

Städtebaulicher Vertrag

**über die Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in
Natur und Landschaft
gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch
(BauGB)**

zwischen der **Ortsgemeinde St. Sebastian**,
vertreten durch Herrn Ortsbürgermeister Marco Seidl,
Hauptstraße 10 - 12, 56220 St. Sebastian,
- nachstehend **Ortsgemeinde** genannt -,

dem **Landkreis Mayen-Koblenz**, Untere Naturschutzbehörde,
vertreten durch Herrn 1. Kreisbeigeordneten Burkhard Nauroth,
Bahnhofstr. 9, 56068 Koblenz,
-nachstehend **Kreis** genannt-,

und der

Weber-Consulting Beratungs GmbH
vertreten durch die Geschäftsführer,
Herrn Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus sowie Herrn Dipl.-Ing. Jan Weber,
Bauschlatter Straße 62,
75177 Pforzheim
- nachstehend **Vorhabenträger (bzw. Erschließungsträgerin)** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Ortsgemeinde führt derzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Deutschpfädchens“ durch. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Neubaugebietes geschaffen werden. Die Ortsgemeinde St. Sebastian konnte für die Durchführung der Erschließung der Neubauflächen die Weber-Consulting Beratungs GmbH, Bauschlotter Straße 62, 75177 Pforzheim, als Erschließungsträgerin gewinnen.

Gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan werden zur Kompensation der durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete zusätzliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen **außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** erforderlich. Die Ortsgemeinde stellt hierzu die in § 1 (2) aufgelisteten Flurstücke zur Verfügung. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden von der Erschließungsträgerin durchgeführt.

Gemäß den Untersuchungen des Büros Biotop Consulting Sinzig, Stand: 06.03.2015, ist der Eingriff mit der Durchführung der in § 1 (4) i.V.m. den Anlagen 2.1 – 2.2 beschriebenen Maßnahmen auf den zur Verfügung gestellten Grundstücken und mit der Leistung einer einmaligen Ersatzzahlung (siehe § 1 (5)) ausgeglichen.

Die **innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** festgesetzten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls durch die Erschließungsträgerin durchgeführt. Grundlage hierfür ist der städtebauliche Vertrag zur Erschließung zwischen der Ortsgemeinde und der Erschließungsträgerin. Die dingliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch entsprechenden Eintrag im Grundbuch, begründet durch den notariellen Umlegungsvertrag für das Baugebiet oder durch andere geeignete vertragliche Regelungen zwischen der Ortsgemeinde und dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Vertragsgegenstand ist die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“ ermöglichten zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es handelt sich hierbei um

Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes realisiert werden sollen.

- (2) Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf folgende Flurstücke in der Gemarkung Sankt Sebastian:

Flur 14, Flurstück-Nr. 80, 1700 qm
Flur 14, Flurstück-Nr. 166/1, 1662 qm
Flur 14, Flurstück-Nr. 166/2, 132 qm

Die Lage der Grundstücke ist aus den beigefügten Katasterplänen ersichtlich (siehe **Anlagen 1.1 – 1.3**).

Die Größe der Grundstücke beträgt insgesamt 3.494 m².

- (3) Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde St. Sebastian. Die Ortsgemeinde gestattet dem Vorhabenträger das Betreten der Grundstücke zwecks Durchführung der Einsaaten und der Pflanz- und Pflegemaßnahmen, sowie deren dauerhafte Unterhaltung.
- (4) Die auf den einzelnen Grundstücken durchzuführenden Maßnahmen sind den als **Anlagen 2.1 – 2.2** beigefügten Unterlagen (Anlage 2.1: Tabelle „Flächenbilanz der Eingriffe“ und „Konkrete Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Kompensation“; Anlage 2.2: Schriftliche Ausführungen zur Ausgleichsmaßnahme „AM 2“) zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Ausführungen zu den **innerhalb des Geltungsbereichs** des Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den **Anlagen 2.2 und 2.3** zu entnehmen.
 - Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahme AM 2 auszuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Baufeld vor Erschließung zu seinen Lasten vollständig zu räumen und die dabei anfallenden Stämme der Obstbäume mit Stammlöchern auf die externen Flächen zu verbringen. Auf die Festsetzung 1.11.3 der textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan wird ausdrücklich verwiesen.
- (5) Für die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen, welche durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Baugebiets nicht ausgeglichen werden können, wird eine Ersatzzahlung in Höhe von 19.300,- Euro vereinbart. Diese ist fällig sechs

Wochen, nachdem die Baustraße hergestellt wurde und unaufgefordert auf ein von der Kreisverwaltung zu benennendes Konto vorzunehmen.

§ 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens nach Fertigstellung der Baustraße die in § 1 (4) i.V.m. den Anlagen 2.1 – 2.2 aufgeführten Ausgleichmaßnahmen durchzuführen und fertig zu stellen bzw. die Nutzung in der vorgeschriebenen Form vorzunehmen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus zur Entwicklungspflege und Unterhaltung der Ausgleichsflächen für die Dauer von 25 Jahren, beginnend am 01. Januar des auf die Pflanzung und die Einsaat folgenden Jahres.

§ 3

Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ortsgemeinde St. Sebastian verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass innerhalb von 4 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Grundbuch für die in § 1 (2) aufgeführten Flurstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch den Landkreis Mayen-Koblenz, Untere Naturschutzbehörde, und der Weber-Consulting Beratungs GmbH als Gesamtberechtigte beantragt wird. Aus dem Text der Belastung muss zweifelsfrei hervorgehen, dass auf den betreffenden Flurstücken die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen und deren dauerhafte Unterhaltung für den Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“ zu dulden sind.

