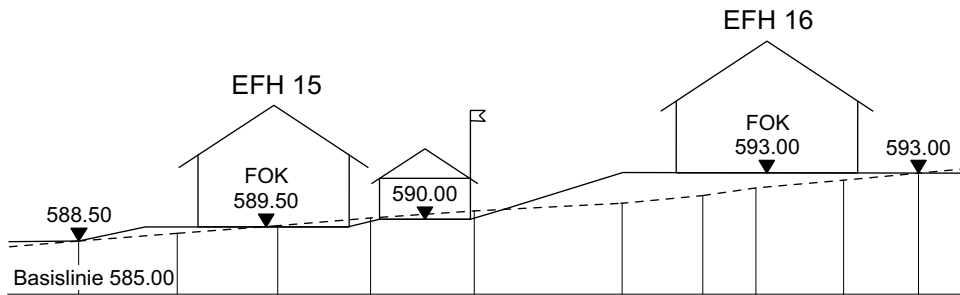
Karte 6
Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
 Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Schemaschnitte / Ansichten M 1:250

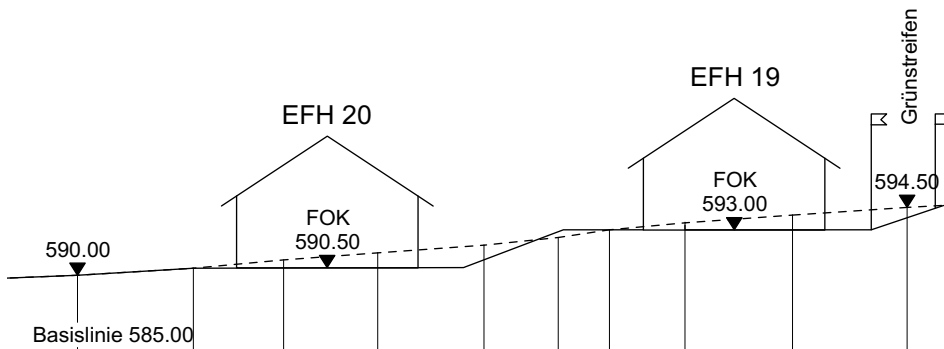




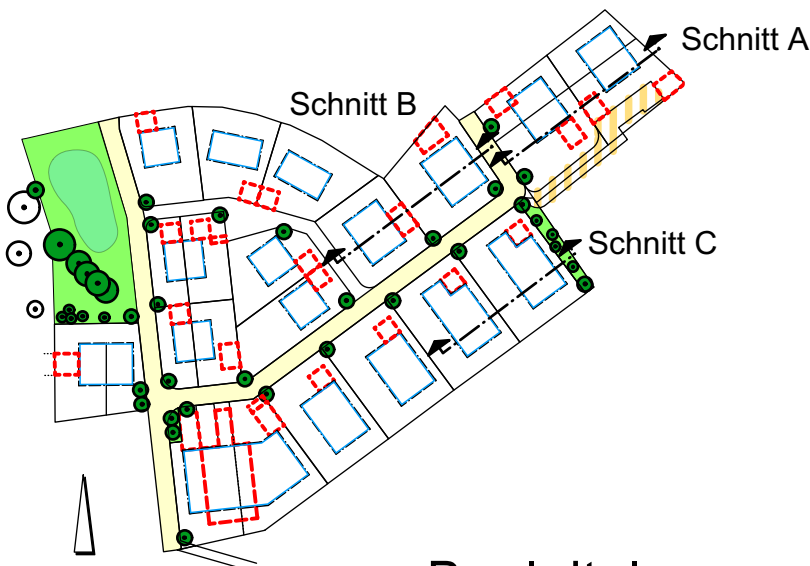
Schnitt A
2 Häuser EFH 17 / 18



Schnitt B
2 Häuser EFH 15 / 16

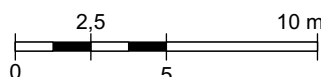


Schnitt C
2 Häuser EFH 20 / 19



Karte 7
Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Geländeschnitte M 1:500



Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund von §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Grenzen

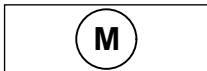


1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

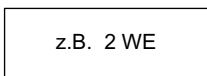


2.1 allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (EHM1-12, EFH13-16, 19-22, DH17, 18, 23).



