

Gemeinde Waltenhofen Lkr. Oberallgäu



Einbeziehungssatzung „Martinszell Illerstraße-West“

09.11.2011

Bestandteile:

1. Satzung
2. Verfahrensvermerke
3. Zeichnerischer Teil (Planzeichnung)
4. Textlicher Teil (Festsetzungen und Hinweise)
5. Begründung

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen

Architekturbüro Rosa Felkner
Grüntenstraße 2
87448 Waltenhofen-Oberdorf



Auftraggeber: Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen

Auftragnehmer: Architekturbüro
Rosa Felkner
Grüntenstraße 2
87448 Waltenhofen-Oberdorf

Tel. 08379/7920
Fax. 08379/862
Email: rosa.felkner.arc@t-online.de

Grünordnung Andreas Walter
Härtsfeldstraße 40
73466 Lauchheim

Tel. 07363/919794
Fax. 07363/919794
Email: landschaftsarchitekt.walter@web.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (Univ) Rosa Felkner, Architektin
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter, Landschaftsarchitekt

Inhaltsverzeichnis

1. Satzung.....	1
2. Verfahrensvermerke	2
3. Zeichnerischer Teil (Planzeichnung).....	4
4. Textlicher Teil (Festsetzungen und Hinweise)	5
5. Begründung	9

1. Satzung

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585), der Baunutzungsverordnung – BauNVO – i.d.F.d.Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - in der geltenden Fassung die Einbeziehungssatzung „Martinszell Illerstraße-West“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, der die östlichen Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 216 der Gemarkung Martinszell umfasst, welche an die Illerstraße (Fl.Nr. 79/6) angrenzen, gilt die vom Architekturbüro Rosa Felkner, Waltenhofen-Oberdorf, ausgearbeitete Planzeichnung (M 1:1000) in der Fassung vom 09.11.2011.

§ 2

Bestandteile dieser Satzung

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem zeichnerischen und einem separaten textlichem Teil (Festsetzungen und Hinweise) in der Fassung vom 09.11.2011.

§3

Zulässigkeit von Vorhaben

Für die Flächen innerhalb der Einbeziehungssatzung aus § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB einschließlich der nachfolgenden Festsetzungen. Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses Gebietes nach § 30 BauGB.

§ 4

Ausgleich des Naturhaushalts

Dem nach § 1a BauGB notwendigen Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes wird im Satzungsgebiet durch die in der Planzeichnung festgesetzten Sträucher und Bäume, sowie durch die unmittelbar an die geplanten Bauflächen angrenzende Ausgleichsfläche Rechnung getragen. Diese Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Baugrundstücken des Satzungsgebietes zugeordnet.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Verfahrensvermerke

1) Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Waltenhofen hat in der Sitzung vom 01.06.11 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Martinszell Illerstraße-West“ beschlossen und die Planung gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.11 ortsüblich bekanntgemacht.

2) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Martinszell Illerstraße-West“ in der Fassung vom 03.06.11 wurde nach Bekanntmachung am 10.06.11 mit der Begründung in der Zeit vom 21.06.11 bis 25.07.11 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 15.06.11 bis 25.07.11 stattgefunden (§ 34 Abs. 6, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden wurden durch den Gemeinderat am 08.11.11 beschlussmäßig behandelt und die Ergebnisse am 02.12.11 mitgeteilt.

3) Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.11 die Einbeziehungssatzung „Martinszell Illerstraße-West“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.11 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Gemeinde Waltenhofen, den 14.11.11...

.....
(Bürgermeister)

4) Ausfertigung

Zeichnerischer (Planzeichnung) und textlicher Teil (Festsetzungen und Hinweise) stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.



(Siegel)

Gemeinde Waltenhofen, den 16.11.11...