§ 4

Ausschluss weiterer Maßnahmen

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass mit Erfüllung der Durchführungsverpflichtung gemäß § 2 die naturschutzrechtlich gebotene Kompensation für die durch den Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“ verursachten Eingriffe erbracht wird und weitergehende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich sind, sofern keine Planungsänderung erfolgt.

§ 5

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einem eventuellen Rechtsnachfolger mit derselben Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

§ 6

Kosten

Dem Landkreis Mayen-Koblenz entstehen durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages keine Kosten.

Der Ortsgemeinde entstehen außer durch die in § 3 geregelte Verpflichtung keine weiteren Kosten.

§ 7

Vollstreckung

Wegen der in § 2 formulierten Durchführungsverpflichtung unterwirft sich der Vorhabenträger entsprechend § 61 Abs. 1 S. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i.V.m. § 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) der sofortigen Vollstreckung. Auf die Anwendbarkeit von § 61 Abs. 2 sowie § 62 VwVfG wird hingewiesen.

§ 8

Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Westlich des Deutschpfädchens“ wirksam.

§ 9

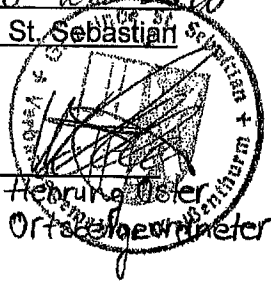
Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (3) Der zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger im Mai 2013 abgeschlossene Maßnahmenträgervertrag zur Entwicklung und Erschließung des Baugebiets „Westlich des Deutschpfädchens“ wird durch diesen Vertrag konkretisiert.
- (4) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten die Ortsgemeinde, die Kreisverwaltung und der Vorhabenträger.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Vertragsparteien diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle einer Lücke werden die Vertragsparteien diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Anlagen:

- | | |
|-------------------|---|
| Anlagen 1.1 – 1.3 | Katasterpläne |
| Anlage 2.1 | Tabelle „Flächenbilanz der Eingriffe“ und „Konkrete Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Kompensation“ aus dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“, Stand: 06.03.2015 |
| Anlage 2.2 | Schriftliche Ausführungen zur Ausgleichsmaßnahme „AM 2“ aus dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“, Stand: 06.03.2015 |
| Anlage 2.3 | Zielkonzept aus dem Fachbeitrag Naturschutz, Stand: 06.03.2015 |

St. Sebastian, den 08. März 2016
für die Ortsgemeinde St. Sebastian



Marco Seidl
Ortsbürgermeister

Koblenz, den 09.03.2016
für die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



Burkhard Nauroth
1. Kreisbeigeordneter

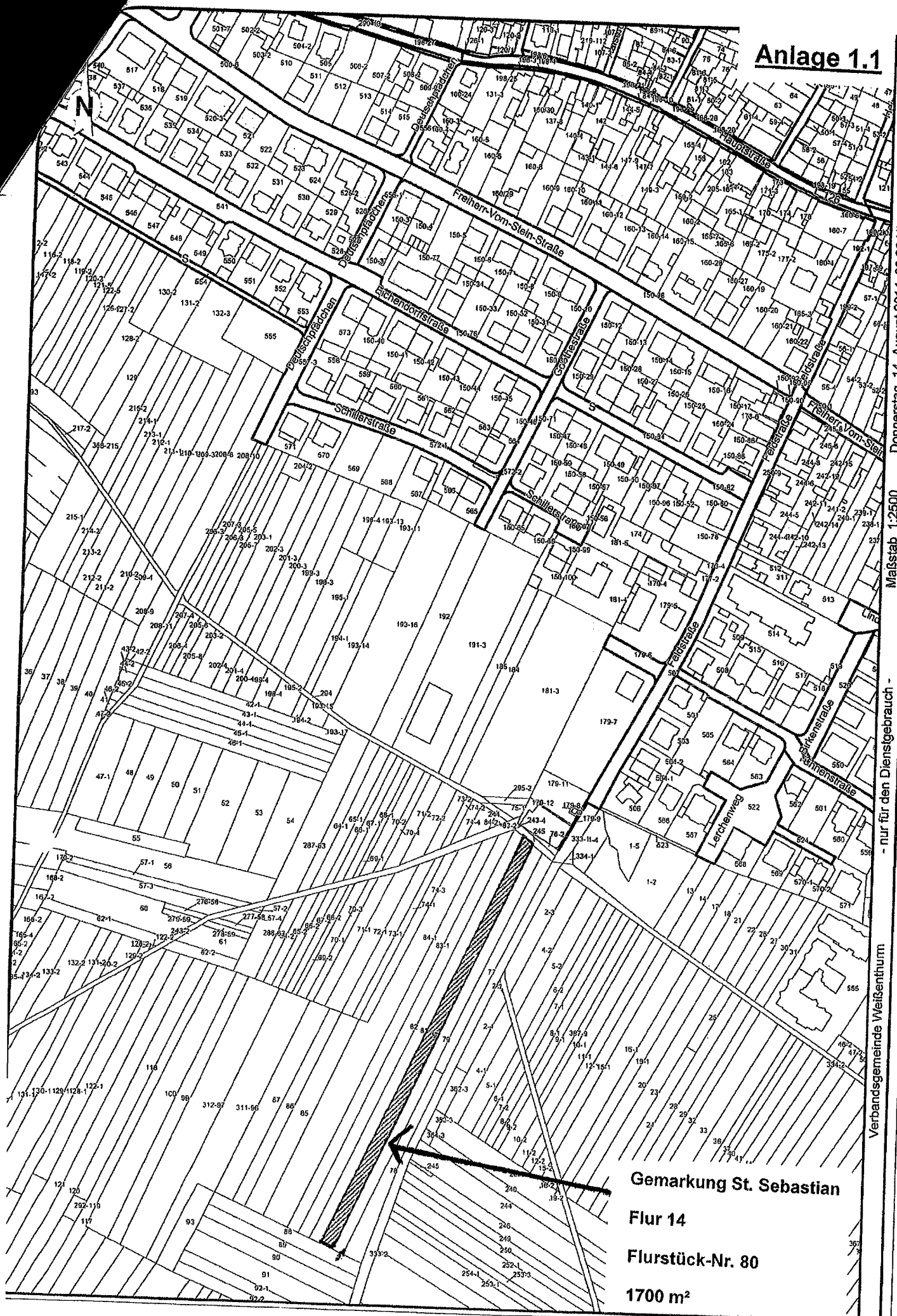
Pforzheim, den 09.03.16
für die Weber-Consulting Beratungs GmbH