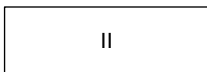
2.2 Mischgebiet gemäß § 4 BauNVO auf Fl.Nr. 383/4, gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss zulässig (DH23.1/23.2).

3. Maß der baulichen Nutzung

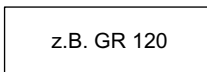


3.1 2-4 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Hauptgebäuden mit einer Grundfläche von 120-200 m²
2 WE in Doppel-/Mehrfachhäusern mit einer Grundfläche von 85-100 m² je DH-Hälfte
1 WE in Doppel-/Mehrfachhäusern mit einer Grundfläche bis 85 m² je DH-Hälfte

3.2 Wintergärten sind nur an Einzelgebäuden ab 120 m² Grundfläche und mind. 12 m Längseite zulässig



3.3 Anzahl der Vollgeschosse je Gebäude ist ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß zulässig.



3.4 Maximal zulässige Grundflächen
Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (je Grundstück) ist im Plan eingetragen
Sie beträgt: bei Einzelgebäuden (EFH) 120 - 180 m²
bei Doppel-/Mehrfachhäusern (D/H) 85-100 m² (=GRZ 0,20-0,30)
(siehe auch Hinweis 11.2)
bei EHM 6/7/8 und 11/12 einschl. TGa 585 m²

Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen um bis zu 60 % überschritten werden.
Bei Zufahrten zu Garagen (bei Doppelhäusern und EFH-Grundflächen bis 120 m²) ist eine Überschreitung zulässig. Balkone und Terrassen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Bei Wintergärten ist zulässig:

maximale Länge: 1/3 der Fassadenlänge
Breite: 2,75 m
Höhe: max. 2,80 m ab FOK Erdgeschoß

3.5 maximal zulässige Wandhöhen bei Gebäuden 4,95 m (gemessen vom Gelände = 15 cm unter Fertigfußbodenoberkante FOK) entlang der traufseitigen Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungswände mit der Dachhaut.
Eine Abweichung von festgesetzten Wandhöhen ist nur ± 10 cm zulässig.

3.5.1 Festsetzung der Fußbodenoberkante (FOK)
Anhand des vorhandenen Geländeneivellements werden die Fertigfußbodenoberkanten festgesetzt. Abweichungen von ± 10 cm sind zulässig. Die FOK-Höhen der Gebäude müssen zugleich mindestens 20 cm über der Höhe der zugeordneten Straßenachse liegen.

3.5.2 Aufschüttung oder Abgrabungen sind zur Einbindung in das Gelände zulässig bis ±150 cm gegenüber dem vorhandenen Gelände.
Der Umgriff der Baukörper ist in mind. 1,0 m Breite ebenflächig (Bankett) auszuführen. Die Freilegung von Lichtschächten, Kellerfenstern, Kellergeschossen etc. ist nicht zulässig. Stützmauern zur Geländeabfangung sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Stützmauern über 75 cm Sichthöhe / Höhe über Gelände sind mit Rank- / kletterpflanzen zu begrünen. Sichtflächen an Betonmauern sind rau zu strukturieren.

3.5.3 Nachweis Geländegestaltung - Für die Häuser im Hang (EFH 15, 16, 19-21, sowie DH 17-18) sind Gelände-/Schnittdarstellungen und Fassadenanschnitte vorzulegen (Freiflächengestaltungsplan). Dabei ist das vorhandene natürliche und das geplante Gelände darzustellen, siehe Karte 7 der Begründung als Hinweis.

4. Bauweise, Baugrenze und Baulinien



4.1 Es sind Einzel- / Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.



4.2 Baugrenze

Die Baugrenzen dürfen geringfügig überschritten werden, jedoch sind die Abstandsflächenvorgaben gemäß Art. 6 BayBO insbesondere bei Wintergärten einzuhalten.

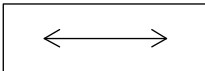
4.3 Abstandsfläche EHM 10

Die Verringerung der Abstandsfläche auf 1,50 m ist nur mit Einverständniserklärung des Nachbarn EHM 9 gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zulässig.

5. Dächer und Fassaden



5.1 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 28 – 32 Altgrad zulässig.



