



## **Stadt Münnerstadt**

Marktplatz 1, 97702 Münnerstadt  
Landkreis Bad Kissingen

Vorhaben:

### **Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Burghausen Grundstück Flur-Nr. 231/2 und 235, Gemarkung Burghausen**

#### **Begründung der Einbeziehungssatzung**

Inhalt:

Erläuterung, Seite 1 mit 7

Anhang I, Liste der standortgerechten Gehölze, Seite 8

Anhang II, Auszug aus dem rechtwirksamen FNP und Darstellung des angepassten FNP Seite 9

Anhang III, Vorschlag einer 3-reihigen Heckenpflanzung mit Heiser, Seite 10

Anhang III, Verfahrensablauf Seite 11

Separate Anlage:

Satzung über die Einbeziehung der Flur-Nr. 231/2 und 335, Gmk Burghausen

Plananlage:

Lageplan, M 1:1.000, Stand 20221207, Plannr. 568/1

Planung:

**Arge HFN – Bad Kissingen**

Ingenieurbüro HOSSFELD & FISCHER  
Ingenieurbüro Klaus NEISSER



**Arge HFN – Bad Kissingen**  
Wendelinusstraße 24  
97688 Bad Kissingen  
Tel. 09711 / 72 88 - 0

## **INHALTSANGABE**

1. Planerfordernis / Anlass	1
2. Lage des Plangebietes und bisherige Nutzung	1
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
3.1. Flächennutzungsplan (FNP)	2
3.2. Schutzgebiete/ -güter	3
3.3. Denkmalschutz	3
4. Planungskonzept	3
4.1. Flächennutzung	3
4.2. Festsetzungen der baulichen Nutzung	4
4.3. Erschließung / Ver- und Entsorgung	4
4.4. Immissionsschutz - Landwirtschaft	5
4.5. Bodenordnende Maßnahmen	5
4.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
4.7. Grünordnerische Maßnahmen	7
Anhang I – Liste der standortgerechten Gehölzarten	8
Anhang II – Auszug aus dem rechtswirksamen FNP und Darstellung des angepassten FNP	9

## **B E G R Ü N D U N G**

### der Einbeziehungssatzung

#### **1. Planerfordernis / Anlass**

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist die von Laura und Christoph Krell beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses auf den Grundstücken Flur-Nr. 231/2 und 235, Gemarkung Burghausen. Nachdem die betroffenen Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet sind, ist zunächst die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen. Hierzu hat die Stadt Münnerstadt einen Durchführungsvertrag mit den Vorhabensträgern vereinbart.

Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung kann die Stadt Münnerstadt einzelne Außenbereichsflächen, die im Zusammenhang zu bebauten Ortsteilen liegen, in den Innen- bzw. Ortsbereich einbeziehen, wenn diese einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Mit dieser Planung soll dem Bedarf nach Wohnbauflächen begegnet werden und ein Abwandern der jungen Generation gehemmt werden. Damit leistet die Stadt Münnerstadt einen kleinen Beitrag zur Stärkung der Region und des ländlichen Raumes.

Die zu überplanende Fläche ist dem Außenbereich zugeordnet. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen anschließenden Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Abrundung der Siedlungsstruktur.

Mit dieser Ortssatzung werden die Flur-Nr. 231/2 und 235 dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Burghausen zugeordnet (Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)<sup>1</sup>.

#### **2. Örtliche Lage des Vorhabens und gegebene Nutzung**

Der Stadtteil Burghausen liegt am südwestlichen Fuß und Hang des Michelsberges, der mit seinen 404 m ü. NHN eine der höchsten Erhebungen aus dem Muschelkalk im südlichen Rhönvorland ist. Die einzubeziehende Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Burghausen.

Das vorgesehene Baugrundstück Flur.-Nr. 231/2 und 235 beansprucht eine Fläche von ca. 1.330m<sup>2</sup>.