Dieter Reininghaus
Geschäftsführer

und

Jan Weber
Geschäftsführer

Anlage 1.1



Gemarkung St. Sebastian
Flur 14
Flurstück-Nr. 80
1700 m²

Verbandsgemeinde Weisenthum
- nur für den Dienstgebrauch -
Maßstab 1:2500
Donnerstag, 14. August 2014 09:26 Uhr

Anlage 1.2



Donnerstag, 14. August 2014 09:25 Uhr
Maßstab 1:2500
- nur für den Dienstgebrauch -

Verbandsgemeinde Weißenthurm

Gemarkung St. Sebastian
Flur 14
Flurstück-Nr. 166/1
1662 m²

Anlage 1.3



Donnerstag, 14. August 2014 09:31 Uhr
Maßstab 1:2500

Verbandsgemeinde Weißenthurm
- nur für den Dienstgebrauch -

Gemarkung St. Sebastian
Flur 14
Flurstück-Nr. 166/2
132 m²

Tab. 3. Flächenbilanz der Eingriffe (in Anlehnung an die Vorgaben der Genehmigungsbehörden)

| Ermittlung der anrechenbaren Flächen | | Ermittlung des Kompensationsbedarfs | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------------------|---------------------------|-----|----|------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|-------------------|------------------------|----------|------------------------|-----------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|-----------|---------------------------|----------|---------------------------|---------------|------------------------|----------|------------------------|--------|------------------------|----------|------------------------|---------------|---------------------------|--|---------------------------|
| <p>40.500 m² (Geltungsbereich) - 5.250 m² (interne Ausgleichsflächen) = 35.250 m² (Eingriffsfläche)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Neuversiegelung Bauflächen (anrechenbare bebaubare Fläche) Bauflächen gemäß GRZ 0,35: ca. 27.750 m² ca. 9.700 m²</p> <p>Verkehrsflächen (nur Neuversiegelung, keine Bilanzierung be- stehender Vollversiegelung) ca. 5.000 m²</p> <p>Vollversiegelung, neu (Erschließungsstraße) ca. 530 m²</p> <p>Teilversiegelte Fußwege, Parkflächen anrechenbar zu 80% wg. breitflä. Verbundpflaster ca. <u>420 m²</u></p> <p>Teilversiegelung, neu (Fußweg) ca. 1.500 m², an- rechenbare Versiegelung von 70% wg. Schotter ca. <u>1.050 m²</u> ca. <u>6.470 m²</u></p> <p>Die Veränderung des Bodengefüges durch die Anpassung an das Straßenniveau wird nicht bilanziert, da die Freiflächen anschlie- ßend wieder begrünt werden und sich regenerieren. Gesamtneuversiegelung: ca. <u>16.170 m²</u> Von der Gesamtfäche Neuversiegelung entfallen ca. 60 % auf die wohnbauliche Versiegelung und 40% auf die verkehrsbedingte Versiegelung.</p> | <p>Neuversiegelung (Die Bodenfunktionszahlen sind ein Maß für die nutzungsbedingte Vorbelastung)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Lebensraumtypen</th> <th>Fläche</th> <th>BFZ</th> <th>EZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gehölzbest. Brachen, Gehölze</td> <td>ca. 3.850 m²</td> <td>x 0,95 =</td> <td>ca. 3.660 m²</td> </tr> <tr> <td>Wiesenbrache</td> <td>ca. 1.450 m²</td> <td>x 0,90 =</td> <td>ca. 1.310 m²</td> </tr> <tr> <td>Wiese, Obstplantagenbrache</td> <td>ca. 2.750 m²</td> <td>x 0,80 =</td> <td>ca. 2.200 m²</td> </tr> <tr> <td>Wiese, rasenartig</td> <td>ca. 850 m²</td> <td>x 0,75 =</td> <td>ca. 640 m²</td> </tr> <tr> <td>Gartenland, Weihnachtsbaumkultur:</td> <td>ca. 1.500 m²</td> <td>x 0,70 =</td> <td>ca. 1.050 m²</td> </tr> <tr> <td>Ackerland</td> <td>ca. 24.000 m²</td> <td>x 0,60 =</td> <td>ca. 14.400 m²</td> </tr> <tr> <td>Grasweg, Rain</td> <td>ca. 450 m²</td> <td>x 0,40 =</td> <td>ca. 180 m²</td> </tr> <tr> <td>Straße</td> <td>ca. 400 m²</td> <td>x 0,00 =</td> <td>ca. 000 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamtbereich</td> <td>ca. 35.250 m²</td> <td></td> <td>ca. 23.440 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei einer Eingriffsfläche von ca. 35.250 m² ergibt sich eine Eingriffszahl von 23.440, was einem Faktor für den gesamten Geltungsbereich mit unterschiedlich vorbelastete Flächenanteilen von 0,66 entspricht und die nutzungsbedingte Vorbelastung der Eingriffsfläche widerspiegelt.</p> <p>Auch die künftige Neuversiegelung berührt Flächen unterschiedlicher Vorbelastung, so dass die Neuversie- gelung von ca. 16.170 m² mit diesem Faktor, der den Ist-Zustand des Geltungsbereichs zusammenfassend charakterisiert, damit zu multiplizieren. Daraus ergibt sich als Kompensationsbedarf für die Neuversiege- lung eine Fläche von ca. 10.670 m² ergibt.