5.2 Firstrichtung zwingend

5.3 Die Dachdeckung hat mit ziegelroten / braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen.

5.4 Dachüberstand längsseitig mind. 60 cm, giebelseitig mind. 100 cm.

5.5 Dachgauben

Je Doppelhauseinheit ist nur 1 Dachgauben auf der Südseite mit max. 2,20 m Außenbreite zulässig.

Liegende Dachfenster sind zulässig und in die Dachfläche zu integrieren.

5.6 Dachgestaltung EFH (Einfamilienhäuser / Hauptgebäude)

Je Dachfläche ab 13 m Länge sind zulässig:

- maximal 3 Einzelgauben zu je 1,60 m Außenbreite
- oder 2 Gauben zu je 1,60 m und 1 Gaube mit 3,60 m Außenbreite

Zwerchgiebel / Wiederkehrkonstruktionen sind nicht zulässig.

5.7 Photovoltaikanlagen

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nach Art 57 (1) 3a BayBO
Sog. Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind bis zu 2/3 der Dachflächengröße, bezogen auf die sonnenexponierte Seite des Daches, zulässig.

Im Bereich von Dachgauben und PV-Anlagen in einer Größe von max. 40m² oder max. 2 x 20m² in zusammenhängender, rechteckiger oder quadratischer Anordnung je Dachfläche zulässig.

Der Abstand vom Außenrand (Giebel, Traufe, First) muß mind. 60 cm betragen.

5.8 Fassadengestaltung - die Außenfassade ist zu verputzen und in hellen Farbtönen, weiß - lichtgrau zu halten.

- zulässig sind:
- Fassadenverkleidungen aus Holz im Wechsel (Kniestockverschalungen)
 - reine Holzhäuser.

nicht zulässig sind:

- gelbe, grünliche, rötliche Fassadeneinfärbungen

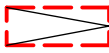
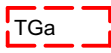
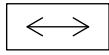
5.9 Wintergärten - für Wintergärten sind nur transparente Stahl-Holzprofil-
Glaskonstruktionen mit Pultdach zulässig, Dachneigung 15 - 22°.

5.10 Regelungen für Doppelhaushälften (DHH) gemäß Art. 81 BayBo (örtliche Bauvorschrift) aus Gründen des Ortsbilds und der äußeren Gestaltung:

Die Eigentümer / Erwerber von DHH haben einvernehmlich zu regeln:

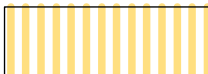
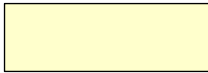
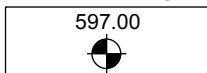
- gemeinsame Fußbodenoberkante, Wandhöhe, Firsthöhe, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans
- gemeinsame Fassadengestaltung in Material und Farbe

6. Garagen / Nebengebäude



- 6.1 Die Stellplatz-Satzung der Gemeinde Pähl vom 11.05.1994 in der derzeit gültiger Fassung ist zu beachten (Anlage 2 zu §1 / Richtzahlen für Wohngebäude). Eine Überschreitung der Umgrenzungsflächen ist dann in Verbindung mit einer ortsbildverträglichen Planung und zugleich Darstellung in einem Freiflächengestaltungsplan zulässig.
- 6.2 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude.
Garagen und Nebengebäude sind nur in den umgrenzten Flächen zulässig. Eine Seite bzw. die gebäudezugewandte Seite kann auch als offener Carport erstellt werden.
- 6.3 Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen passend zum Hauptgebäude zulässig
In Einzelfällen auch 23-25 Grad sowie Pultdächer beim direkten Anschluss an das Hauptgebäude (z.B. EHM 2/3).
Bei DH 18 ist auch ein begrüntes Flachdach im Hanganschluss zulässig.
- 6.4 Wandhöhe bei Garagen 2,70 m. Bei Grenzgaragen am Hang ist talseitig eine Überschreitung der Wandhöhe zulässig.
- 6.5 Fassadengestaltung bei Garagen - Rück- und Seitenwände sind mit Holzverschlag Rankgittern zu verkleiden und / oder mit geeigneten Pflanzen einzugrünen.
- 6.6 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- 6.7 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- 6.8 privater Stellplatz, weitere erforderliche private Stellplätze in den Einzelgrundstücken gemäß Stellplatznachweis (abhängig von der Zahl der Wohnungen) werden lagemäßig nicht festgesetzt.
- 6.9 Gemeinschaftsstellplatz
- 6.10 Rampenanlage für Tiefgarage

