

Markt Wertach

**Einbeziehungssatzung
"Enthalb der Ach (Ost)"
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 33 BauGB**

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 03.11.2022



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Enthalb der Ach (Ost)" § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 33 BauGB
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 03.11.2022

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 70210
Telefax: 08365 702122

E-Mail: rathaus@wertach.de
Web: www.markt-wertach.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin Gertrud Knoll

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung

Memmingen, den 24.10.2022

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Festsetzungen	7
2	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	9
C	Begründung	14
1	Planungsanlass	14
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3)	14
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	15
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	18
5	Planung	20
6	Naturschutz und Eingriffsregelung	22
6.1	Bestand	22
6.2	Vermeidungsmaßnahmen	23
6.3	Naturschutzfachlicher Ausgleich	24
6.3.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	24
6.3.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	25
6.4	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	27

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	23
Tabelle 2:	Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	27
Tabelle 3:	Kompensationsmaßnahmen	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan mit Geltungsbereich - rot (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlas	15
Abbildung 2:	Luftbild mit Markierung der einzubeziehenden Fläche – rot (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlas	16
Abbildung 3:	Umgebungsbebauung	17
Abbildung 4:	Dachformen im Bereich der einzubeziehenden Fläche: Zweigeschossige Wohnhäuser mit angrenzender Garage	17
Abbildung 5:	Erschließungsstraße, einzubeziehende Fläche rechts	18
Abbildung 6:	Erschließungsstraße mit Blick aus Osten, einzubeziehende Fläche links	18
Abbildung 7:	Auszug Flächennutzungsplan mit markiertem Geltungsbereich (unmaßstäblich)	19
Abbildung 8:	Zielsetzungen und Erfordernisse (unmaßstäblich)	21
Abbildung 9:	Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs	26
Abbildung 10:	Ausgleichsfläche	28

A PRÄAMBEL

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Wertach die vorliegende Satzung in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Enthalb der Ach (Ost)“ der Marktgemeinde Wertach ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurstück mit der Nr. 2329 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 2324 der Gemarkung Wertach und hat eine Größe von ca. 1.257 m².

Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Enthalb der Ach (Ost)“ besteht aus der Satzung mit Begründung vom __.__.____ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____.

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Enthalb der Ach (Ost)“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 29), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Markt Wertach, den __.__.____

Bürgermeisterin Gertrud Knoll

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Probstried – westlicher Ortsrand“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Wertach, den __.__.____

Bürgermeisterin Gertrud Knoll

B SATZUNG



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung „Enthalb der Ach“.

Hinweis: Innerhalb der festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Ergänzend hierzu sind nachfolgende Festsetzungen einzuhalten:

1 Festsetzungen

Bauweise, Maß der Bebauung, Freiflächen



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.

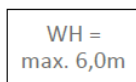


Offene Bauweise

Gebäude sind in offener Bauweise mit Grenzabstand gem BayBO zu errichten

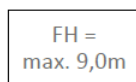
GRZ 0,3

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3



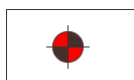
Zulässige Wandhöhe: 6,0 m

gemessen ab ROK



Zulässige Firsthöhe: 9,0 m

gemessen ab ROK



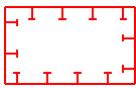
Höhenbezugspunkt

ROK

Rohfußbodenoberkante als Maximalmaß

Die Oberkante Rohfußboden des Wohngebäudes (Erdgeschoss) sowie der Garage darf max. 0,5 m über der Höhenlage am eingezeichneten Höhenbezugspunkt liegen.

Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



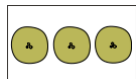
Abgrenzung Ausgleichsfläche



Private Grünfläche (extensiv)

Anlage einer extensiven Extensivweise

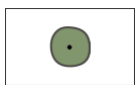
Erste Mahd nicht vor 15. Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 15. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt Ende September durchgeführt werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.



Anpflanzung von Streuobstbäumen

Pflanzung von heimischen Streuobstbäumen; genaue Lage der Bäume flexibel, Anzahl gemäß Planzeichnung.

Die Baumpflanzungen sind mit Verbisschutz zu versehen.