</p> <p>Anmerkung: Diese Form der Berechnung wurde am 29.01.2015 der Oberen Naturschutzbehörde (Herr Winkler) vorgelegt. Innerhalb des von ihm entwickelten Bewertungssystems ist diese Vorgehensweise logisch, wenn auch bisher für Bebauungspläne nicht angewendet.</p> | Lebensraumtypen | Fläche | BFZ | EZ | Gehölzbest. Brachen, Gehölze | ca. 3.850 m ² | x 0,95 = | ca. 3.660 m ² | Wiesenbrache | ca. 1.450 m ² | x 0,90 = | ca. 1.310 m ² | Wiese, Obstplantagenbrache | ca. 2.750 m ² | x 0,80 = | ca. 2.200 m ² | Wiese, rasenartig | ca. 850 m ² | x 0,75 = | ca. 640 m ² | Gartenland, Weihnachtsbaumkultur: | ca. 1.500 m ² | x 0,70 = | ca. 1.050 m ² | Ackerland | ca. 24.000 m ² | x 0,60 = | ca. 14.400 m ² | Grasweg, Rain | ca. 450 m ² | x 0,40 = | ca. 180 m ² | Straße | ca. 400 m ² | x 0,00 = | ca. 000 m ² | Gesamtbereich | ca. 35.250 m ² | | ca. 23.440 m ² |
| Lebensraumtypen | Fläche | BFZ | EZ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gehölzbest. Brachen, Gehölze | ca. 3.850 m ² | x 0,95 = | ca. 3.660 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wiesenbrache | ca. 1.450 m ² | x 0,90 = | ca. 1.310 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wiese, Obstplantagenbrache | ca. 2.750 m ² | x 0,80 = | ca. 2.200 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wiese, rasenartig | ca. 850 m ² | x 0,75 = | ca. 640 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gartenland, Weihnachtsbaumkultur: | ca. 1.500 m ² | x 0,70 = | ca. 1.050 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ackerland | ca. 24.000 m ² | x 0,60 = | ca. 14.400 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grasweg, Rain | ca. 450 m ² | x 0,40 = | ca. 180 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Straße | ca. 400 m ² | x 0,00 = | ca. 000 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gesamtbereich | ca. 35.250 m ² | | ca. 23.440 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Ermittlung der Strukturverluste durch Umnutzung</p> | <p>Zu bewerten sind die Strukturen mindestens mittlerer Lebensraumeignung. Diese umfassen ca. 8.050 m². Diese sind im Verhältnis 1:1 zu kompensieren, wobei die Kompensation der Versiegelung angerechnet werden kann. Die Lebensräume geringer Lebensraumeignung bedürfen nicht des Ausgleichs, da die ent- stehenden Gärten eine vergleichbare Verfügbarkeit entwickeln.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Konkrete Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Kompensation

Auszugleichen sind Bodenfunktionen in einem Umfang von ca. 10.670 m², bedingt durch die nutzungsgeprägte Vorbelastung des Gebietes und die städtebaulichen Vorgaben. Hinzu kommt ein **Strukturverlust von ca. 8.000 m²**, dessen Kompensation mit dem des Ausgleichs für die beeinträchtigten Bodenfunktionen verknüpft werden darf.

Für die Eingriffs-Ausgleichsberechnung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird ebenfalls das **Verfahren der Oberen Naturschutzbehörde** angewandt und entsprechend der bauleitplanerischen Ebene ergänzt. Die vorhandenen Bodenfunktionen für Aufwertung werden dabei berücksichtigt und reduzieren die Aufwertbarkeit von Flächen.

A: Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlichen Flächen mit den Entwicklungszielen: **Strukturreiches Feldgehölz mit Wildobstanteil und Streuobstwiese**, d.h.
Dauerbegrünung, landschaftstypische Elemente, hohe Lebensraumeignung für die örtliche Tierwelt

| Flächenanteil: | Aufwertefaktor | anrechenbare Fläche |
|--|----------------|--------------------------------|
| ca. 1.500 m ² Acker | x 0,4 | ca. 600 m ² |
| ca. 840 m ² Wiese, ruderal, Obstplantagenbr. | x 0,25 | ca. 210 m ² |
| ca. 770 m ² Wiesenbrache | x 0,15 | ca. 120 m ² |
| ca. 2.140 m ² Streuobstbrache mit Trampelpfad | x 0,10 | ca. 210 m ² |
| ca. 5.250 m² | | ca. 1.140 m² |

Zwischenresümee: Damit ist eine anrechenbare Aufwertung der Bodenfunktionen von ca. 1.140 m² möglich, die Entwicklung und Sicherung der Strukturen mit hoher Lebensraumeignung ist zu 100% auf den Strukturverlust der beeinträchtigten Lebensräume mind. mittlerer Lebensraumeignung anrechenbar.