7. Erschließung



- 7.1 Kardinalhöhe der öffentlichen Erschließung (Straßenachse) in m üNN
Als Kardinalhöhen gelten Messpunkte an Kurven, Knicken, Anbindepunkten und Gradienten im Abstand von max. 50 m.
- 7.2 öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich
- 7.3 Öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrten mit Oberflächengestaltung, befestigte Flächen sind auf das notwendige erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Zulässig sind wassergebundene Flächen, Rasenpflaster, Platten und Pflastersteine.
Pflastermaterial muss dem „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen MVV“ Ausgabe 2013 entsprechen.
Asphaltierte oder bituminös befestigte Flächen sind nicht zulässig.
- 7.4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, dinglich zu sichern.
private Erschließung von Stellplätzen und Garagen (DH 17/18).

8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen (Bodenfreiheit 10 cm).
Zwischen den Häusern ist zur Grundstücksteilung Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.
- 8.2 Terrassentrennwände
Trennwände an Terrassen sind nur zulässig in Holzbauweise, Höhe bis zu 1,80 m, Länge / Tiefe bis zu 2,50 m.

9. Oberflächenentwässerung

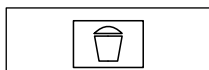


- 9.1 vorhandenes Regenrückhaltebecken lt. Bestandsplan für die Entwässerung von Straßen, Dachflächen, Grünflächen. Bemessungen (z.B. Drosselabfluss, Überlauf, Regenwasserkanal) gemäß Planung Ing. Büro Kokai "Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung Tassiostraße Süd" Stand Juni 2017)
- 9.2 Entwässerung der Parzellen / Grundstücke
Auf den Grundstücken ist ein dezentraler Regenrückhalt je Parzelle vorzusehen. Dieser ist je 100 m² undurchlässige Fläche mit 3 m³ Rückhaltevolumen (z.B. Schachtanlage) mit Überlauf / Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal zu bemessen.

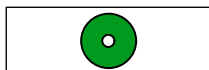
10. Grünordnung



10.1 öffentliche Grünfläche



10.2 Spielplatzeinrichtung



10.3 zu pflanzende Bäume entlang der Straßen mit Lagefestsetzung
Mindestpflanzgröße 18 – 20 cm StU
heimische Bäume II. Wuchsklasse
Feldahorne, Hainbuche, Vogelkirsche

10.4 Bepflanzung der Grundstücke

- a) - Die nicht bebauten und befestigten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dem Ortsbild angemessen zu erstellen
- b) - Es sollen nur heimische, standortgerechte Arten verwendet werden.
- c) - Je Grundstück ist 1 Baum - vorzugsweise Obstbäume - zu pflanzen
Mindestpflanzgröße 14-16 cm Stammumfang
Lage ist nicht festgesetzt
- d) - für geschnittene Hecke sind ausschließlich heimischen Gehölzarten zu verwenden. - Thujen sind nicht zulässig

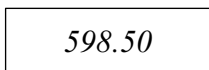
10.5 Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung auf Fläche außerhalb des B-Plangebietes auf südlich angrenzender Flur-Nummer 389 siehe gesonderte Begründung Teil II.

B. HINWEISE

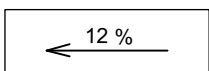
11.1 Erläuterungen der Abkürzungen

EHM 1-12	Parzelle mit Nr. im Einheimischenmodell i. d. R. als Doppelhaus
EFH 13-16, 19-22	Parzelle mit Nr. als Einzelhaus, freistehendes Haus
DH17, 18, 23	Parzelle mit Nr. als Doppelhaus

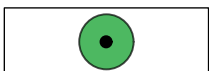
11.2 Die Flächenanteile zu EHM 7/8 und EHM 11/12 werden erst nach Klärung der konkreten Bebauung und der Grundstücksteilung festgelegt



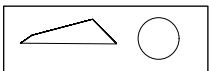
11.3 vorhandene Geländehöhe in m üNN lt. Bestandsvermessungsplan



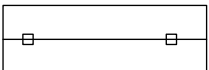
11.4 Gefällepfeil, Neigung in %



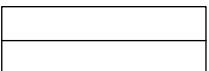
11.4 vorhandener Baumbestand (eingemessen)



11.5 vorhandener Baum- und Gehölzbestand auf Nachbargrundstücken (nicht eingemessen)



11.6 bestehende Grundstücksgrenze mit Flur Nummer



11.7 vorgeschlagene Grundstücksgrenze mit vorläufiger Teilungs-Nr. / Flächenangabe in ca. m²

11.8 Vorsorgender Bodenschutz ist zu beachten. Oberboden ist in nutzberem Zustand zu erhalten und zur Wiederverwendung vorzusehen.