.....
(Bürgermeister)

5) Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 25. 11. 11 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

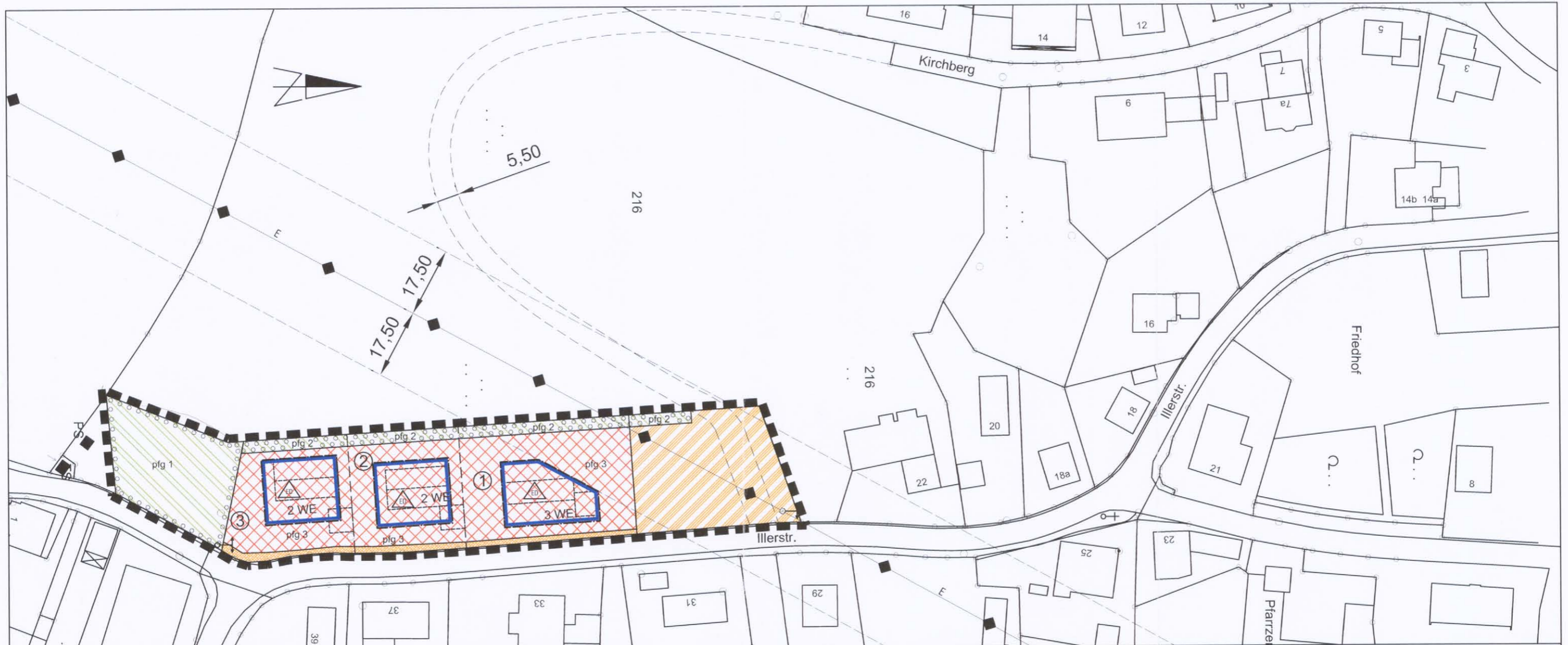
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft.



Gemeinde Waltenhofen, den 28. 11. 11


.....
(Bürgermeister)

3. Zeichnerischer Teil (Planzeichnung)



Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

2 WE maximal zulässige Anzahl der Wohneinheit je Wohngebäude

3. Bauweise, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise

110 KV - Freileitung mit Schutzstreifen

Straßenbegleitfläche

öffentliche Fläche mit u. U. geplanter Erschließungsstraße

Gebäudebestand

Gebäudevorschlag

bestehende Grenzen

geplante Grenzen

Kirchberg Straßenname

216 Flurstücksnummer

Grundstücksnummerierung

Rosa Felkner Dipl. - Ing (Univ.)

Architektin
Grünenstr. 2 87448 Walltenhofen
Telefon (08379) 7920 Email: Rosa.Felkner.arc@t-online.de Telefax (08379) 862

LANDKREIS: OBERALLGÄU
GEMEINDE: WALTENHOFEN
GEMARKUNG: MARTINSZELL

Einbeziehungssatzung "Martinszell Illerstraße - West"

LAGEPLAN M/1:1.000

Gefertigt:
Walltenhofen-Oberdorf, den 09.11.2011

Anerkannt:
Walltenhofen, den

4. Textlicher Teil (Festsetzungen und Hinweise)

4.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO;

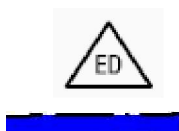
zulässig sind nur Nutzungen i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4
5 und 6