Auszugleichen sind somit **noch 9.530 m² beeinträchtigter Bodenfunktionen und noch 2.750 m² Lebensraumfunktionen** mindestens mittlerer Lebensraumeignung.

B: Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlichen zuvor freigestellten Flächen (Rodungen sind in Tab. auf S. 19 bilanziert) mit dem Entwicklungsziel:
Pflanzung von Bäumen auf ausreichend großen Baumscheiben von ca. 60 Straßenbäumen mind. 2. Ordnung; Voraussetzung: standorttypische, heimische Arten auf ausreichend großer Baumscheibe mit Anfahr- und Wurzelschutz;

daraus resultiert: Durchgrünung des Gebietes (dauerhafte Durchwurzelung, Verbesserung des Bodenlebens, Retention) und Schaffung von Lebensräumen

| Maßnahme: | Aufwertung | anrechenbare Fläche |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|
| Neuanpflanzung von 60 Bäumen | á 20 m ² | ca. 1.200 m ² |

Zwischenresümee: Damit ist eine anrechenbare Aufwertung der Bodenfunktionen von ca. 1.200 m² möglich, die Entwicklung und Sicherung der Strukturen mit hoher Lebensraumeignung ist zu 100% auf den Strukturverlust der beeinträchtigten Lebensräume mind. mittlerer Lebensraumeignung anrechenbar.

Auszugleichen sind somit **noch 8.330 m² beeinträchtigter Bodenfunktionen und noch 1.550 m² Lebensraumfunktionen** mindestens mittlerer Lebensraumeignung.

C: Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlichen Flächen mit dem Entwicklungsziel:
 Pflanzung von zwei Großbäumen auf Dauergrünland; Voraussetzung: standorttypische, heimische Arten;
 daraus resultiert dauerhafte Durchwurzelung, Verbesserung des Bodenlebens, Retention) und Schaffung von Lebensräumen

| Maßnahme: | Aufwertung | anrechenbare Fläche |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Neuanpflanzung von 2 Großbäumen | à 30 m ² | ca. 60 m ² |

Zwischenresümee: Damit ist eine anrechenbare Aufwertung der Bodenfunktionen von ca. 60 m² möglich, die Entwicklung und Sicherung der Strukturen mit hoher Lebensraumeignung ist zu 100% auf den Strukturverlust der beeinträchtigten Lebensräume mind. mittlerer Lebensraumeignung anrechenbar.

Auszugleichen sind somit **noch 8.270 m² beeinträchtigter Bodenfunktionen und noch 1.490 m² Lebensraumfunktionen** mindestens mittlerer Lebensraumeignung.

D: Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs auf öffentlichen Flächen mit dem Entwicklungsziel:
Pflanzung einer Obstbaumreihe auf Extensivgrünland-Band entlang des Fußwegs auf einer Breite von ca. 2.35 m und einer Länge von ca. 300 m d.h. ca. 705 m²

Dauerbegrünung, landschaftstypische Elemente, hohe Lebensraumeignung für die örtliche Tierwelt

| Flächenanteil: | Aufwertefaktor | anrechenbare Fläche |
|---|----------------|------------------------------|
| ca. 495 m ² Acker | x 0.4 | ca. 200 m ² |
| ca. 45 m ² Wiese, ruderal, Obstplantagenbrache | x 0.25 | ca. 10 m ² |
| ca. 50 m ² Wiesenbache | x 0.15 | ca. 10 m ² |
| ca. 115 m ² Streuobstbrache mit Trampelpfad | x 0.10 | ca. 10 m ² |
| ca. 700 m² | | ca. 230 m² |

Zwischenresümee: Damit ist eine anrechenbare Aufwertung der Bodenfunktionen von ca. 230 m² möglich, die Entwicklung und Sicherung der Strukturen mit hoher Lebensraumeignung ist zu 100% auf den Strukturverlust der beeinträchtigten Lebensräume mind. mittlerer Lebensraumeignung anrechenbar.

Auszugleichen sind somit **noch ca. 8.040 m² beeinträchtigter Bodenfunktionen und noch 790 m² Lebensraumfunktionen** mindestens mittlerer Lebensraumeignung.

E: Kompensation auf privaten Grundstücken mit dem Entwicklungsziel: Neuanpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen; daraus resultiert dauerhafte Durchwurzelung, Verbesserung des Bodenlebens, Retention) und Schaffung von Lebensräumen. Innerhalb der ca. 27.750 m² vorgesehenen Grundstücksflächen entfallen ca. 90% auf den verbleibenden Acker, Gärten etc. (Aufwertefaktor 0.4), auf die Brachen ca. 10%.

| Maßnahme: | Aufwertefaktor | anrechenbare Fläche |
|--|-------------------|----------------------|
| E 1: ca. 75 m ² Laubgehölze auf 50 Grundstücken (3.750 m ²) | | |
| 90 % von 3.750 m ² = 3.375 m ² | 0.4 | 1.350 m ² |
| 10% von 3.750 m ² = 375 m ² | 0.175 (gemittelt) | 70 m ² |
| E 2: Einreihige Hecke, Pflanzungen für 8 Grundstücke à 75 m ² (600 m ²) | | |
| 90 % von 600 m ² = 540 m ² | 0.4 | 220 m ² |
| 10% von 600 m ² = 60 m ² | 0.175 (gemittelt) | 10 m ² |
| E 3 Am Ostrand des Geltungsgebietes ist eine private Grünfläche eingetragen zur Zeit Ziergarten mit einem Ackerfläche vergleichbare Bodenfunktion; dafür ist eine Pflanzvorgabe von ca. 75 m ² vorgesehen: | | |
| 75 m ² | 0.4 | 30 m ² |

Zwischenresümee: Damit ist eine anrechenbare Aufwertung der Bodenfunktionen von ca. 1.680 m² möglich. Ein Strukturausgleich wird aufgrund der Störfunktionen in den Gärten für höherwertige Strukturen nicht angerechnet. Auszugleichen sind somit **noch ca. 6.360 m² beeinträchtigter Bodenfunktionen und noch 790 m² Lebensraumfunktionen** mindestens mittlerer Lebensraumeignung.

F: Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs mit dem Entwicklungsziel Feldgehölzstrukturen mit Wildobstanteil (Flur 14 Parzellen 80, 166/1, 166/2 mit insgesamt ca. 3.500 m² (Ackerland))

d.h. Dauerbegrünung, landschaftstypische Elemente, hohe Lebensraumeignung für die örtliche Tierwelt

| Flächenanteil: | Aufwertefaktor | anrechenbare Fläche |
|--------------------------------|----------------|--------------------------|
| ca. 3.500 m ² Acker | x 0,4 | ca. 1.400 m ² |

Zwischenresümee: Damit ist eine anrechenbare Aufwertung der Bodenfunktionen von ca. 1.400 m² möglich, die Entwicklung und Sicherung der Strukturen mit hoher Lebensraumeignung ist zu 100% auf den Strukturverlust der beeinträchtigten Lebensräume mind. mittlerer Lebensraumeignung anrechenbar.

Auszugleichen sind somit **noch ca. 4.960 m² beeinträchtigter Bodenfunktionen**. Die Lebensraumverluste durch die Umsetzung des Wohnbaugebietes sind damit rechnerisch kompensiert.

Zusammenfassung:

Zwei wesentliche Fakten des Grünord. Zielkonzeptes sind positiv zu bewerten :

- Erhalt und Aufwertung bzw. Neuschaffung landschaftstypischer Strukturen
- Kompensationsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang (trotz des landwirtschaftlichen Nutzungsdrucks)

Daher ist ein geringfügiges Ausgleichsdefizit bis ca. 10% (ca. 1.100 m²) bezüglich der beeinträchtigten Bodenfunktionen tolerabel.

Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von weiteren externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, könnte der **verbleibende Bedarf für den Eingriff in den Boden von 3.860 m²** auch über eine einmalige **Ersatzzahlung** abgegolten werden.

Diese Gelder dienen der Finanzierung von Naturschutzprojekten mit förderlichen Wirkungen, auch auf das Schutzgut Boden.

Für die relevanten Lebensraumverluste (s. Tab. 4 auf S. 19) entstehen im räumlich-funktionalen Zusammenhang in vergleichbarer Größenordnung ebenfalls gehölzbestimmte Strukturen, zusätzlich landschaftsökologisch bedeutsames Offenland durch extensive Unternutzung von Teilflächen. Damit sind die Lebensraumverluste rechnerisch kompensiert.

Stand: 06.03.2015

Schutzmaßnahmen (SM), Ausgleichsmaßnahmen (AM)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- SM 1** Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Die Überschussmassen sind einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- SM 2** Die Überschussmassen sind ordnungsgemäß zu verwerten (Entsorgungsnachweis).
- SM 3** Während der Bauphase sind, soweit die randlich angrenzenden ältere Gehölze entsprechend der DIN-Vorschrift 18920 zu schützen. Zusätzlich sind die angrenzenden Vegetationsflächen zu deren Schutz mit einem **Flutterband** abzuzäunen.
- AM 1** Gemäß Darstellung ist innerhalb des Geltungsbereichs diese Fläche (ca. 2.300 m²) mit dem Entwicklungsziel "Feldgehölz mit Wildobstanteil" dauerhaft der freien Entwicklung zu überlassen.

Und als Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB

In den Randflächen sind Wildobstbäume wie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus sylvestris*) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) als Hochstamm der Mindestqualität STU 10-12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

AM 2: In der Gemarkung St. Sebastian wird derzeitiges Ackerland mit insgesamt ca. 3.500 m² in standortheimische Hecken mit Wildobstanteil und Offenland umgewandelt. Dies gilt für folgende Flurstücke:

Flur14, Parzelle 80 mit 1.700 m²

Flur14, Parzelle 166/1 mit 1.662 m²

Flur14, Parzelle 166/2 mit 132 m²

Konkret wird dazu auf einem Drittel der Gesamtfläche eine zwei- bis dreireihige Hecke in Anlehnung an das beigefügte Pflanzschema gepflanzt. In diese Pflanz-

zungen sind auf ca. 10 bis 15% der Fläche auch Großbäume wie Eiche oder Esche zu integrieren (s. Gehölzliste).

Die übrige Fläche wird mit einer Gras-Kräutermischung eingesät. Davon wird jeweils die Hälfte wuchsabhängig im Abstand von 3 bis 5 Jahren freigestellt (Ziel: weitgehende gehölzfreie Krautsäume) und die andere Hälfte im Abstand von maximal 2 Jahren gemäht (Ziel: Extensivgrünland).

In dieses externe Offenland sind die gefälltten Stämme der Obstbäume mit Stammlöchern aus dem Geltungsbereich folgendermaßen einzubringen. Dazu sind "Pflanzlöcher" von ca. 50 bis 60 cm auszuheben und die Stämme hinein zu rammen und mit der Erde wieder anzufüllen. Die zuvor entfernten starken Äste sind an einer besonnten Stelle (Ziel: Insekten-, Käferförderung), vorzugsweise im Randbereich der Heckenpflanzungen der freien Entwicklung zu überlassen. Um den Erfolg dieser Vorgehensweise zu sichern, empfiehlt sich diesbezüglich die Zusammenarbeit der Bauherr/innen mit dem örtlichen Bauhof bzw. der dazu beauftragten Firma **und eine rechtlich verbindliche Regelung über den Erschließungsträger** (s. Umweltbericht).

Pflanzbindungen und Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB

- AM 3** Gemäß Darstellung ist innerhalb des Geltungsbereichs diese Fläche (ca. 2.700 m²) mit dem Entwicklungsziel "Streuobstwiese" zu entwickeln. Dazu sind pro Grundstücksfläche von 150m² je ein Wildobstbaum (z.B. Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus pyrastrer*) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) als Hochstamm der Mindestqualität STU 8-10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist in Anlehnung an das Förderprogramm für extensive Landwirtschaft PauLa extensiv zu unterhalten. Die Fläche ist mit einer einreihigen Hecke aus Wildrose (*Rosa canina*) oder dergleichen landschaftstypisch einzufrieden bis auf ein Tor (Zugänglichkeit für die Unterhaltung), um die empfindlichen Lebensraumfunktionen gegenüber Störungen zu sichern.
- AM 4** Für den südwestlichen Plangebietsrand ist entlang der privaten Grundstücksgrenzen entsprechend der Darstellung auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen eine Hecke aus gemischten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Einartige, Immergrüne Gehölze sind von geringerer ökologischer Qualität).

- AM 5:** Für die übrigen privaten Grundstücke gilt die Pflanzverpflichtung, dass mindestens zwei klein- bis mittelkronige heimische Laubbaum (s. beigefügte Pflanzliste bzw. Arten der Pflanzschemata) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- AM 6:** Es sind mindestens 60 Straßenbäume als Hochstämme der Mindest-Pflanzqualität STU 12-14 mit Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignet sind wärmeliebende Wildobstarten z.B. Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).
- AM 6*** Auf der Erweiterungsfläche des Spielplatzes sind - gemäß der symbolhaften Darstellung - mindestens zwei heimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- AM 7:** Entlang des Fußwegs - auf der den künftigen Bauflächen zugewandten Seite - ist auf einem extensiv zu unterhaltenen Wiesenstreifen eine Baumreihe aus Hochstämmen im Abstand von 15 m ein heimischer Laubbaum der Mindest-Pflanzqualität STU 12-14 mit Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignet sind auch hierfür wärmeliebende Wildobstarten z.B. Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Pflanzhinweise, die grundsätzlich zu beachten sind

- Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang (STU) von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Stammumfang (STU) 8 – 10 cm.
- Mindestqualität bei Strauch- und Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzte Ware, 60 – 100 cm Höhe.

Die Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei **Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen** zu ersetzen.

Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen sowie die im Nachbarrechtsgesetz (s. § 44 LNRG) festgelegten Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Die nachfolgend aufgeführte Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens nach jeweiliger Gebrauchsfertigkeit des Baukörpers herzustellen.

Empfehlung: Die festgesetzten Maßnahmen dienen dazu, die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Um die Effektivität der umgesetzten Maßnahmen zu überprüfen, kann ein sogenanntes **Monitoring** dienen. Dazu wird in regelmäßigem Abstand (3 bis 5 Jahre) der Artenbestand überprüft, Grundlage sind

einerseits die mit den Festsetzungen beabsichtigten Entwicklungsziele, andererseits die im Text enthaltene Artenliste. Bei der ersten Kontroll-Begehung ist eine Quantitätsschätzung empfehlenswert, die im weiteren Verlauf als Basiswert zusätzliche Erkenntnisse ermöglicht.

Pflanzliste (Gehölzauswahl)

Großkronige, heimische, standorttypische Bäume

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)
Walnuss (*Juglans regia*)

Apfel (*Malus domestica*), Hochstamm z.B. die Sorten Großer Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette

Gartenbirne (*Pyrus communis*), Hochstamm z.B. die Sorten Gellerts Butterbirne, Gute Graue

Süß-Kirsche (*Prunus avium*), Hochstamm z.B. die Sorten Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen(artige) (*Prunus domestica*), Hochstamm z.B. die Sorten Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode

Mittelkronige, heimische, standorttypische Bäume

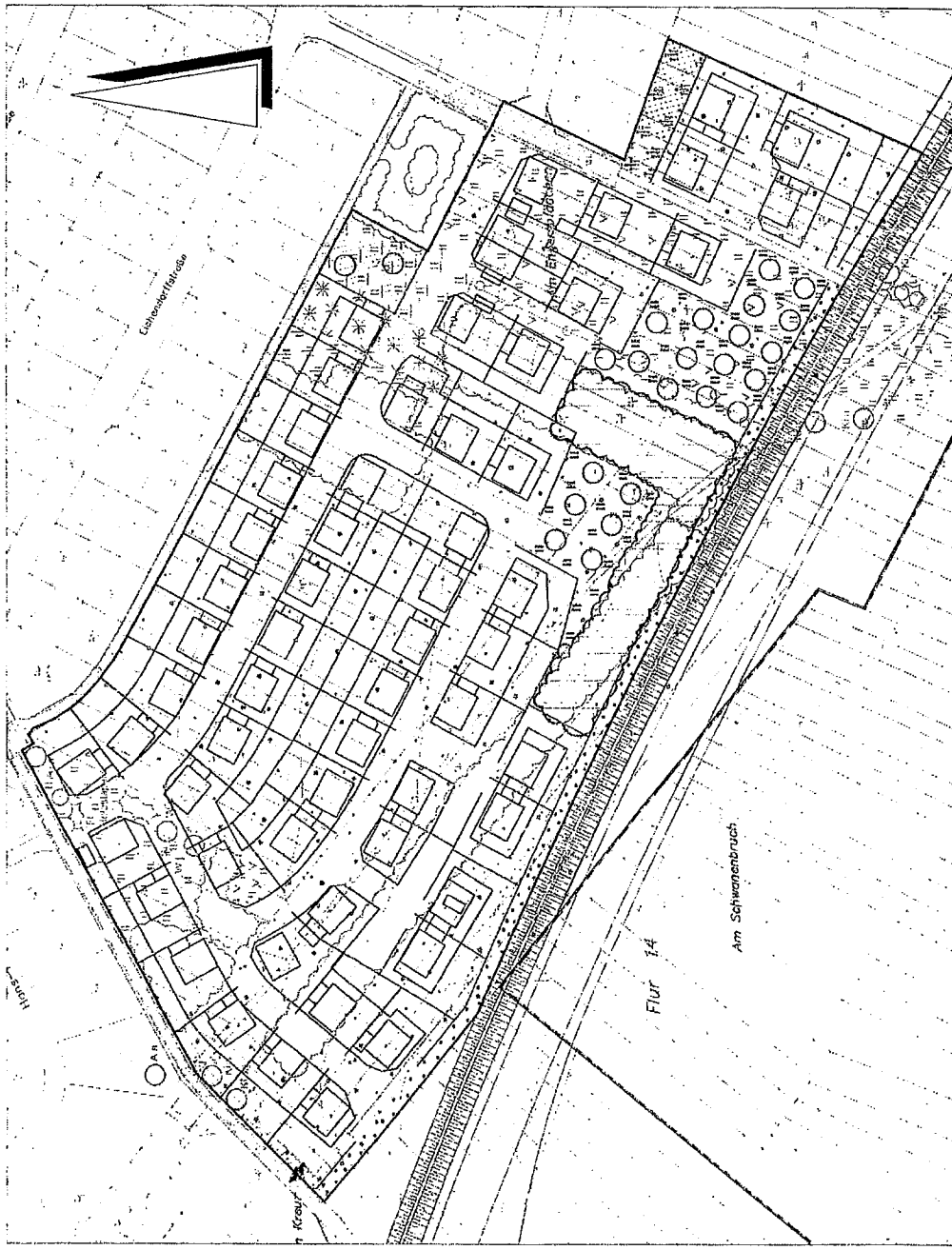
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Kleinkronige, heimische, standorttypische Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*), Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*), Spindelstrauch (*Euonymus fortunei* "Vegetus"), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")

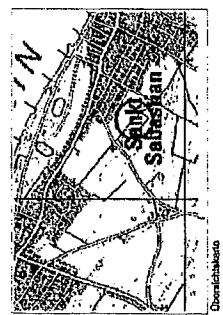


Legende - Zielkonzept
(siehe dazu Forderungen im Fachbeitrag Naturchutz)

| | |
|--|---|
| | Entwicklung von Feldgehäz mit Wildobst (AM 3) |
| | Schaffung von Wildobstwäsen (AM 3) |
| | Pflanzung von Hochstämmen (Wild) Obst auf Grünland (Erweiterungsfähige Spielplätze) (AM 6) |
| | Standorttypische Heckenpflanzung (AM 4) |
| | Anlage eines Schotterweges auf 2,00 m, mittig auf ca. 2,35 m Anlage alter Wildobstwehe auf Grünland (AM 7) |
| | Private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung |
| | Durchgrünung des Gebietes mit Straßensäumen und Pflanzpflichten auf privaten Grundstücken (AM 5, 9) |
| | Externe Flächen: Umwandlung von Ackerland in standortbionische Hochst. mit Wildobstweh und Offenland (AM 2) |

Legende - Bestand

| | |
|--|---|
| | Feldgehäziger Bestand |
| | Gebüsch |
| | Eichenbaum (A = Aylc), K = Kirsche, U = Linde, W = Weibst., SW = Sal-Weibst., J = Jung, a = alt, ag = abgängig? |
| | Ehrenstrauch (F = Flieder) |
| | Wiese |
| | Wiese, mazerartig |
| | Wiesenbrache |
| | Acker |
| | Garten, vorrangig Nutzpflanzen |
| | Garten, vorrangig Zierpflanzen |
| | Weinrebebaumkultur |
| | Streuobstweide, brach |
| | Obstplantage, noch |
| | Spielplatz mit randlicher Eingrünung |
| | Ruhe |
| | Straßen, Wege, vollversiegelt |
| | Grasweg |
| | Gellungsbereich |



bieloop controlling städtg

Dr. Uta Stiller
Garten Weg 14, 20355 Hamburg, Tel. 41 20 42 89 94 64

| | | | | | |
|---|------------|----------|--------|-----------------|--|
| Datum: | Maiba 2003 | Maßstab: | 1:1000 | Arbeitsbereich: | Wohn-Corridor Brennerei GmbH Platzraum |
| Blatt: | 10/1 | Projekt: | | Planinhalt: | |
| Fachbeitrag Naturchutz mit artenrechtlicher Prüfung (ASP) für den Bebauungsplan "Westlich des Deutschpfadchens" der Ortsgemeinde Sankt Sebastian, Verbandsgebietende Weibst- brennerei | | | | | |