11.9 Landwirtschaftliche Immissionen
Auf die Duldung landwirtschaftlicher Immissionen aus der Nachbarschaft wird hingewiesen.

11.10 Niederschlagswasserbeseitigung
Beim Bau von Stützmauern, Geländeabfangungen, Geländegestaltungen ist auf die Ableitung von Hangwasser in der Weise zu achten, dass keine Dritten beeinträchtigt werden.

C. VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 14.01.2016 gefasst und am 15.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

1. Auslegung:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2016 hat in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 stattgefunden.
(§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2016 hat in der Zeit vom 26.10.2016 bis 28.11.2016 stattgefunden.
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. Auslegung:

Die Beteiligung der Bürger zum geänderten Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst (§ 10 BauGB).

Pähl,

.....
Werner Grünbauer , Bürgermeister

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplans in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pähl,

.....
Werner Grünbauer , Bürgermeister

Karte 8-12

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Legende Bebauungsplan

LAE Fritz Erhard
Landschaftsarchitekt BDLA
Am Unteren Gries 15, 83661 Lenggries
T 08042-978217, F 08042-978218
info@lae-planung.de

09.11.2017



BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE PÄHL

Bebauungsplan
Tassilostraße-Süd/Bergfeld

Begründung nach § 2a Baugesetzbuch

Teil I	Städtebaulich-ortsplanerischer Teil	Seite	2 - 10
Teil II	Bearbeitung der Eingriffsregelung	Seite	11 - 26
Teil III	Umweltbericht	Seite	27 - 34
Teil IV	Anhang		12 Blätter

Planfertiger: LAE Fritz Erhard
Landschaftsarchitekt BDLA
Am Unteren Gries 15
83661 Lenggries

Erstfassung: 15. Oktober 2016
laut Gemeinderatsbeschluss vom 06.10.2016
zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3/§ 4 BauGB

Entwurf: 09. November 2017

Schlussfassung:

Die Begründung umfasst 46 Seiten.

Für die Gemeinde Pähl:
LAE Fritz Erhard, Lenggries



Aufmaß Ing. Büro Demmel
September 2016

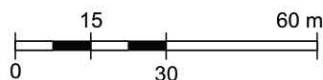
Karte 1

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Eingriffs- / Ausgleichsbearbeitung

Gelände mit Bebauung und Baumbestand M 1:1500



LAE Fritz Erhard
Landschaftsarchitekt BDLA
09.11.2017



Kategorie I

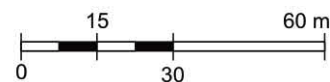


Gebiet geringer Bedeutung
intensiv genutztes Grünland

Kategorie II



Gebiet mittlerer Bedeutung
Ortsrandbereich mit eingewachsener Grünstruktur
(Unterlage Vermessungsplan IB Demmel)
ca. 1000 m²



Karte 2

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Eingriffs- / Ausgleichsbearbeitung

Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung M 1:1500

LAE Fritz Erhard
Landschaftsarchitekt BDLA
09.11.2017



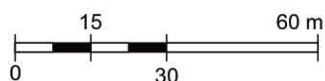
Flächen ohne erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderungen
z.B. Retentions- / Grünflächen, Flächen ohne Geländeänderung
= keine Beeinträchtigung



Flächen mit hohem Versiegelungs-/ Nutzungsgrad
Baugebietsflächen - Baukörper / Garagen
- Straßen- / Verkehrsflächen
(Berechnung siehe Textteil)



Entfernung / Rodung Baumbestand



Karte 3
Bauleitplanung der Gemeinde Pähl
 Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl
 Eingriffs- / Ausgleichsbearbeitung
 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität M 1:1500