Im süd-westlichen Satzungsgebiet besteht eine ca. 10 m breiter Schotterfläche. Auf Flur-Nr. 235 verläuft eine Erdweg zum Unterlieger-Grundstück. Im Übrigen handelt es sich um einen „gut

---

<sup>1</sup> Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB anwendbar. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

strukturierten Magerrasenkomplex“, der im beanspruchten Bereich seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt bzw. nicht mehr gepflegt wurde. Die natürliche Entwicklung bzw. Verbuschung ist bereits weit fortgeschritten und Schlehen-, Hartriegel sowie Baumbewuchs (Kirsche) verbreiten sich seit Jahren.

Südlich des Satzungsgebietes besteht innerhalb von Dorfgebiet meist Wohnbebauung. Im Norden und Osten stehen Halbtrockenrasen-Brachen mit reichlich Schlehenaufwuchs an. Im Westen befindet sich ein städtischer unbefestigter Weg mit Gehölzaufkommen (Flur.-Nr. 206). Neben dem städtischen Weg verläuft die Ortsverbindungsstraße nach Reichenbach (Weinbergweg).



Luftbild (Bing maps © 2021 Microsoft Corporation © Vexcel Imaging)

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

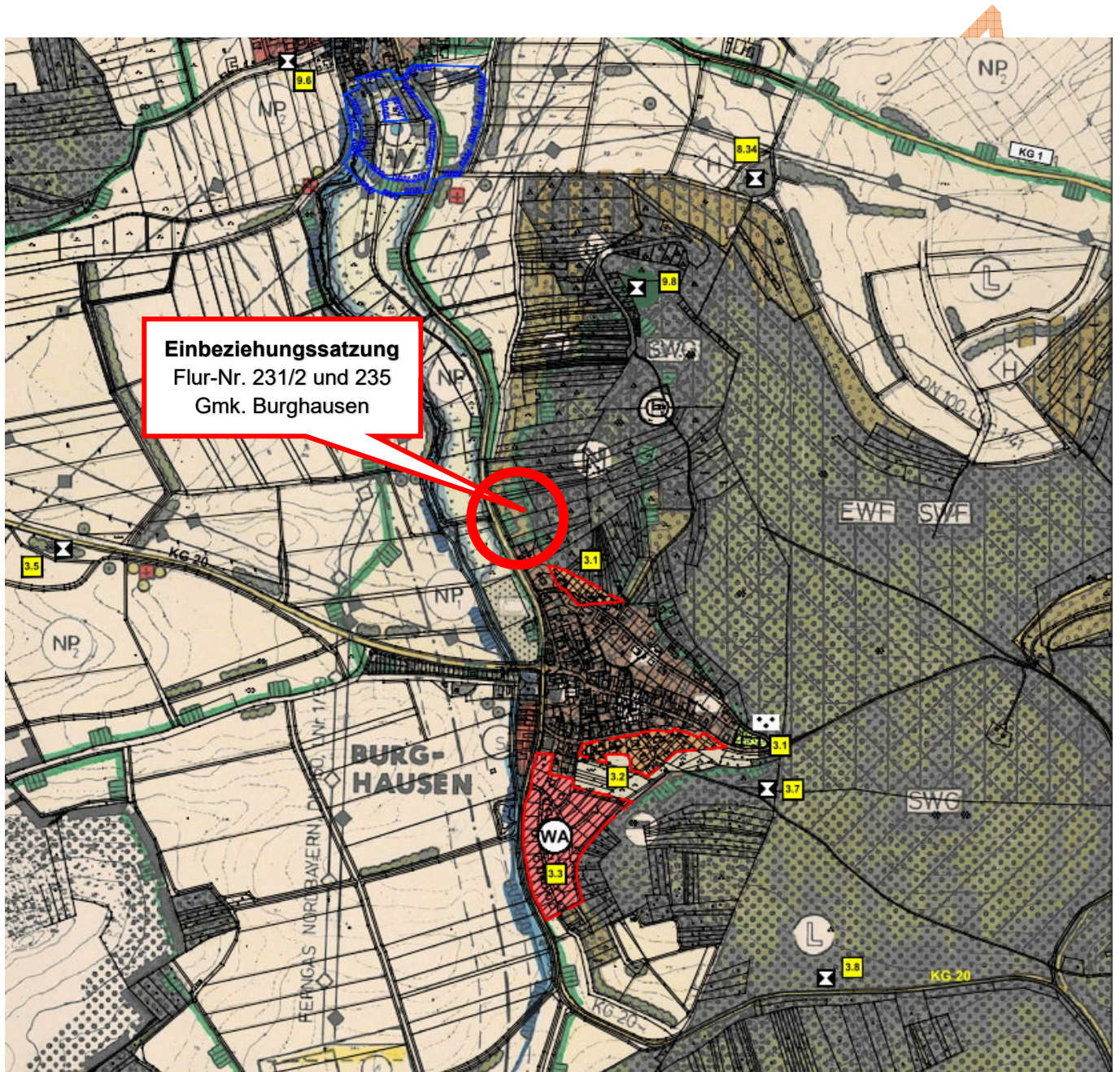
#### 3.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt ist der angestrebte Bauplatz als „Verbuschungsfläche“ dargestellt. Zudem sieht der FNP vor, dass das Gebiet „Am Michelsberg“ aufgrund seiner Schutzwürdigkeit als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll.