Bestandsbaum zu erhalten

**Garten
gestaltung**

Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen. Gehölzpflanzungen sind zu 90 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe: Pflanzempfehlungen) zu bepflanzen.

Steingärten sind nicht zulässig.

Stellplätze

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Örtliche Bauvorschriften



**Zulässige Dachform:
Satteldach**

Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig.



Zulässige Dachneigung: 20° - 35°

Mindest- und Maximalneigung in Grad des Hauptgebäudes.

**Ein-
friedungen**

Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune mit einer Höhe von max. Höhe von 1,20 m oder als standortgerechte Laubhecke (z.B. Hainbuche) auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein.

**Fassaden-
gestaltung**

Die Fassaden sind als Putzfassade und/oder in Holzausführung herzustellen. Bei Gebäuden mit Putzfassaden sind mindestens ein Drittel pro Gebäudeseite ist mit einer Holzverschalung zu versehen.

**Gelände-
modell-
lierung**

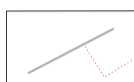
Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Garagen in Kellergeschossen mit entsprechenden Zufahrten sind nicht erlaubt.

Geländeveränderungen sind nur in erforderlichem Umfang zur Einpassung des Geländes in die natürliche Umgebung zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Die maximale Höhe zulässiger Böschungen beträgt 1,0 m.

Böschungen sind ausschließlich durch Geländemodellierung bzw. bepflanzten Natursteinmauern zulässig.

2 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen



Flurstücksgrenzen



Flurnummern



Bestandsgebäude



Bemaßung



Flächengröße

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Marktgemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).
Bei der Baufeldfreimachung und Abrissarbeiten sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März und 30. September).
Sollte das bestehende Nebengebäude (Garage) abgerissen werden, ist im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Überprüfung (Fledermäuse, Gebäudebrüter) durchzuführen.

landwirtschaftliche Emissionen

Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.
Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren.

Beleuchtung/ Insekten-schutz

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natr umhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Altlasten, Bodenschutz	<p>Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.</p> <p>Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.</p> <p>Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.</p>
Archäologie	<p>Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind die entsprechenden Vorschriften gem. BayDSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.</p>
Niederschlagswasserbeseitigung	<p>Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist flächenhaft auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Privates Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Straßenraum abgeleitet werden.</p> <p>An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV angeschlossen werden. Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.</p> <p>Ist eine flächige Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so kann in Ausnahmefällen eine Kombination von Rigolen und Sickerschächten bzw. eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in örtliche Entwässerungskanäle zugelassen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an die Kanalisation sind hierbei zu prüfen.</p>
Hochwasserschutz / Oberflächenwasser	<p>Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.</p>

Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG)

Pflanzempfehlung

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze auf der nachfolgenden Liste (einheimische und feuerbrandresistente Gehölze) zu verwenden:

Äpfel:

Roter Boskoop, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Rheinischer Bohnapfel, Welschisner

Birnen:

Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne

Pflaumen:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schöneberger Zwetschge, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt.

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist jedoch die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Der Markt Wertach beabsichtigt, am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Enthalb der Ach für einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2329 sowie Teilflächen von 2324 der Gemarkung Wertach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Auf der aktuell im Außenbereich liegenden, landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche sind die Eigentümer an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, hier Bauland für den Eigenbedarf zu realisieren. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Gemeinde als städtebaulich verträglich erachtet und auch aus sozialen Gründen erwünscht ist, hat der Markt beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung eines Wohnhauses für die junge Generation einer lokal verwurzelten Familie zu ermöglichen.

Mit dem gegenständlichen Vorhaben soll am nordöstlichen Ortsrand eine Arrondierung der Siedlungsfläche erfolgen und ein bislang unbebautes Grundstück in den Innenbereich einbezogen werden. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz, bzw. über die bereits auf dem westlich angrenzenden Grundstück vorhandene Zufahrt, gewährleistet. Außerdem grenzt das Vorhabengebiet an den bebauten Innenbereich (Wohnen) an. Das Areal ist leicht am Hang gelegen.

Mit dem Instrument der Einbeziehungssatzung soll ein Teil des Flurstücks 2329 sowie eine untergeordnet bebaute Teilfläche der Flurnummer 2324 in den westlich anschließenden zusammenhängenden Ortsbereich von Enthalb der Ach einbezogen werden.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3)

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehende Teilfläche, der Flurnummer 2329, Gemarkung Wertach, hat eine Größe von ca. 1003 m². Nachdem die im angrenzenden bestand vorhandene Garage teilweise im Flurstück 2329 liegt wurde das Areal der Bestandsgarage mit in den Geltungsbereich integriert. Der Geltungsbereich umfasst somit insgesamt einen Umgriff von ca. 1.257m². Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich - rot (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlas

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweist. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsfläche eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehende Fläche an den Innenbereich angrenzt, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse zu ziehen auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.



Abbildung 2: Luftbild mit Markierung der einzubeziehenden Fläche – rot (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlas

Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. §34 BauGB) von Enthalb der Ach an. Nördlich und östlich des Flurstücks werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Außerdem grenzt das Vorhabengebiet im Süden an die Ortsdurchfahrtsstraße an. Dies bedeutet das neu überplante Grundstück bildet derzeit den östlichen Ortsrand, bzw. die Zufahrtsituation in den Ort.

Die umgrenzenden Siedlungsflächen weisen einen baulichen Zusammenhang auf, sämtliche Flächen sind mit einer Nutzung belegt. Nach Norden und Osten wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt. Die unmittelbare bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung typisch dörflich geprägt und setzt sich aus dem Nebeneinander von Wohnnutzungen, gewerblicher Nutzung und (ehemaligen) Hofstellen zusammen. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geprägt von der Nutzungsart „Dorfgebiet“ (gem. § 5 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung und überbaute Grundstücksfläche

Für die unmittelbar bebaute Umgebung bestehen weder qualifizierte, einfache noch vorhabenbezogene Bebauungspläne. Auch der Flächennutzungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung nicht. Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für ein Dorfgebiet liegt die maximale GRZ bei 0,6.

Bezüglich des tatsächlich realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die GRZ der umliegenden Bebauung in Abhängigkeit der Nutzungen teilweise unterschiedlich ist. Insgesamt liegt der Grad der Überbauung aufgrund der teilweise großen Grundstücken / Gartenflächen oftmals unter der Obergrenze von 0,6. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die unter der zulässigen 0,6 des Mischgebiets Dorf liegt. Nachdem beim gegenständlichen Vorhaben der Grad der Überbauung auf ein Minimum reduziert werden soll wird die GRZ die 0,3 festgesetzt.

Bauweise und Gestaltung

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind geprägt durch Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand, ihre zur Straße größtenteils traufständige Bauweise und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen ca. 20° - 35°. Auch die Nebengebäude sind überwiegend mit Satteldächern versehen. Die Hauptgebäude sind weitgehend verputzt und weisen vielfach im oberen Bereich die für das Oberallgäu typische Holzverschalung auf. Nebengebäude sind teilweise gänzlich in Holzbauweise errichtet.



Abbildung 4: Dachformen im Bereich der einzubeziehenden Fläche: Zweigeschossige Wohnhäuser mit angrenzender Garage



Abbildung 3: Umgebungsbebauung

Erschließung

Die Erschließung, eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Das gegenständliche Vorhabengebiet grenzt unmittelbar an eine örtliche Gemeindestraße. Hier bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Straßennetz sowie an die kommunale Versorgungsinfrastruktur (Wasser/Abwasser/Müllentsorgung etc).



Abbildung 5: Erschließungsstraße, einzubeziehende Fläche rechts



Abbildung 6: Erschließungsstraße mit Blick aus Osten, einzubeziehende Fläche links

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, ist das Plangebiet räumlich so situiert, dass die planungsrechtlichen Kriterien der Einbeziehungssatzung gegeben sind: aktuelle wird der östliche Siedlungsrand durch das Wohngebäude Hsnr. 16 (Flurnummer 2308/1) markiert. Durch die Situierung des Baufensters ist gewährleistet, dass der östliche Ortsrand sich an diesem Baukörper orientiert und nicht spornartig darüber hinausragt. Es handelt sich bei der Einbeziehung um eine Arrondierung der Siedlungsstrukturen. Ebenso wird die bereits bestehende öffentliche Erschließungsstraße genutzt, sodass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen nötig sind. Es handelt sich daher um eine punktuelle Nachverdichtungsmaßnahme am Ortsrand, welche der Markt Wertach unterstützen möchte. Das Vorhaben ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Wie der Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan zeigt, grenzt im Westen der einzubeziehenden Fläche das ausgewiesenen Mischgebiet Dorf an. Der dargestellte Ortsrand würde sich durch das Vorhaben leicht nach Osten verschieben. Die einzubeziehende Fläche ist laut FNP Grünfläche ohne Zweckbestimmung. Gemäß Regionalplan grenzt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an. Laut Regionalplan ist das Gebiet rund um Wertach geprägt durch Quell- und Tobelreiche Zonen, von denen Teile als NSG schutzwürdig sind. Es gehört zum „Vilsergebirge“ welches sich durch landschaftlich imposante Schluchten, sowie Aussichtspunkte auszeichnet. Hier kann auf die regionalplanerische Unschärfe, die dem kleinen Maßstab geschuldet ist hingewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass durch den Einbezug der ca. 1257 m² großen Flächen in den Innenbereich, den Schutzziele vorgenannter Gebiteskulissen nicht widerspricht. Das gegenständliche Vorhaben stellt somit eine verträgliche Nutzung in diesem Bereich des Ortsteils Enthalb der Ach dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

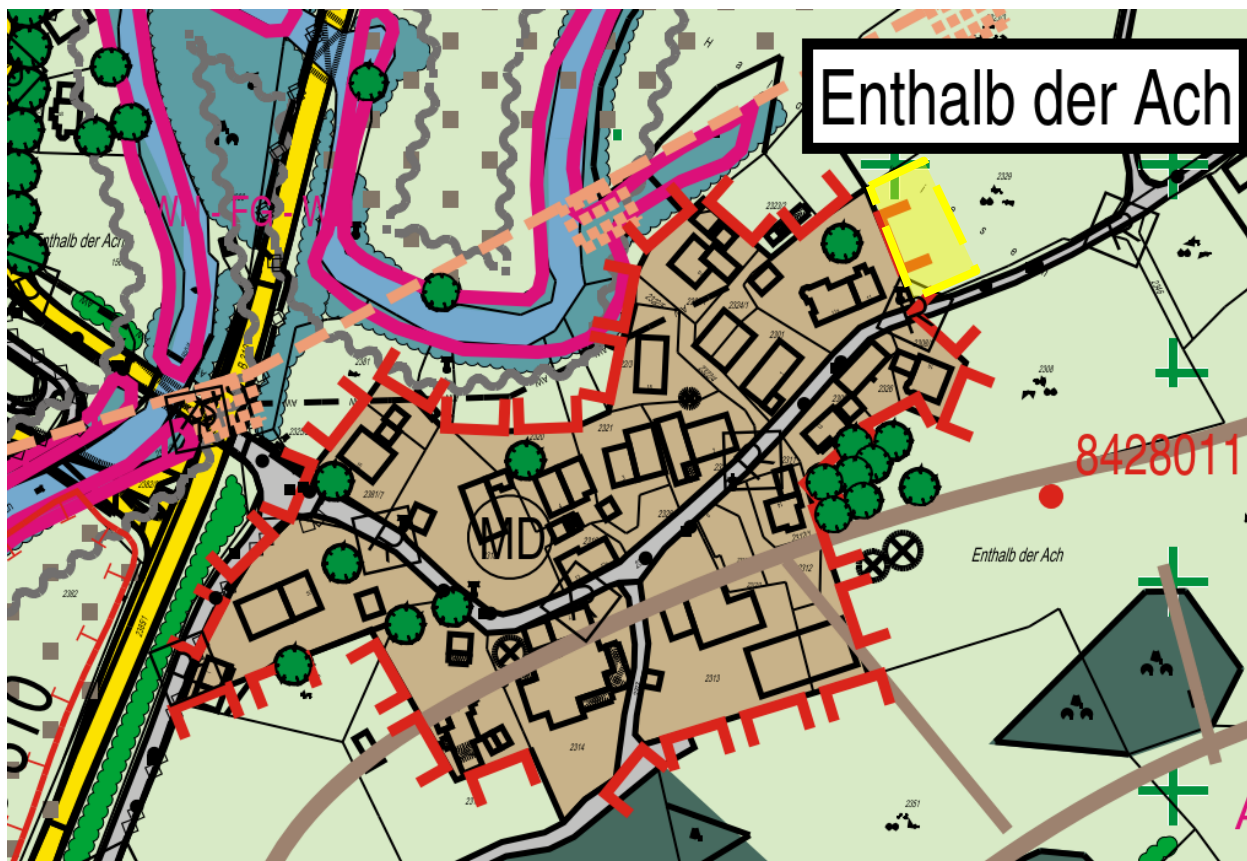


Abbildung 7: Auszug Flächennutzungsplan mit markiertem Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude,

gewerbliche Nebengebäude und Gebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen (Metzgerei, Ferienhof, Wohnnutzungen, Nebengebäude etc.) In unmittelbarer Nähe befinden sich hinsichtlich der Emissionen keine Betriebe bzw. Anlagen, welche einen Konflikt zur Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebietes darstellen.

5 Planung

Allgemeine Zielsetzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans.

Durch die Einbeziehungssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung geschaffen. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am gut einsehbaren Ortsrand der Ortslage die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung.

Einzelne Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die regionaltypische Bauweise zu erhalten und stellen ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung des Baukörpers und der ortsbildverträglichen Dachgestaltung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung ist die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Festsetzungen

In einer Einbeziehungssatzung können durch einzelne Festsetzungen ergänzende bzw. erforderliche steuernde Kriterien zur gewünschten Entwicklung getroffen werden. Aus diesem Grund werden Festsetzungen zum Grad der Überbauung, sowie zur Eingrünung erlassen. Weitere Festsetzungen sind der Eingriffsbilanzierung und der damit verbundenen Ausgleichserfordernis geschuldet.

In der nachfolgenden Abbildung sind die wesentlichen der Planung zugrundeliegenden Erfordernisse und Zielsetzungen grafisch dargestellt:

- Integration in das Siedlungsgefüge
- Harmonische Gestaltung der östlichen Ortseingangssituation
- Fließender Übergang zur umgebenden Landschaft
- Wahrung der ökologischen Wertigkeit

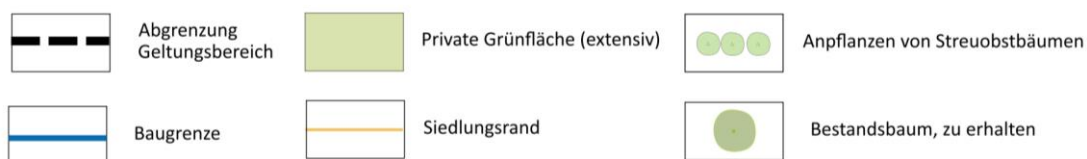


Abbildung 8: Zielsetzungen und Erfordernisse (unmaßstäblich)

Aufgrund der Lage am Ortsrand und im unmittelbaren Eingangsbereich der Siedlung soll durch die Ausweisung eines Baufensters gewährt werden, dass der Baukörper zum einen städtebaulich so situiert ist, dass er sich unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließt und nicht weiter Richtung Osten erstreckt, als notwendig, um möglichst wenig der landwirtschaftlich genutzten Wiese in Anspruch zu nehmen. Um das vorhandene Garagengebäude bei Bedarf baulich zu integrieren bzw. dessen Bestand baurechtlich zu sichern wurde das Baufenster L-förmig um diesen bereits im Bestand vorhandenen Baukörper gezogen.

Die Entwicklung eines isolierten Siedlungsspornes ist durch die umliegende Bebauung nicht gegeben.

Eine GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Die festgelegte Grundflächenzahl ermöglicht die Errichtung eines Einfamilienhauses und kann gewährleisten, dass die zulässige Kubatur den Kriterien der näheren Umgebung entspricht und zugleich dem Bedarf gerecht wird.

Aufgrund der guten Einsehbarkeit und der Lage im leicht abfallenden Gelände wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, um eine harmonische Integration in das natürliche Gelände zu gewährleisten und einem zu massiven Eingriff in das Gelände und das Ortsbild entgegenzuwirken. Der Höhenbezugspunkt ist orientiert an der Höhenlage des Hofraumes des östlich angrenzenden Grundstücks. Die

zulässige ROK darf bis maxmial 50 cm über diesem Niveau liegen, um dadurch auch einen Wasserabfluss (vom Gebäude zum Grundstücksrand) zu ermöglichen und im Falle von Starkregen das Wohngebäude vor eindringendem Wasser zu schützen. Ergänzend zur ROK werden Bauvorschriften zur Geländemodellierung getroffen. Diese sollen maßgeblich zum einsehbaren Ortsrand hin eine sanfte Integration des Grundstückes in das umgebende Grünland erwirken.

Der Baukörper wird auf 9,0 m Firsthöhe und 6,0 m Traufhöhe (Wandhöhe) begrenzt, was zum einen in etwa der mittleren Bauhöhe der Umgebungsbebauung entspricht und zugleich gewährleistet, dass eine zweigeschossige Bebauung und damit effiziente Wohnraumnutzung ermöglicht wird.

Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Dachlandschaft wird als Dachform ein Satteldach festgesetzt. Es greift die Dachform der umgebenden Bebauung auf. Nachdem in der näheren Umgebung flacher geneigte und steilere Satteldächer vorzufinden sind, wird die Bandbreite der Dachneigungen von 20 bis 35 Grad zugelassen.

Die Gartenflächen sind naturnah zu gestalten. Eingrünt wird das Grundstück durch eine Extensivwiese mit einem lockeren Streuobstbestand. Diese dorftypische und ökologisch wertvolle Art der Eingrünung soll einen verträglichen und fließenden Übergang zur umgebenden Landschaft gewährleisten.

6 Naturschutz und Eingriffsregelung

6.1 Bestand

Der Geltungsbereich des geplanten Vorhabens besitzt keine erhöhte ökologische Wertigkeit. Im südlichen Teil handelt es sich um intensiv genutztes Grünland von relativ geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Nordwestlich ragt ein Bestandgebäude in das Plangebiet. Entlang des Gebäudes verläuft ein Kiesweg.

Es liegen keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete im Geltungsbereich. Ca 100 m nördlich des Planungsraumes verläuft die Wertach mit dem amtlich kartierten Biotop „Wertach mit Begleitvegetation nördlich Enthalb der Ach“ (ID 8428-0023-002).

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein (junger) Streuobstbaum. Dieser wird als zu erhalten festgesetzt.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6.2 Artenschutz

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise geringen Flächenumgriffes, der (siedlungsnahen) Lage sowie der naturräumlichen Ausstattung (Intensivgrünland) sind nach derzeitigem Planungsstand bei Einhaltung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte absehbar. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der

mangelnden Habitatausstattung sowie der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Bei der Baufeldfreimachung und (potenziellen) Abrissarbeiten sind die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März und 30. September).

Sollte das bestehende Nebengebäude abgerissen werden, ist im Vorfeld in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Überprüfung (Fledermäuse, Gebäudebrüter) durchzuführen.

6.3 Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Boden und Fläche	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung durch Reduzierung des Bauraumes (Baufenster) - Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster etc.). - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau, möglichst ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre bzw. Ableitung in örtliche Entwässerungskanäle)
Klima/Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Minimum und Einplanung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Fernwirkung aufgrund der Integration in die bestehende Bebauung - Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Gebäudes - Regelungen zur Einfriedung
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von Lebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Habitaten durch Auflagen zur Gartengestaltung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) - Insektenfreundliche Beleuchtung

6.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die geplante Einbeziehungssatzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

6.4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bauleitplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt für die relevanten einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sowie für das Landschaftsbild durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung), die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt. Die Einstufung in Lebensräume geringer (BNT von 1 bis 5 Wertpunkten), mittlerer (BNT von 6 bis 10 WP) oder hoher

Bedeutung (BNT von 11 bis 15 WP) wird gemäß den fachlichen Vorgaben des o. g. Leitfadens entsprechend der im Planungsraum vorliegenden Biotopausstattung vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte der Bebauung). Die Eingriffsschwere lässt sich daher aus der Grundflächenzahl (GRZ = Maß der vorgesehenen Bebauung) oder dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur Größe der Baugrundstücke ableiten. Bei Eingriffen in Bestände geringer (werden pauschal mit 3 WP bewertet) und mittlerer (werden pauschal mit 8 WP bewertet) naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ), bei Eingriffen in Biotop- und Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (werden mit den jeweiligen WP gemäß Biotopwertliste bewertet) liegt der Beeinträchtigungsfaktor dagegen bei 1.

Darauffolgend wird der Ausgleichsbedarf unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Dabei kann mittels eines Planungsfaktors (als Folge der rechtskräftigen Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen) der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

6.4.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

Im westlichen Bereich ragt ein bestehendes Gebäude in den Geltungsbereich. Entlang des Gebäudes verläuft eine mit Kies befestigter Weg. Nördlich der Zufahrtsstraße befindet sich ein frisch gepflanzter Streuobstbaum. Bei der verbliebenen Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.



- | | |
|--|---|
|  Geltungsbereich | Bestand |
|  Flurstücke |  G11 Intensivgrünland |
| Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild |  V12 Verkehrsfläche, befestigt |
|  Gebiete ohne Bedeutung |  X4 Siedlungsgebäude |
|  Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) | |

Abbildung 9: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs

Tabelle 2: Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume							
Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV			Bewertung der Biotoptypen gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021)				
Code	Bezeichnung	Wertpunkte gem. BayKompV	Bedeutung	Wertpunkte gem. Leitfaden	Eingriffsfläche [m ²]	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
X4	Siedlungsgebäude	0	keine	0	140	0,3	0
G11	Intensivgrünland	3	gering	3	188	Grünfläche	kein Eingriff
					829	0,3	746
V12	Verkehrsfläche, befestigt	1			100	0,3	30
Summe					1.257		776

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Festsetzung im BP
grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Gebäudes	Verringerung der Fern- und Störwirkung	Festsetzung im BP
Summe (max. 20 %)		10 %

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	698
---	------------

6.5 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Die Ausgleichsfläche befindet sich östlich, innerhalb des Geltungsbereichs auf der Flurstücknummer 2329. Die etwa 188 m² große Fläche wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Geplant ist die Entwicklung einer Streuobstwiese in Kombination mit artenreichem Extensivgrünland. Hierfür soll eine Baumreihe standortgerechter, alter Obstbäume gepflanzt werden. Die unterliegende Fläche soll extensiviert werden.

Tabelle 3: Kompensationsmaßnahmen


Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand gem. BNT-Liste			Prognosezustand gem. BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Fläche [m ²]	Aufwertung in Wertpunkten	Ausgleichsumfang in Wertpunkten
1	G11	Intensivgrünland	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	10* (12)	188	7	1.316
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten							188		1.316

* abzgl. 2 WP timelag



 Geltungsbereich

 Ausgleichsfläche

 Flurstücke


 B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Abbildung 10: Ausgleichsfläche

-
- Es wird eine Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland mit einheimischen alten Obstsorten im Abstand von ca. 10 m angelegt. Dazu eignen sich besonders folgende Sorten: Apfelsorten: Jakob Fischer, Brettacher, Roter Eiserapfel, Weißer Klarapfel, Roter Boskoop, Bohnapfel oder auch Walnuss, Wilde Eierbirne, Birne Alexander Lukas, schwäbische Steinweichsel etc. Die Obstbäume sollen in den ersten Jahren einen Pflege- und Erziehungsschnitt erhalten und zum Schutz vor Verbiss eingezäunt werden.
 - Erste Mahd nicht vor 15. Juni, zweite Mahd frühestens ab Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 15. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Bei Bedarf kann ein dritter Schnitt Ende September durchgeführt werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig.
 - Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel ist nicht erlaubt. Eine Düngung mit Festmist einmal pro Jahr soll (nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde) erst nach 10 Jahren stattfinden und das Mähgut ist zur Aushagerung der Fläche grundsätzlich von der Fläche zu entfernen (Mulchen ist unzulässig).