2 WE

maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohn-
gebäude :

pro Einzelhaus max. siehe Eintragung Planzeichnung
pro Doppelhaushälfte max. 1 WE

Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

ausnahmsweise zulässig sind außerhalb der Baugrenzen
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze,
Lagerräume und Lagerplätze, sowie Nebenanlagen im Sinne
von § 14 BauNVO, wenn Verkehrsbelange und die
beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht
beeinträchtigt werden;

innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung sind die
vorgeschriebenen VDE-gemäßen Sicherheitsabstände
(ausgehend vom Leiterseil bei größtem Durchhang und
maximaler seitlichen Ausschwingung: mindestens 5 m zum
nächstliegenden Gebäudeteil) einzuhalten

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Pflanzgebot 1:

Ökologische Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
auf dieser Fläche sind bauliche Nutzungen jeglicher Art
unzulässig;

Entwicklungsziel: Streuobstwiese (Auswahl und Qualität
siehe Artenliste)



Pflanzgebot 2:

Entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ist auf eigenem Grund ein ca. 3m breiter Pufferstreifen zur Ortsrandeingrünung, bepflanzt mit einer Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen (Auswahl und Qualität siehe Artenliste), von den derzeitigen Grundstückseigentümern bzw. ihren Rechtsnachfolgern vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten;

auf dieser Fläche sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig;

die Strauchhecke ist mindestens 1-reihig anzulegen, entlang der Randbereiche der Hecke ist ein Krautsaum auszubilden;

Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung; Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohnbebauung

pfg 3

Pflanzgebot 3:

Auf den privaten Grundstücken ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein einheimischer, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten;

alternativ kann für 1 Baum je 300 qm auch die Pflanzung von je 10 standortgerechten Sträuchern je 300 qm Grundstücksfläche angerechnet werden;

bei der Auswahl und Qualität der Gehölze ist die empfohlene Artenliste zu berücksichtigen, Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen

Entwicklungsziel: naturnahe, ländliche Durchgrünung des Mischgebietes

Artenliste

Obstsorten

Höhe des Kronenansatzes mind. 1,8 m

Äpfel: Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Roter und Grüner Boskoop, Brettacher, Danziger Kant, Gewürzluiken, Grahams Jubiläumsapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Korbiniansapfel, Wetringer Rambur, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Pfahlinger, Riesenboiken, Schöner aus Herrenhut, Schweizer Glockenapfel, Transparent von Croncels, Wiltshire, Winterrambour, Zabergäurenette sowie hochstammfähige Pi- und Re-Sorten

Birnen: Alexander Lucas, Doppelte Phillips, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Ulmer Butterbirne, Vereinsdechantsbirne

Zwetschgen, Kirschen

Sträucher	dreimal verpflanzt , mind. 125-150, mit Ballen	
	Hasel	Coryllus avelana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
	Hundsrose	Rosa canina
	Pfaffenhütchen	Euonymus alatus
	Feldarhorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Holunder	Sambucus nigra

Sonstige Planzeichen



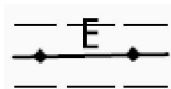
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4.2 Hinweise

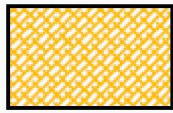
Höhenlage Die Höhenlage der Gebäude wird vor Baubeginn durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich festgesetzt.

Hochwasserschutz Wegen der Lage am Hang sollte gegen wild abfließendes Wasser, z.B. bei Starkregen, Vorsorge getroffen werden (Situierung von Kelleraußentüren, Lichtschächten, ebenerdigen Hauszugängen wie Haustüren und Terrassentüren).

Denkmalschutz Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art 8 DSchG.

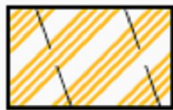


110 kV Freileitung, oberirdisch
mit Schutzstreifen (17,5 m) beiderseits der Leitungsachse
Unterpflanzungen nur mit niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen unter Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände;
Bauarbeiten jeglicher Art müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil und Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen

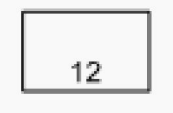


öffentliche Straßenbegleitfläche, $b = \text{ca. } 1,50\text{m}$
auf dieser Fläche verlaufen Leitungstrassen von AÜW
(20kV) und Telekom, sowie ggf. eine Entwässerungsmulde
(Tiefe ca. 0,15 – 0,20 m)

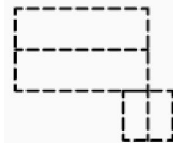
die Entwässerungsmulde dient zur Ableitung von
Oberflächenwasser; die Fläche ist so herzustellen und zu
unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft möglich ist



öffentliche Fläche mit u.U. geplanter Erschließungsstraße



Gebäudebestand



Gebäudevorschlag



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

Kirchberg

Straßenname

11/16

Flurstücksnummer



Grundstücksnummerierung

5. Begründung

Allgemeines

Ziel der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Bereich „Martinszell Illerstraße-West“ durch die Gemeinde Waltenhofen ist die Schaffung von Baurecht mit dorfgemäßer Mischnutzung auf einer derzeit dem Außenbereich zuzurechnenden Fläche.

Entlang der Ostseite der südlichen Illerstraße entwickelte sich im Laufe der letzten Jahrzehnte zwischen Martinszell im Norden und der Illerbrücke im Süden eine einzeilige Bebauung mit gemischter Nutzung.

Städtebaulich geordnet soll nun auch in der Lücke auf der Westseite der Illerstraße zwischen dem bestehenden, nicht mehr genutzten Bauernhof im Norden und dem gewerblich und zu Wohnzwecken genutzten Gebiet im Süden gebaut werden können. Dies stellt eine flächensparende Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortes ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur dar.

Gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten und umweltbezogene Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Um die gewollte städtebauliche Entwicklung durchzusetzen, wurde unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zurückgegriffen.

Geltungsbereich und Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich liegt am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Martinszell, grenzt im Osten an die Illerstraße an und umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha Größe. Er wird aus einer Teilfläche von Fl.Nr. 216 Gemarkung Martinszell gebildet.

Sämtliche betroffenen und umgebenden Flächen werden derzeit intensiv als landwirtschaftliche Wiese genutzt.

Das Gebiet der Einbeziehungssatzung soll als Mischgebiet i.S. von § 6 der Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt werden, um hier ein dorfgemäßes Nebeneinander von Wohn-, Büro und Gewerbenutzung zu ermöglichen. Die angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Um die Gestaltung eines geschlossenen Ortsrandes im Süden von Martinszell langfristig zu berücksichtigen und eine mögliche Zufahrt zur Erschließung dieses Bereiches zu sichern, werden auch die westlich der Illerstraße am Hang gelegenen Flächen „Am Kirchberg“ in die Vorplanung miteinbezogen (siehe städtebauliches Konzept „Am Kirchberg“).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen ist das Satzungsgebiet als Dorfgebiet dargestellt. Das mit dieser Bezeichnung berücksichtigte, nördlich anschließende, landwirtschaftliche Anwesen wird jedoch nicht mehr bewirtschaftet und wird in absehbarer Zeit einem Wohnhaus weichen. Im Süd-Osten ist durch eine Einbeziehungssatzung ein Mischgebiet festgelegt worden. Daher soll auch im Satzungsgebiet Illerstraße-West ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dies widerspricht dem Planungsziel der Gemeinde nicht und ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Städtebau

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches waren in Privatbesitz und wurden vor Beendigung des Verfahrens von der Gemeinde erworben.

Unterhalb der 110 kV Freileitung sind Schutzabstände einzuhalten und von Wohnbebauung freizuhalten. Diese Flächen eignen sich hervorragend als Vorbehaltsfläche für die Zufahrt zur späteren Erschließung des Kirchberges und für temporäre Parkplätze während des Martinszeller Marktes, bei Festen im nahe gelegenen Pfarrzentrum und bei Beerdigungen im benachbarten Friedhof.

Auf der wegen der Freileitung nur beschränkt bebaubaren Fläche auf dem Grundstück Nr. 1 können Lagerräume oder Garagen entstehen, um das Grundstück optimal zu nutzen, ohne die Schutzabstände für Wohnungen und Arbeitsplätze zu unterschreiten.

Durch die Begrenzung einer maximalen Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung soll in der Bebauungsdichte eine städtebauliche Abstufung des Ortes zum Ortsrand hin erfolgen.

Für eine optimale Anbindung der neuen Gebäude an den Altort und zur Schaffung eines ländlich abwechslungsreichen Straßenraumes werden Baugrenzen festgesetzt. Dadurch verengen hier die neuen Baukörper dorfgemäß von Süd nach Nord zur Ortsmitte hin den Straßenraum.

Städtebauliches Konzept „Am Kirchberg“

Um langfristig die Option einer Bebauung des Hanges „Kirchberg“ zu sichern, werden im Zuge der Einbeziehungssatzung die Zufahrtsflächen von Süden her geregelt und von der Gemeinde erworben. So könnte zukünftig eine durchgehende Erschließungsstraße von der Illerstraße bis zum Anschluss „Kirchberg“ hoch geführt werden.

Die Steigung beträgt bei einer Länge von ca. 270 m ca. 8,5%. Im Einmündungsbereich in die Illerstraße ist eine größtmögliche Variabilität gewährleistet, da die umgebenden Parkplatzflächen bei Bedarf zur Anpassung des Straßenanschlusses herangezogen werden können.

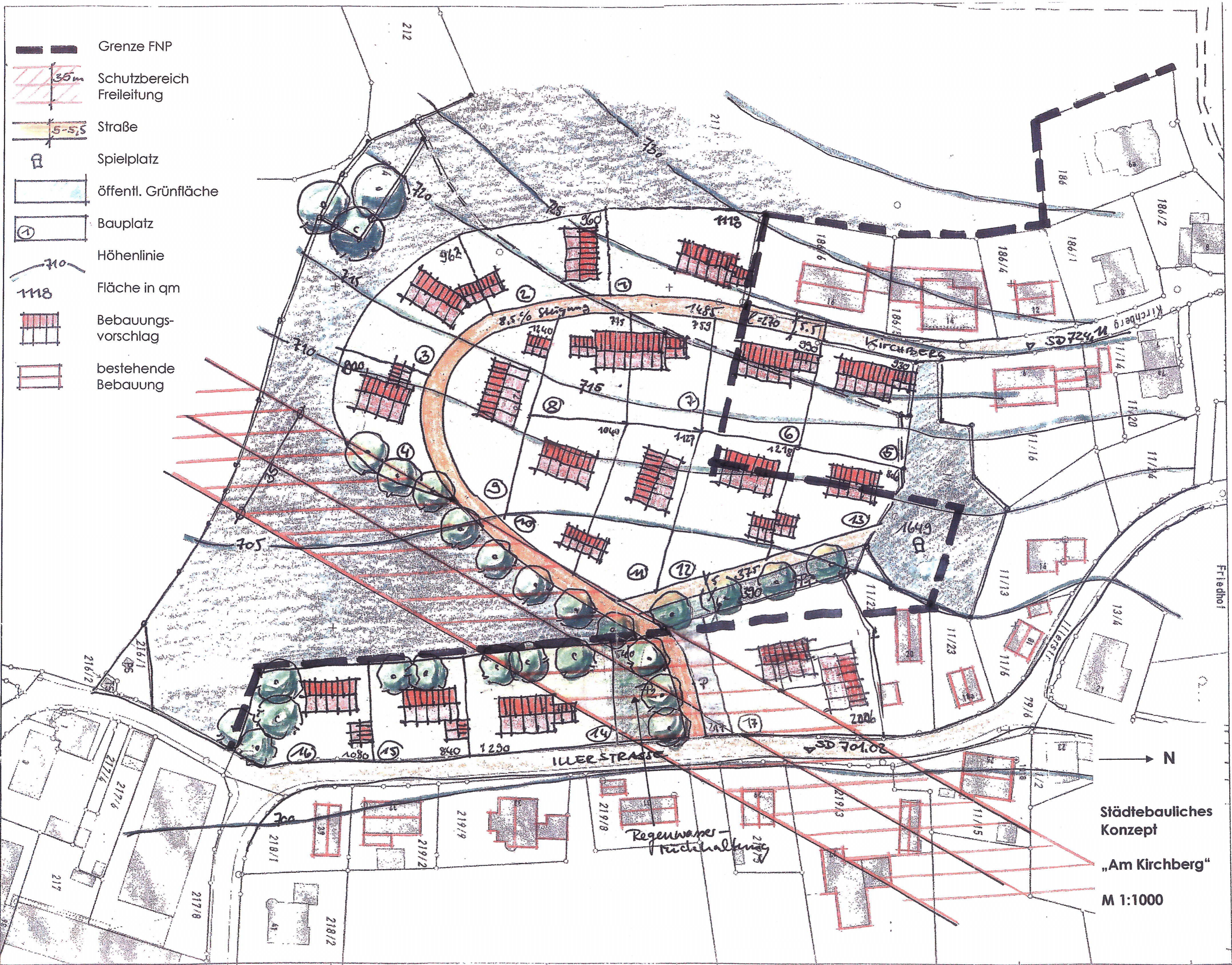
Die Fläche unter der Freileitung bleibt von Bebauung frei und kann als zusätzliche, dörflich unbefestigte Parkplatzfläche dauerhaft öffentlich genutzt werden.

Auf die Höhenlinien abgestimmt werden die einzelnen Baufelder entlang der Straße angeordnet.

Das steile Kirchengrundstück ist als Kinderspielplatz für die neue Siedlung vorgesehen. Die Erschließung dieser Fläche zu Mäh- und sonstigen Arbeiten ist von Süden her möglich, hierdurch können gleichzeitig die etwas höher gelegenen Häuser in zweiter Reihe erschlossen werden.

Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen und als Bindeglied zur freien Landschaft runden das Baugebiet ab und schaffen einen harmonischen Übergang zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Plandarstellung städtebauliches Konzept „Am Kirchberg“



- Grenze FNP
- 35m Schutzbereich Freileitung
- 5-5,5 Straße
- Spielplatz
- öffentl. Grünfläche
- Bauplatz
- Höhenlinie
- Fläche in qm
- Bebauungsvorschlag
- bestehende Bebauung

N
 Städtebauliches Konzept
 „Am Kirchberg“
 M 1:1000

Regenwasser
Rückhaltung

Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Illerstraße“.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der bestehenden Erschließungsstraße bzw. auf den betroffenen Grundstücken bereits vorhanden:

- Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz des Versorgungsträgers Allgäuer Überlandwerk (AÜW).
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die vorhandene öffentliche Wasserversorgungsanlage.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die öffentliche Entwässerungsanlage.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK).

Immissionsschutz

Westlich an die geplante Bebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an, süd-östlich nicht störendes Gewerbe. Als Pufferstreifen zu den landwirtschaftlichen Flächen wird auf den Privatgrundstücken eine ca. 3 m breite Hecke mit geeigneter Bepflanzung festgesetzt.

Die zukünftigen Bewohner des Satzungsgebietes müssen darüber hinaus zeitweilig, auch in den späten Abendstunden, sowie an den Wochenenden, mit ortsüblichen Geruchs-, Geräusch- und Staubbelastigungen durch die Landwirtschaft rechnen und diese entschädigungslos dulden.

Wasserhaushalt

Das über den Kirchberg anfallende Regenwasser soll in einer Entwässerungsmulde gesammelt und entlang der Illerstraße verzögert nach Süden in das Kanalsystem abgeleitet werden. Damit wird bei Starkregen der Regenwasserkanal entlastet und der Erhalt der Rückhalte- und der Speicherfähigkeit der Landschaft gewährleistet.

Das Satzungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Iller. Wegen der Lage am Hang sollten die Bauwerber jedoch unbedingt Vorsorge gegen wild abfließendes Wasser, z.B. bei Starkregen, treffen (Situierung von Kelleraußentüren, Lichtschächten, ebenerdigen Hauszugängen wie Haustüren und Terrassentüren etc.).

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 21 BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i. V. m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) ist der Ausgleich für Eingriffe, die aufgrund einer Aufstellung oder Änderungen eines Bauleitplanes zu erwarten sind, auf dem Wege der Bauleitplanung zu bewältigen. Der Ausgleichsflächenfaktor richtet sich nach der Schwere des Eingriffs, somit also nach dem Verhältnis von Bestand zu Planung. Als ein wesentliches Bemessungskriterium ist hierbei der Anteil versiegelter Flächen zu betrachten (vgl. auch Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Im Folgenden werden unter Berücksichtigung der Festsetzung entsprechender Eingrünungsmaßnahmen sowie der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ausgleichsflächenbedarf und die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Der Faktor zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die Bewertung der Bestände wurde folgender Literatur entnommen: *Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999: „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfadens“.*

Im Geltungsbereich treten folgende Lebensräume auf:

- intensiv genutzte Wiese

Die intensiv bewirtschafteten Wiesen im Satzungsgebiet sind durch 3-malige Mahd sowie mäßige bis starke Düngung gekennzeichnet. Durch diese Nutzung ist die Artenzusammensetzung verarmt. Nur schnittresistente Arten können sich durchsetzen. Pflanzensoziologisch können die Wiesen zu den Glatthaferwiesen gestellt werden.

In Verbindung mit den angrenzenden Flächen bilden die Wiesenflächen Nahrungsbiotope. Die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und ihre Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist mit „gering“ einzustufen.

Tabelle zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:					
Bestand	Wertigkeits- kategorie ¹⁾	Fläche im Geltungsbereich in m ²	Betroffene Fläche in m ²	Faktor	Ausgleichs- flächenbedarf in m ²
intensiv genutzte Wiese	I		3.894	0,3	1.168,2
Summe					1.168

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- A1** Anlage einer Streuobstwiese mit lokaltypischen Obstsorten (siehe Artenliste in der Festsetzung) im südlichen Teil des Geltungsbereiches (**pfG 1**).

Streuobstwiesen bildeten früher den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. Sie werden aufgrund der Obstnutzung angelegt, dienen außerdem als Windschutz und bieten einen hohen Erlebniswert für den Menschen. Für Pflanzen und Tiere sind sie, besonders bei extensiver Nutzung, ein spezieller und reich strukturierter Lebensraum, der mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnt.

Die Wiese sollte einer extensiven Nutzung mit zweimaliger Mahd überführt werden. Die erste Mahd sollte nicht vor Mitte Juli erfolgen, so dass Kräuter aussamen können und bodenbrütende Vögel ihr Gelege verlassen haben.

Die Gesamtfläche der Streuobstwiese beträgt **702 m²**.

A2 Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einer Strauchhecke (pfg 2)

Zum Ausgleich der Eingriffe ist eine Ortsrandeingrünung in Form einer Strauchhecke geplant. Hiermit können die Eingriffe in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Als Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Schottische Zaubrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Holunder, Vogelkirsche.

Die Strauchhecke ist mindestens 1-reihig anzulegen und soll ausschließlich Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation enthalten.

Entlang der Randbereiche der Hecke soll ein Krautsaum ausgebildet werden. Der Saum soll alle zwei bis drei Jahre abschnittsweise gemäht werden. Die Sträucher der Hecke sollen alle 15 bis 20 Jahre in Abschnitten von 10 bis 20 m auf den Stock gesetzt werden.

Die Gesamtfläche der Ortsrandeingrünung beträgt **351 m²**.

A3 Durchgrünung der Grundstücke (pfg 3)

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes sind Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume tragen in belaubten Zustand aufgrund der Schattenspende und der Staubfilterung zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Mit der Pflanzung standortgerechter Bäume wird die natürlich vorkommende Vegetation bewahrt und einer Verfremdung der Landschaft durch landschaftsuntypische Arten vorgegriffen. Außerdem wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere gebildet.

Anzupflanzen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, hochstämmiger Obstbaum. Diese Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Alternativ: Für 1 Baum je 300 m² können auch 10 standortgerechte Sträucher je 300 m² angerechnet werden. Als Pflanzen sollen die unter Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

Die Maßnahme dient sowohl dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild als auch dem Ausgleich des Verlusts an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Pro Baum werden 10 m² Standraum (insgesamt 9 x 10 = **90 m²**) als Ausgleichsfläche angesetzt.

Zusammenstellung der geplanten Ausgleichsflächen Einbeziehungssatzung „Martinszell Illerstraße-West“:	
Maßnahme	Fläche (m ²)
A1 Anlage einer Streuobstwiese (pfg1)	702
A2 Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einer Strauchhecke (pfg 2) (Pflanzgebot auf privater Grünfläche)	351
A3 Durchgrünung der Grundstücke (pfg3) (je 300 m ² Grundstücksfläche ein Baum = 9 Bäume a 10 m ² anrechenbare Fläche)	90
Summe	1.143
Ausgleichsgrad in %	97,9

Der erreichte Ausgleichsgrad bezieht sich auf den berechneten Ausgleichsflächenbedarf von **1.168 m²**.

Bei der Anlage der Ausgleichsfläche sollen möglichst Gehölzarten regionaler Provenienz verwendet werden. Hierbei verbindet die Festsetzung ortsrandspezifische mit ökologischen Gesichtspunkten.

aufgestellt: Waltenhofen, den 09.11.2011



R. Felkner
Dipl.Ing. Architektin

Anlage

Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminsein, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)*
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen