

-ABSCHRIFT-

ORTSGEMEINDE BÜCHENBEUREN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes
„Im Schiffels“

Änderung der textlichen Festsetzungen, Fremdkörperfestsetzung
Änderungen in der bebaubaren Fläche im nordöstlichen Bereich
Einarbeitung der Grünordnerischen Festsetzungen in die Planurkunde

- *SCHLUSSFASSUNG* -

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 1. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbelange**
- 5. Fachbeitrag Naturschutz**

1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Büchenbeuren hatte bereits in den Jahren 2007-2009 ein Änderungsverfahren mit der Bezeichnung "1. Änderung Bebauungsplan "Im Schiffels"" durchgeführt. Diese Verfahren ist bisher noch nicht abgeschlossen. Daher sollen alle vorgesehenen Anpassungen in ein Verfahren zusammengefasst werden.

Auf der ursprünglichen "1. Änderung" des Bebauungsplanes und der zwischenzeitlich erfolgten 2. Änderung des Bebauungsplanes, soll in dem nun erfolgenden Änderungsverfahren, mit der Bezeichnung "1. Änderung ..." alle erforderlichen Anpassungen an der Gesamtplanung vorgenommen und zusammengefasst werden. Daher ist nachfolgend auch der Fachbeitrag Naturschutz (Punkt 5) aus der vormaligen 2. Änderung des Bebauungsplanes angepasst auf die neue Gesamtsituation dargestellt.

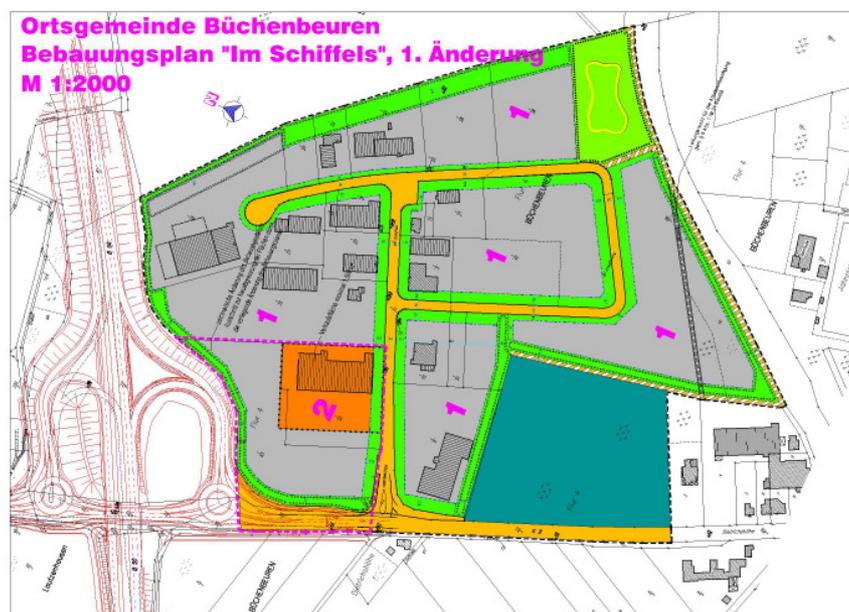
Diese 1. Änderung wird die maßgebliche Ausführung des Bebauungsplanes "Im Schiffels" darstellen. In diese Änderung werden die Textfestsetzungen aus der vormaligen 1. Änderung, der 2. Änderung in ergänzter und angepasster Form eingearbeitet. Des Weiteren wird die, vormals in einem getrennt ausgefertigten Planteil B, dargestellte Grünordnung in die neuen Planunterlagen und Festsetzungen eingearbeitet, so dass letztendlich nur noch eine Planurkunde für das Bebauungsplangebiet erforderlich ist.

Der in der Planurkunde dargestellte Bereich des Flurstückes 10 Flur 4 wird durch Teilherausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus genommen, da für diese Fläche, bedingt durch die trennende Wegeparzelle, keine Möglichkeit der Erschließung für dieses Grundstück gegeben ist.

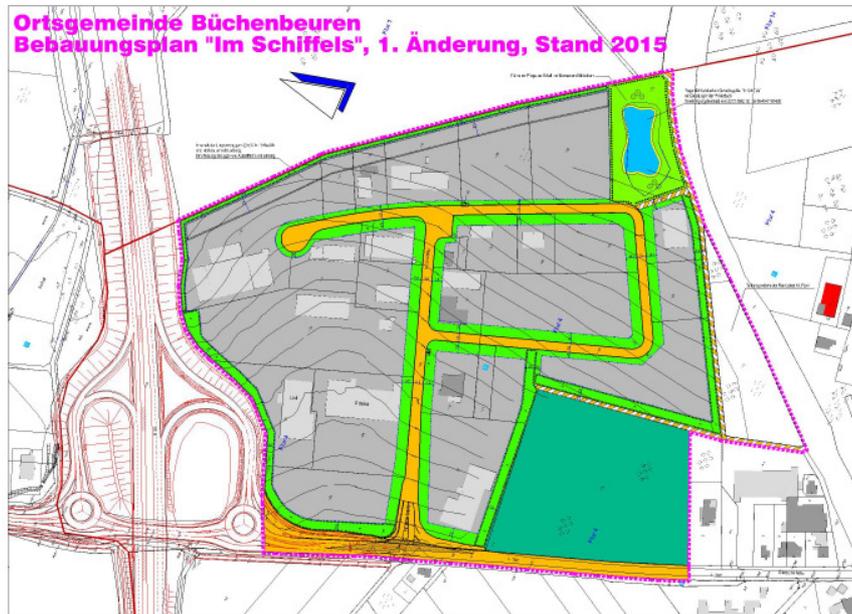
Das Gewerbegebiet ist größtenteils erschlossen und in etwa zur Hälfte bebaut.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

Darstellung des gesamten Bebauungsplanes „Im Schiffels“, Stand 2009:



Darstellung des gesamten Bebauungsplanes „Im Schiffels“, Stand 2015:



2. Anlass zur 1. Änderung

Die Ortsgemeinde Büchenbeuren hat sich bereits mehrfach mit den im Plangebiet geltenden zulässigen Nutzungen und Festsetzungen, insbesondere bezüglich der Ansiedlung und dem Erhalt von Einzelhandelsbetrieben, beschäftigt.

Da das erste Änderungsverfahren aus den Jahren 2007-2009 nicht abgeschlossen wurde, ist die Ortsgemeinde Büchenbeuren, in 2011, durch die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück Kreises als Untere Landesplanungsbehörde aufgefordert worden, die Bedingungen aus dem Zielabweichungsbescheid des ISM vom 22.06.2006, im Bebauungsplan „Im Schiffels“ umzusetzen und das Änderungsverfahren zur Rechtskraft zu führen. Der Ortsgemeinderat hat seinerzeit, nach eingehender Beratung, in mehreren Ratssitzungen beschlossen, dieses Änderungsverfahren nicht abzuschließen, um die bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet nicht weiter einzuschränken. Als Lösung wurde beschlossen, die Gewerbegebietsausweisung zu belassen und die Einzelhandelsbetriebe Edeka und Lidl mit einer sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrem Bestand zu sichern. Weitere Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden für die restlichen Flächen des Gewerbegebietes ausdrücklich ausgeschlossen. Um das Warensortiment bestehender sonstiger Geschäfte nicht einzuschränken, sollen vorhandene zentrenrelevante Sortimente in einer Auflistung zum Bebauungsplan als im Gebiet zulässig definiert werden.

In den bisherigen Änderungsverfahren ist jeweils die Thematik Verkehrsanbindung des Plangebietes „Im Schiffels“ an die L 182 durch den Landesbetrieb Mobilität im Beteiligungsverfahren vorgebracht worden. Hier ist letztendlich die Frage der ausreichenden Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes Einfahrt Gewerbegebiet/ L 182 gestellt worden. Im Baugenehmigungsverfahren für eine geplante Tankstelle im Plangebiet wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung vom Bauherrn gefordert. Die anschließend durchgeführte Verkehrstechnische Untersuchung, durch das Büro Dehmer & Brückner, Gründau vom Mai 2015 ergab, dass die Leistungsfä-

higkeit des Knotenpunktes auch für eine Verkehrsteigerung auf den Prognosehorizont 2030 und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet mit der geplanten Tankstelle und den maßgeblichen Verkehrsbelastungen durch die Einzelhandelsbetriebe ausreichend gegeben ist.

Der Ortsgemeinderat Büchenbeuren hat am 08.06.2012 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes "Im Schiffels" nach § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Durch weitere Beschlüsse vom 08.03.2013, 12.09.2014 und 21.11.2014 wurden Ergänzungen wegen weiterer Änderungen aufgenommen.

3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung zu erreichen wurden die folgenden Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes „Im Schiffels“ in die Planunterlagen eingearbeitet:

- Aufnahme einer so genannten „Fremdkörperfestsetzung“ für die Einzelhandelsbetriebe „Edeka“ und „Lidl“ und Wegfall der Sondergebietsfläche „großflächiger Einzelhandel“ - stattdessen Festsetzung Gewerbegebiet auch für diese Fläche
- Ausschluss weiterer Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den Restflächen des Gewerbegebietes, Definition zulässiger und unzulässiger Einzelhandelsortimente (Liste Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg mit örtlich begründeten Abweichungen)
- Beibehaltung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (bisher vorgesehener Ausschluss wegen der entstandenen Spielhalle nicht mehr umsetzbar)
- Wegfall der Regelungen zu Einfriedungen
- Einarbeitung des bisherigen Grünordnungsplans und der Pflanzvorgaben in die Planunterlagen
- Anpassung der Textfestsetzungen (verbliebene Änderungsabsichten aus dem früheren Verfahren der 1. Änderung: Festlegung Grund- und Geschossflächenzahl (0,8 bzw. 1,6), Ausschluss Fremdwerbung und Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlage außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, Ausschluss gewerblicher Parkplätze im Plangebiet, allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke, maximale Bauhöhe von Werbeanlagen von 24 m, Höhenbegrenzung der Sichtfelder mit 0,80 m für Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen, redaktionelle Überarbeitungen)
- Reduzierung des bisher 20,50 m breiten Grünordnungstreifens entlang der nord-östlichen Grenze des Geltungsbereichs auf eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Verschiebung mit der Baugrenze, Nutzungseinschränkung im Zwischenbereich bis zur Pflanzfläche nur als Lager- und Abstellfläche), wie auch schon im Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplan im Bereich des Grundstückes Flur 4 Flurstück 1/42.
- Der in der Planurkunde dargestellte Bereich des Flurstückes 10 Flur 4 wird durch Teilherausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen (Grundstück entlang der Bahnstrecke, welches nicht aus dem Baugebiet „Im Schiffels“ erschlossen werden kann; laut Beschluss vom 24.09.2010 Änderung und Ausweisung als Sondergebietsfläche „Freizeit/Sport/Spiel/Woh-

nen“ festgesetzt, auch wenn diese Planungsabsicht aktuell nicht mehr weiterverfolgt wird, bleibt es bei der Teilaufhebung der Fläche mangels Erschließungsmöglichkeit)

Die vorstehenden Änderungen sind entsprechend in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Textfestsetzungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Schiffels“ gültig.

Die zeichnerischen Änderungen betreffen auch die Festsetzungen über Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der eigenständigen Planzeichnung „Planung der Grünordnungsmaßnahmen“, Bebauungsplan „Im Schiffels, Teil B: Grünordnung“, erstellt vom Planungsbüro Dipl.-Ing. E. Roedel, rechtsverbindlich seit März 1983. Diese sind die neu erstellte Planurkunde und die Textfestsetzungen eingearbeitet, so dass der ursprüngliche Planteil B künftig entfällt.

4. Umweltbelange

Die Änderung der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes „Im Schiffels“, sowie die Herausnahme des Grundstückes Flur 4 Flurstück 10 hat im bestehenden Fall nur unwesentliche Auswirkungen auf Umweltbelange. Das Gewerbegebiet ist fast vollständig erschlossen und auch nach den zuvor bestehenden Festsetzungen wäre eine Bebauung mit gleicher Intensität möglich gewesen. Ein Unterschied besteht lediglich in der Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende gewerbliche Nutzung im Umfeld geprägt. Da auf der bestehenden Teilfläche nun kein produzierendes Gewerbe angesiedelt werden kann, sind die möglichen Auswirkungen auf die Güter Luft und Klima sogar geringer, als dies mit der vorherigen Nutzung zulässig gewesen wäre.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Im Bebauungsplan „Im Schiffels“ befindet sich am südwestlichen Rand die Biotopfläche Meßtischblatt 6009 Objektnummer 4020. Es handelt sich eine Waldfläche mittlerer Standorte mit ungleichaltrigem Hochwald. Dieser Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt und soll auch in seinem Bestand erhalten bleiben. Durch die geplanten Maßnahmen wird die Waldfläche nicht beeinträchtigt.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstige Sachgüter vorhanden.

Das Gewerbegebiet „Im Schiffels“ ist abwasserseitig bereits voll erschlossen und wird im klassischen Trennsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Die mit Beschluss vom 08.06.2012, sowie durch die weiteren Beschlüssen vom 08.03.2013, 12.09.2014 und 21.11.2014 erfolgten Ergänzungen wegen weiterer Änderungen, haben keine Auswirkungen auf die bisherigen Feststellungen zum Umweltbericht ergeben, weshalb hierzu keine Überarbeitung erforderlich wurde.

5. Fachbeitrag Naturschutz

Allgemeines

Der Zuge des vormaligen Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellte Fachbeitrag Naturschutz beschränkt sich gemäß § 14 des Landesnaturschutzgesetzes auf die neue ein zu pflegenden textlichen Festsetzungen aus diesem Änderungsverfahren, die zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich sind.

5.1. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

Durch die Ausweisung und Änderungen von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschaffen. Baugebiete stellen eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen dar, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig tangiert werden kann.

Nach § 10 des Landesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Daher sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes gemäß § 14 im Fachbeitrag Naturschutz darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen und zu integrieren.

Um diese Zielvorstellungen und Entwicklungen gemäß aufzuzeigen und entsprechende naturschutzfachliche landespflegerische Ziele zu entwickeln, sind folgende Schritte zu vollziehen:

- Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;
- Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;
- Erstellung der landespflegerischen Festsetzungen;
- Beschreibung des zeitlichen Ablaufes der landespflegerischen Maßnahmen.

5.2 Standortermittlung / Grundlagen- Bestandsermittlung

- Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 442 - 459m über NN
- Bodenverhältnisse: Parabraunerden

- Wasserkreislauf: Im Plangebiet befinden sich Gräben als namenlose Vorfluter.
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus gewerblich bereits genutzten Flächen, angrenzenden Bundes – und Kreisstraßen und angrenzenden Waldflächen. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²). Da das Plangebiet auf Grund der angrenzenden Lage am Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt.
- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Gebüschstrukturen vorhanden. Insbesondere ist hier, wie bereits dargelegt das Regenrückhaltebecken zu nennen, welches sich aufgrund einer sehr extensiven Nutzung zu einem Feuchtbiotop mit atypischen Gehölzbeständen entwickelt hat. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes anthropogen auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzungen beeinflusst. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Elster und der Eichelhäher beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Waldbereiche und das umgebende Offenland, wobei die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielt. Die vorgefundenen Vernetzungselemente Waldbereich – Laichgewässer wurde bereits im Umweltbericht beschrieben.
- Geschützte oder wertvolle Biotope, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die nach § 28 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind.
- Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine ebene Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rande eines Waldbereiches und den bestehenden gewerblichen Nutzungen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.

5.3 Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt, ist anthropogen auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern.

5.4 Bewertung, Empfindlichkeit, Entwicklung der betroffenen Potentiale

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im § 2 des BNatSchG bzw. des LPflG benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung herangezogen werden.

Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden die Beschreibung, die Bewertung und das Entwicklungspotential auf die einzelnen Funktionen bezogen, die im Plangebiet vorkommen.

Die Bewertung der einzelnen Biotope erfolgt anhand einer auf Rheinland-Pfalz bezogenen Skala, die von **fehlend** über **sehr gering**, **gering**, **mittel**, **hoch** bis **sehr hoch** reicht.

Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz und im Landesnaturschutzgesetz definiert. Das Arten- und Biotopschutzpotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in Ihrer natürlichen Lebensgemeinschaft zu gewährleisten.

"Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen."

Beschreibung: Wie beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bereits gewerblich genutzten Bereich mit freien Grundstücken auf denen sich Ruderalflächen gebildet haben. Ein für den Arten und Biotopschutz hervorragend ausgeprägter Bereich stellt das Regenrückhaltebecken mit der näheren Umgebung dar. Die angrenzende Waldfläche bildet das für Amphibien wichtige Vernetzungselement.

Bewertung: Von hoher Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential ist die an das Plangebiet angrenzende Waldfläche. Ebenfalls hohe Bedeutung wird dem Regenrückhaltebecken zu gesprochen, da dieses als Laichgewässer dient.

Entwicklungspotential: Eine Entwicklung von seltenen Biotopflächen wie z.B.: Bruchwälder, Hutewälder, Waldbiotopen ist auf Grund der Standortverhältnisse innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials und zur Kompensation des Eingriffatbestandes werden im Bereich des Regenrückhaltebeckens/Feuchtbiotop langfristige Pflegemaßnahmen durchgeführt um die Funktion aufrechtzuerhalten. Dabei werden die Vernetzungsfunktionen berücksichtigt. Durch die vorgesehene Eingrünung mit entsprechenden Laubgehölzen und den Aufbau eines Laubholzgürtels erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere bis hohe** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential.

Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz definiert. "Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung / Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden.

Beschreibung: Wie bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine ebene Fläche dar. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen ist das Landschaftsbild des Bereiches stark anthropogen beeinträchtigt.

Bewertung: Auf Grund der mäßigen Strukturierung des Plangebietes und der strukturverändernden Einflüsse (Windwurffläche) ist von einer **geringen** Wirkung für das

Landschaftsbild und für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugleichen.

Entwicklungspotential: Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet. Somit werden erhebliche Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung erreicht.

5.5 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 10 des Landesnaturschutzgesetzes ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 8 Landesnaturschutzgesetz für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

Für die durch die zweite Änderung des B-Planes bedingte Kompensation wird der Bereich des Regenrückhaltebeckens/ Feuchtbiotop aufgewertet. Die dargestellten Pflegemaßnahmen führen zu einer Verdreifachung des Flächenansatzes der für die Kompensation eigentlich notwendig ist.

Landespflegerische Zielvorstellung ohne Berücksichtigung der Bebauung

Folgende landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Entwicklung eines Laubwaldes,
- Entwicklung von Waldrändern,
- Erhalt und Entwicklung der Sukzessionsfolgen,

Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

Nachfolgend werden die landespflegerischen Zielvorstellungen formuliert, wobei grundsätzlich die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten und bei der Planung berücksichtigt werden.

- Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen im östlichen, südlichen und westlichen Bereich;
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen

5.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Mit Änderungen am östlich gelegenen Waldrand

Bruttobaulandfläche:	2,50 ha
Nettobaulandfläche	1,76 ha
Bebaubare Fläche, NBF x 0,8:	1,41 ha
	ha
Verkehrsfläche:	0,03 ha
Öffentliche Grünflächen	0,71 ha
Private Grünflächen	0,21 ha
Fläche des Kompensationsbedarfes:	1,44 ha

Kompensation:

Maßnahmen gem. den bestehenden grünordnerischen Darstellungen
0,21 ha x 1,25 0,27 ha

Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen unter 5.7
0,71 ha x 2,00 1,42 ha

Summe der Kompensationsfläche: 1,69 ha

Überschusskompensation: 0,25 ha

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufene Eingriff ausgeglichen.

5.7 Landespflegerische Festsetzungen

Die bisherigen landespflegerischen Festsetzungen, die auf der Planurkunde eingetragen sind bleiben weiterhin Bestand des Bebauungsplanes.

Als Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden die sind folgende Festsetzungen im Rahmen des vormals 2. Änderungsverfahrens zur Realisierung der Zielvorstellungen und zur Kompensation des Eingriffatbestandes erforderlich und sind bereits Bestandteil der Textfestsetzungen:

Erhalt der Fläche und Durchführung von Pflegemaßnahmen im Bereich des Regerrückhaltebeckens /Feuchtbiotop gemäß (§ 9 (1) Ziff. 25 b) BauGB).

Da entlang des Regerrückhaltebeckens ein frequentierter Wanderweg vorbeiführt der eine fußläufige Verbindung zur Ortslage und zum Trimpfad (im Wald gelegen) herstellt und zahlreiche Spaziergänger mit Hunden diesen Bereich nutzen, ist es erforderlich den Bereich des Regerrückhaltebeckens einzuzäunen um den Schutz der Amphibienpopulation langfristig zu gewährleisten.

1. Das Grundstück ist einzufrieden, hierfür ist ein nicht zu hoher Zaun maximal 1,20 m im Form eines Knotengittergeflechtes zu verwenden, damit Amphibien nach ungehindert den Waldbereich aufsuchen können und die Vernetzungsfunktion nicht unterbrochen wird. Der Zaunbau ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
2. Im Böschungsbereich des Regerrückhaltebeckens sind Gehölzpflegearbeiten („Auf den Stock setzen“) durchzuführen. Diese Pflegearbeiten können nur mit gesonderter Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden und sind bezüglich des Zeitraumes und des Umfanges der Arbeiten mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
3. Die das Regerrückhaltebecken umgebenden Freiflächen sind extensiv zu bewirtschaften und einmal im Jahr Ende Juli Anfang August zu mähen. Auf den Freiflächen kann auch eine Beweidung durchgeführt werden, zum Beispiel mit Schafen, die jedoch nicht ganzjährig erfolgen darf. Der Mahdtermin oder die Beweidungsintensität ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ingenieurbüro für Bauwesen
JAKOBY + SCHREINER
Kirchberg, den 27.08.2015

gezeichnet: **Jakoby**

Ausgefertigt:

Ortsgemeinde Büchenbeuren
Büchenbeuren, den 13.02.2016

gezeichnet: **Scherer**

Guido Scherer, Ortsbürgermeister - Dienstsiegel -

Beglaubigungsvermerk:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der

1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schiffels“ übereinstimmt.

55491 Büchenbeuren, den _____
ORTSGEMEINDE
BÜCHENBEUREN

(Siegel)

(Guido Scherer)
Ortsbürgermeister