LAE Fritz Erhard
 Landschaftsarchitekt BDLA
 09.11.2017

3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß Tabelle 7 Matrix, Objektbezogene Tabelle

Plangebiets-einstufung	Eingriffsart Flächenart Eingriffsschwere	Typ/ Feld	Flächengröße in m ² Eingriffsfläche arr. nach 2.3	angewend. Kompensations- faktor	Ausgleichs- flächen- bedarf in m ²
Teilgebiets- kategorie I „geringe Bedeutung“	Bauflächen	A I	3.850	0,60	2.210
	Erschließungsflächen	B I	2.600	0,40	1.040
	Umgriffsflächen	B I	7.000	0,20	1.400
<i>Summe Teilgebietskategorie I</i>			<i>13.450</i>		4.650
„mittlere Bedeutung“	Bauflächen Teilgebietskategorie II	A II	1.000	0,90	900
	Erschließungsflächen		--		--
	Umgriffsflächen	B II	1.500	0,50	750
<i>Summe Teilgebietskategorie II</i>			<i>2.500</i>		1.650
Gesamtsumme/Fläche			15.950		6.290
arrondiert			16.000	(0,40)	6.300

In dem Plangebiet von ca. 2,0 ha erfolgen Eingriffe auf einer Fläche von ca. 16.000 m². **Hierzu sind ca. 6.300 m² an Ausgleichsfläche erforderlich.**

Umgelegt ergäbe sich hieraus ein relativierter/gemittelter Kompensationsfaktor von 0,39.

4 Ausgleich

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.

4.1 Ausgleichskonzept

Im Hinblick auf die bei diesem Vorhaben betroffenen Schutzgüter sollen die Ausgleichsmaßnahmen auf die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Lebensräume abgestellt werden.

Einhergehend mit den vorbeschriebenen Anforderungen einer Ortsrandeingrünung ist es naheliegend, die südlich angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Intensivwiesen als Ausgleichsfläche, insbesondere Fl.Nr. 389 zu favorisieren, zumal diese in räumlich-strukturellem und funktionalem Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen.

Da diese Fläche im Zusammenhang mit dem Besitz der Baugebietsflächen steht, ist dieses Areal auch realistisch verfügbar.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans liegt aber noch keine notarielle Beurkundung vor.

4.2 Beschreibung des Ausgangszustands der Ausgleichsfläche

Die vorhandene intensive Grünlandnutzung (mindestens 4 Schnitte p.a.) in Verbindung mit Herbstweide beinhaltet somit fachliches Aufwertungspotenzial.

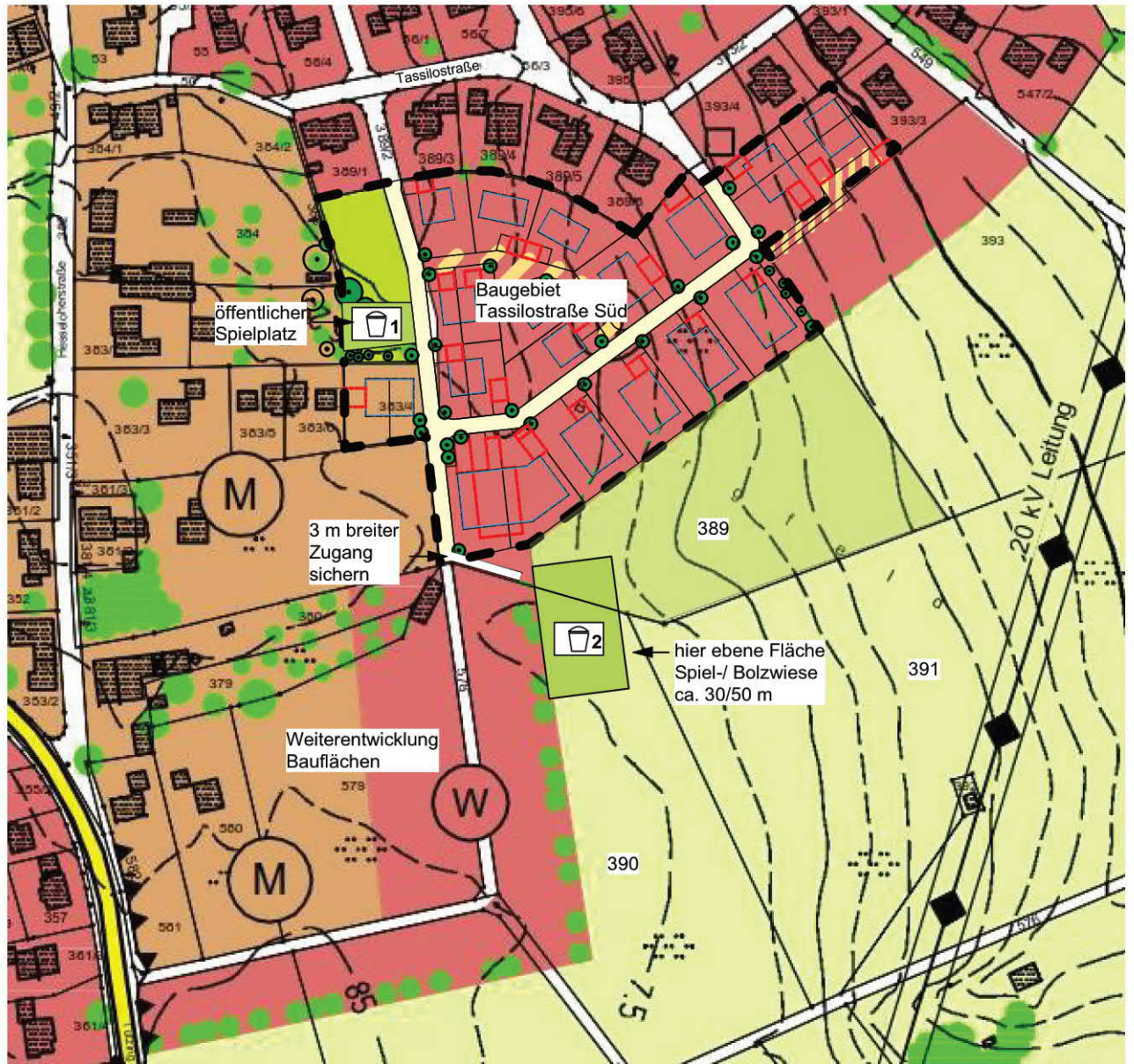
Schlüssig ist auf diesem Standort auch die Durchführung einer Ersatzpflanzung/Ortsrandeingrünung möglich.

4.3 Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1 Rahmenbedingungen

Bei diesen Überlegungen ist die langfristige Entwicklung des Gebiets gemäß FNP zu beachten, einhergehend mit der Absicht der Gemeinde, den Bedarf einer Spiel-Bolzweide für das südöstliche Dorfgebiet möglicherweise hier zu realisieren.

Dies betrifft nicht die Struktur der Ausgleichsfläche, aber deren räumliche, westliche Begrenzung (siehe Karte 4 – Entwicklungskonzept).



öffentlicher Spielplatz am Rückhaltebecken (ca. 450 m²)



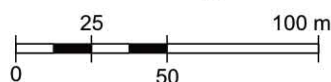
Spiel- / Bolzwiese (ca. 1.500 m²)



Ausgleichfläche für Baugebiet (ca. 8.800 m²)
abzügliche anteilige Spielwiese und Zugangsfläche
verfügbare Fläche ca. 8.100 m²



Karte 4 Bauleitplanung der Gemeinde Pähl Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl Eingriffs- / Ausgleichsbearbeitung Entwicklungskonzept nach Süden M 1:2500



LAE Fritz Erhard
Landschaftsarchitekt BDLA
09.11.2017

4.3.3 Ersatzpflanzung/Ortsrandeingrünung

Diese Maßnahme sieht eine flächige Bepflanzung mit gleicher Bemessung (ca. 1000 m²/genau 930 m²) wie der zu rodende Gehölzbestand vor. Als Struktur wird vorgegeben:

- mehrstufige, artenreiche Gehölzpflanzung, das heißt, Bäume und Sträucher
- ausschließlich heimische Arten
- Ausformung eines beidseitigen Gehölzsaumes mit Sträuchern und dornigen Gehölzen
- kein linearer, sondern buchtenförmiger Verlauf
- Pflanzgrößen zur Neubepflanzung (Verbandspflanzung, oB mind. 100/150):
 - Sträucher eStr 60 – 100 cm Pflanzabstand: 1/1 m
 - Heister Hei 100 – 150 cm Pflanzabstand: 3/3 m
 - Bäume I. WKL Hei 150 – 200 cm Pflanzabstand: 6/6 m
 - Bäume II. WKL StU 14/16 Pflanzabstand: 12/12 m
- Pflanzflächenbemessung Breite/Tiefe: mindestens 6 bis 12 m
- Verbisschutz mit Knotengeflecht
- Fertigstellungspflege

Zwischen dem Außenzaun der Bebauung und der ersten Strauchreihe bzw. Gehölzsaum ist ein Wiesenstreifen von mindestens 3,0 m (traktorbreit) anzulegen.

Dieser wird der Ausgleichsfläche zugerechnet.

4.3.4 Extensivierung des Intensivgrünlands

Die Wandlung zum Extensivgrünland ist eine sehr langfristige Maßnahme, welche zielgerichtet betrieben und beobachtet werden muss.

Insbesondere der Vorgang des Nährstoffentzugs bzw. der Aushagerung (jetzt gut nährstoffversorgte Wiese) ist den Gesetzen der Natur überlassen und lässt sich technisch nicht beschleunigen.

Maßnahmen und deren zeitlicher Ablauf:

- Grundsätzliche Unterlassung jeglicher Düngung sowie Herbizid-/Pestizidspritzungen (Beweidung wird wegen Nährstoffeintrag kritisch gesehen, allenfalls nur 1 Weidegang/Jahr).
- Planie und Aussaat der Ackerflächen mit üblicher landwirtschaftlicher Glatthaferensaat.

Eine floristische Anreicherung durch Kräuterbeisat – Sortenzusammensetzung im Detail zu klären – wäre zu empfehlen.

- Die ersten 5 bis 10 Jahre – zweischürige Mahd:

Zeitpunkt erster Schnitt: um den 24. Juni (Johannischnitt).
Schnitthöhe: 4 bis 6 cm
Mähgut zwei Tage auf der Fläche belassen
(Aussamen der Kräuter), danach entfernen.

Zeitpunkt zweiter Schnitt: Anfang/Mitte September
Schnitthöhe: 4 bis 6 cm
Mähgut zwei Tage auf der Fläche belassen (Aussamen der Kräuter), danach entfernen.

- 10. bis 20. Jahr - nur noch einschürige Bewirtschaftung.
- Begleitende Maßnahmen gegen unerwünschten Fremartenbesatz (Gehölzaufwuchs).





Mit diesen Maßnahmen ist mittelfristig, das heißt in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren, ein guter Ausgangszustand für den Zielzustand des Nutzungstyps artenreiches Extensivgrünland (magere Glatthaferwiesen) zu erzielen. (BNT Biotopnutzungstyp G 214)

Mit der Maßnahme der Extensivierung kann zugleich eine Form der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben, sodass mit dem Ausgleich kein Flächenentzug verbunden ist.

Wie im Umweltbericht beschrieben, ist ein Monitoring (Beobachtung) im Zeitabstand von 5 Jahren unumgänglich, um den Zielzustand herbeizuführen bzw. steuernd weitere Maßnahmen oder auch Unterlassungen vorzunehmen.

Die räumliche Verteilung bzw. flächige Ausformung der Ausgleichsmaßnahme ist in Karte 5 dargestellt.



	Mähstreifen ~3 m (artenreich) an der Grundstücksgrenze	ca. 480 m ²
	Ortsrandeingrünung mehrstufige Bepflanzung	ca. 1.000 m ²
	Grundlandextensivierung	ca. 4.820 m ²
	Ausgleichsflächenbedarf	ca. 6.300 m²
	Restfläche für weiteren Ausgleich oder landw. Nutzung	ca. 1.850 m ²
	Anteil Sportfläche / Erschließung	ca. 650 m ²
	Gesamtfläche FlurNr. 389	ca. 8.800 m²

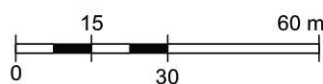
Karte 5

Bauleitplanung der Gemeinde Pähl

Bebauungsplan "Tassilostr. Süd / Bergfeld" Pähl

Eingriffs- / Ausgleichsbearbeitung

Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.Nr. 389 M 1:1500



LAE Fritz Erhard
Landschaftsarchitekt BDLA
09.11.2017