Die vorgesehene Nutzung nach der Einbeziehungssatzung stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht überein. Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes

erforderlich. In Anlehnung an das südlich gelegene „Dorfgebiet“ (MD) wird der beanspruchte Teil der „Verbuschungsflächen“ künftig als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 5a BauNVO gewidmet.

Der FNP wird zeitgleich im Rahmen Einbeziehungssatzung als 22.-Flächennutzungsplanänderung zur „Dörflichen Wohngebiets-Nutzung“ (MDW) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5a BauNVO auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Münnerstadt

### 3.2. Schutzgebiete /-güter

Die Flur-Nr. 231/2 sowie der nördliche Grundstücksbereich von Flur.-Nr. 235 sind in der amtlichen Biotopkartierung von Bayern unter Nr. 5726-1087-002 als „Wertvoller, gut

strukturiertes Magerrasenkomplex am Süd- und Westhang des Michelsberges“ erfasst.<sup>2</sup>

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind geschützte Flächen im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatschG vorhanden.

Nationale und europäische Schutzgebiete sind nicht betroffen (Naturpark Bayerische Rhön, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete).

### 3.3. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt. Vorbeugend wird in der Einbeziehungssatzung bei Bodenfunden auf die Notwendigkeit zum Einschalten der Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Flächennutzung

Die Grundstücksflächen Flur.-Nr. 231/2 und 235 werden in folgende Nutzungstypen aufgeteilt:

Bebaubarer Teil des Baugrundstück (innerhalb der Baugrenze)	ca.	460 m <sup>2</sup>	35%
private Freifläche (außerhalb der Baugrenze)	ca.	560 m <sup>2</sup>	42%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur.....	ca.	310 m <sup>2</sup>	23%
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs	ca.	1330 m <sup>2</sup>	100%

### 4.2. Festsetzungen der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die die Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung regeln.

#### 4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ein Teilbereich des Grundstückes ist durch Baugrenzen (Baufenster) zum Errichten eines Wohnhauses festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Baugrenze in Verbindung mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 geregelt.

Das freistehende Einfamilienhaus fügt sich in die offene Bauweise der näheren Umgebung ein.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung werden bei der Baueingabe nachgewiesen.

Das Wohngebäude hat

- max. zulässige Geschossigkeit: II Vollgeschosse,
- max. Traufhöhe von 6,50 m talseitig und 3,5 m bergseitig<sup>3</sup>. über Erdgeschossfußboden

<sup>2</sup> Bei dem Biotop Nr. 5726-1087-002 handelt es sich um Halbtrockenrasenbrachen mit stellenweise reichlich Schlehenaufwuchs; das Arteninventar ist jedoch noch gut und krautreich vorhanden mit viel Kalk-Aster im September-Aspekt sowie z. B. Golddistel, Hügel-Erdbeere, Kleine Bibernelle, Kleiner Wiesenknopf, Kriechende Hauhechel, Purgier-Lein, Skabiosen-Flockenblume, Stängellose Kratzdistel, Tauben-Skabiose, Thymian und Große Braunelle. Nicht ausgrenzbare, schlechtere Abschnitte sind bereits als magerer Altgrasbestand zu werten.

<sup>3</sup> Regelung wie im umliegenden Baugebiet „Oppelhügel“

- Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung:
  - Satteldach (SD) mit 28° bis 50° Dachneigung mit einer Ziegeleindeckung in rot bis rotbraun oder - Pultdach (PD) von 11° bis 30°, Grau- und Anthrazittönen,
  - Flachdach als Naturdach (Gründach).

Um eine effektive Energieversorgung mittels Solar Photovoltaikanlage zu begünstigen wird eine wirtschaftliche Dachneigung für ein Satteldach ab 28° bis 50° festgelegt. Eine Pultdach-Variante ist bis zu 30° begrenzt.<sup>4</sup>

Mit den genannten Festsetzungen sind einerseits die Interessen der Bauherrschaft und andererseits die Eigenart der näheren Umgebung bedacht.

#### **4.3. Erschließung / Ver- und Entsorgung:**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den angrenzenden städtischen Weg Flur.-Nr. 206 auf den Weinbergweg (Ortsverbindungsstraße). Die Zufahrt auf den Weinbergweg wird vom Bauwerber errichtet und unterhalten.

Die Versorgung des Baugrundstückes mit Trink- und Brauchwasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen aus erfolgen.

Abwasserentsorgung:

Das anfallende Abwasser wird über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Weinbergstraße (Ortsverbindungsstraße Burghausen-Reichenbach) ab bzw. der örtlichen Kanalisation zugeführt. Der Anschluss wird durch den Bauwerber erstellt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachwasser) soll möglichst zur Gartennutzung in Zisternen gesammelt und / oder Sickergruben auf dem Satzungsgebiet zugeleitet werden - ein Notüberlauf wird den vorhandenen Flurgräben zugeführt.

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über die Stadt Münnerstadt bzw. den Landkreis Bad Kissingen.

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG sichergestellt.

#### **4.4. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen Flur.-Nr. 231/2 und Flur.-Nr. 235 sind in Privatbesitz und werden von der Ortsverbindungsstraße verkehrstechnisch erschlossen. Hierzu bedarf es einer Vereinbarung mit der Stadt Münnerstadt, den städtische Weg Flur.-Nr. 206 zu überqueren.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens der Einbeziehungssatzung nach § 1a Abs.2 BauGB und § 21 Abs.1 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Ein fachlich geeignetes Instrument zur Eingriffsbilanzierung, d.h. zum "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" steht mit dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"<sup>5</sup> zur

<sup>4</sup> Satteldächer prägen die Dachlandschaft von Burghausen. Nachdem in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ein Flachdach in die Dachlandschaft „eingewandert“ ist, erscheinen eine weitere Dachform als Flach- oder Pultdach der Gesamterscheinung nicht abträglich. Flach- und Pultdächer zählen zu den energieeffizientesten Dachformen und sind in der Regel wirtschaftlicher als größere Dachflächen.

<sup>5</sup> In Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Januar 2003

Verfügung. Auf diesen Leitfaden wird für die Eingriffsermittlung zurückgegriffen.

#### 4.5.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Räumen des Baufeldes erfolgt zeitlich in der Winterruhe; Ausnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig, so dass die Durchlässigkeit und Nutzung des Areals als Lebensraum für Kleintiere möglich bleiben,
- Festsetzung eines Pflanzgebotes für kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm (siehe auch Anhang I),
- Lebensraumangebot für heckenbrütende Vogelarten:  
Zur landschaftlichen Eingrünung des Baugrundstückes bzw. zur Neugestaltung des Landschaftsbildes wird entlang Nordseite eine 1-2-reihige dornige Hecke mit eingestreuten Heistern auf mind. 50 % der Länge der Grundstücksgrenze angelegt.

#### 4.5.2. Ermitteln der Eingriffsgröße (siehe Anhang)

Nach den "Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" wird der betroffene Landschaftsraum in 3 Kategorien bzw. nach geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt eingeteilt und die Eingriffsschwere wiederum zwischen hohem Nutzungsgrad und niedrigem Nutzungsgrad unterschiedlich bewertet (Typ A und Typ B).

Durch die Bebauung werden ein stark verbuschter Magerrasenkomplex von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie III) sowie eine Schotterfläche und Ruderalvegetation (Brache < 5 Jahre), die eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung haben, beeinträchtigt bzw. überbaut (Kategorie I). Die Zufahrt auf Flur-Nr. 206 wird nicht verändert und beim Bilanzieren ausgenommen.

Bei der geplanten Bebauung mit einer GRZ von 0,35 handelt es sich um einen Eingriff mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B).

Ein Teilbereich der beiden Flurstücke ist als Biotop kartiert und ist in der Regel der Kategorie mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet. Auf Grund der stark degradierten Magerstruktur, die über 5 Jahre brach liegt, kann diese „Brache“ einer mittleren Bedeutung zugeordnet werden (Kategorie II = 960 m<sup>2</sup>). Für diese 960 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8 anzuwenden. Die restliche Baugrundstücksfläche von 370 m<sup>2</sup> betrifft Strukturen, die von geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind (Kategorie I) – diese Fläche wird mit dem Mittelwert von 0,4 bilanziert.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von:

	370 m <sup>2</sup> x	0,4	148 m <sup>2</sup>		
	960 m <sup>2</sup> x	0,8	768 m <sup>2</sup>		
<b>Kompensationsbedarfs beträgt:</b>			<b>916 m<sup>2</sup></b>		

#### 4.5.3. Ausgleichsmaßnahmen

Mit den Ausgleichsmaßnahmen (Kompensation) soll ein ökologisch wirksamer Ausgleich bewirkt und Flächen, die ökologisch minderwirksam sind, sollen für den Naturhaushalt aufgewertet werden.

In der Besprechung vom 21.07.2022 wurde mit dem Beauftragten der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass der stark verbuschte Magerrasenkomplex oberhalb des Bauvorhabens gepflegt wird (einschürige Mahd /Beweiden mit Beseitigung des Schnittguts). Ein Teilbereich der zu pflegenden Fläche liegt innerhalb der Baugrundstücke (ca. 306 m<sup>2</sup>) die restlichen Pflegearbeiten erfolgen außerhalb des Baugrundstückes (610 m<sup>2</sup>).



Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege verantwortlich.

Als Pflegeziel wird eine extensiv genutzte Streuobstwiese angestrebt (einschl. Magerrasen):

- Die erste Wiesenmahd muss vor Beginn der Vegetationsperiode, also bis Mitte März abgeschlossen sein, um Bodenbrüter nicht zu stören. Ein zweiter Schnitt kann zur Obsternte erfolgen (ab Anfang August);
- Verzicht auf jegliche Düngergabe und auf Pflanzenschutzmittel.

Ausgefallene Obstgehölze werden durch Nachpflanzung alter, bewehrter Obstbaumsorten ersetzt.

Innerhalb des Baugrundstückes sind keine Strukturen vorhanden, die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Eine spezielle artenschutz-rechtliche Prüfung (saP) ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

#### **4.6. Grünordnerische Maßnahmen**

Das dorftypische Mosaik unterschiedlicher Bauformen, Freiflächen und Vegetationselemente soll durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung bewahrt werden. Hierzu wird der Umgriff des Wohnhauses nicht als „Intensivrasen-Garten“ angelegt bzw. unterhalten sondern es wird der Charakter der Dorfgebietsnutzung mit extensiven Obstwiesen angestrebt. Anpflanzungen von Nadelbäumen und immergrünen Gehölzen innerhalb des Haus- oder Wohngartens widersprechen dem Sinn der grünordnerischen Ziele, sie sind kontraproduktiv und werden ausgeschlossen.

erstellt, 07.12.2022

Dipl.-Ing. Klaus Neisser  
Freier Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

## ANHANG I

### LISTE DER STANDORTGERECHTEN GEHÖLZARTEN

Auswahl aus der Artenzusammensetzung des Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Seggen-Buchenwald sowie punktuell mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Vegetation waldfreier Trockenstandorte (N4b)

Es gelten auch die Empfehlungen:

- der aktuellen Strassenbaumliste des Arbeitskreises der ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim deutschen Städtetag und
- die "Stadtbaumarten im Klimawandel" der bayerischen Landesanstalt für Wein und Gartenbau anzuwenden.

Pflanzqualitäten: Die im Einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

\* kleinkronige Baumpflanzungen oder Obstbaumhochstämme, Stammumfang 10 -12 cm

\* Sträucher, Höhe 60-100 cm

#### Baumarten 2. Ordnung

Eberesche	- Sorbus aucuparia
Feldahorn	- Acer campestre
Feldulme	- Ulmus minor
Holzapfel	- Malis silvestris
Mehlbeere	- Sorbus aria
Sandbirke	- Betula pendula
Vogelkirsche	- Prunus avium
Speierling	- Sorbus domestica
Traubenkirsche	- Prunus padus

#### Straucharten

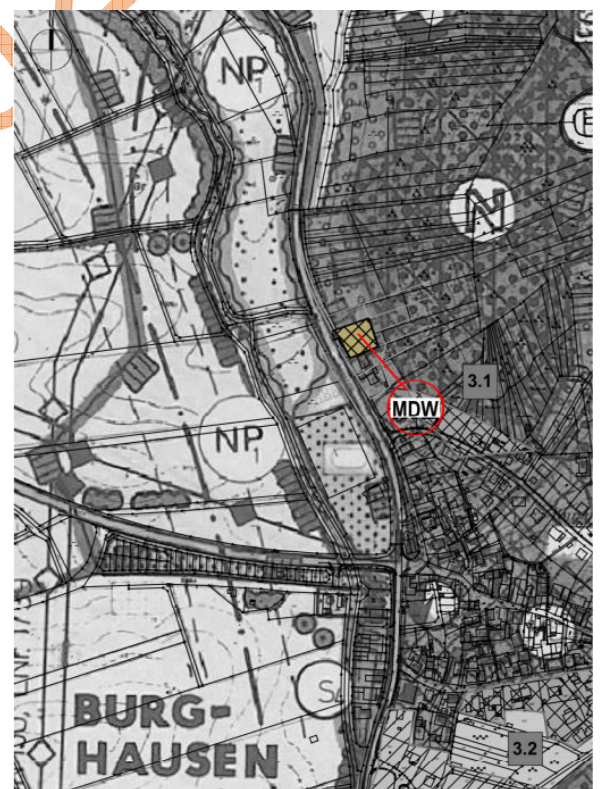
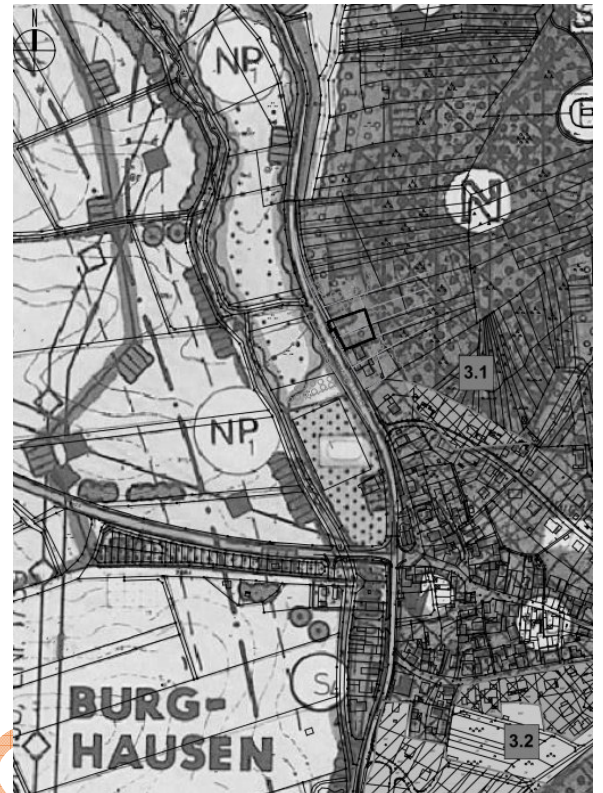
Felsenbirne	- Amelanchier ovalis
Hasel	- Corylus avellana
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Heckenrosen	- Rosa canina
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	- Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	- Crataegus laevigata
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Traubenholunder	- Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Neben den standortgerechten Gehölzarten werden auch lokaltypische, pflegearme, robuste Obstbaumsorten entsprechend nachfolgender Auswahlliste empfohlen:

1. MOSTÄPFEL - Engelberger, Hauxapfel, Erbachshöfer, Linsenhöfer
2. TAFELÄPFEL - Goldparmäne, Landsberger Renette, Roter Boskoop, Jacob Lebel, Brettacher
3. MOSTBIRNEN - Weilersche Mostbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmostler
4. TAFELBIRNEN - Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu
5. SÜSSKIRSCHEN - Große schwarze Knorpelkirsche, Haumüller, Hedelfinger
6. ZWETSCHGEN - Fränkische Hauszwetschge

## ANHANG II

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



angepasster Fl $\ddot{a}$ chennutzungsplan an die Einbeziehungssatzung  
Flur-Nrn. 231/2 und 235, Gmk. Burghausen

Entwurf 2014

ANHANG III

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	<b>TYP A</b> <b>hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad</b>	<b>TYP B</b> <b>niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad</b>
	<u>Baugebiete:</u> festgesetzte GRZ > 0.35	<u>Baugebiete:</u> festgesetzte GRZ ≤ 0.35
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und landschaftsbild	<u>Sonstige Gebiete und Flächen:</u> Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf über 1/3 der Grundfläche	<u>Sonstige Gebiete und Flächen:</u> Erhebliche oder nachhaltige Nutzungsänderung auf bis zu 1/3 der Grundfläche
<b>KATEGORIE I</b> <b>Gebiete geringer Bedeutung:</b> * Schotter, Brachfläche < 5 J	Kompensationsfaktor 0.3 - 0.6  0,00 m <sup>2</sup> x 0,0 = 0 m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor 0.2 - 0.5  370 m <sup>2</sup> x 0,4 = 148 m <sup>2</sup>
<b>KATEGORIE II</b> <b>Gebiete mittlerer Bedeutung:</b> * degradierte Magerrasen, Brache > 5 Jahre	Kompensationsfaktor 0.8 - 1.0  0,00 m <sup>2</sup> x 0,0 = 0 m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor 0.5 - 0.8  960 m <sup>2</sup> x 0,8 = 768 m <sup>2</sup>
<b>KATEGORIE III</b> <b>Gebiete hoher Bedeutung:</b>	Kompensationsfaktor 1.0 - 3.0	
	0 m <sup>2</sup> x 1,00 = 0 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b> <b>Kompensationsbedarf</b>	<b>916 m<sup>2</sup></b>	

<u>1. Bewertung der Schutzgüter</u>	
Kategorie I	370 m <sup>2</sup>
Kategorie II	960 m <sup>2</sup>
Flangebiet gesamt	1330 m <sup>2</sup>
<u>2. Einstufung der angestrebten Nutzung</u>	
Typ B	1330 m <sup>2</sup>
Flangebiet gesamt	1330 m <sup>2</sup>
<u>3. Ableitung der Beeinträchtigungsintensität</u>	
Beeinträchtigungstyp B 1	370 m <sup>2</sup>
Beeinträchtigungstyp B 3	960 m <sup>2</sup>
Flächen ohne Beeinträchtigung	
Flangebiet gesamt	1330 m <sup>2</sup>
<u>4. Kompensationsmaßnahmen</u>	
errechneter Kompensationsbedarf	916 m <sup>2</sup>
Maßnahmen lt. Besprechung vom 21.07.2022 (AZ 01): Pflegearbeit oberhalb des Bauvorhabens (1 schürig Mahd / Beweiden mit Beseitigung des Schnittguts)	916 m <sup>2</sup>
verbleibendes Defizit	0 m <sup>2</sup>

Der notwendige Kompensationsbedarf von rd. 916 m<sup>2</sup> wird durch naturschutzfachliche Pflegemaßnahmen vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert.