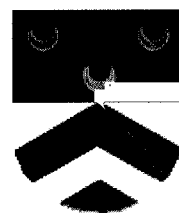


# Gemeinde Waltenhofen Lkr. Oberallgäu



## Bebauungsplan Niedersonthofen „An der Burgstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan  
15.09.2008

M 1:500

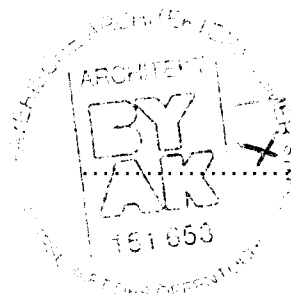
Bestandteile:

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

Gemeinde Waltenhofen  
Rathausstraße 4  
87448 Waltenhofen

.....  
(Unterschrift 1. Bürgermeister)

Architekturbüro Rosa Felkner  
Grüntenstraße 2  
87448 Waltenhofen-Oberdorf



Auftraggeber: Gemeinde Waltenhofen  
Rathausstraße 4  
87448 Waltenhofen

Auftragnehmer: Architekturbüro  
Rosa Felkner  
Grüntensstraße 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. <b>Satzung</b> .....	1
2. <b>Verfahrensvermerke</b> .....	2
3. <b>Zeichnerischer Teil (Planzeichnung)</b> .....	4
4. <b>Textlicher Teil (Festsetzungen und Hinweise)</b> .....	5
5. <b>Begründung und Umweltbericht</b> .....	12
6. <b>Grünordnung</b> .....	23

# 1. Satzung

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung - BauNVO- i.d.F.d.Bek. vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und des Art. 81 der Bayer. Bauordnung -BayBO- in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Niedersonthofen „An der Burgstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes, das im Norden von den Grundstücksflächen mit den Fl.Nr. 151 und 153 und im Süden mit den Fl.Nr. 55/1 und 57/3 der Gemarkung Niedersonthofen begrenzt wird, gilt die vom Architekturbüro Rosa Felkner, Waltenhofen-Oberdorf, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.09.2008

## § 2 Bestandteile dieser Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen und einem separaten textlichem Teil (Festsetzungen und Hinweise) in der Fassung vom 15.09.2008

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,-- € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## § 4 Inkrafttreten

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



## **2. Verfahrensvermerke**

### **1) Aufstellungsbeschluß**

Der Gemeinderat Waltenhofen hat in der Sitzung vom 28.04.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Niedersonthofen „An der Burgstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen und die Planung gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.05.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

### **2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2008 hat vom 26.05.2008 bis 10.06.2008 stattgefunden. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden durch den Gemeinderat am 14.07.2008 beschlußmäßig behandelt.

### **3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 26.05.2008 bis 10.06.2008 stattgefunden. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden durch den Gemeinderat am 14.07.2008 beschlußmäßig behandelt und seine Auslegung beschlossen.

### **4) Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Niedersonthofen „An der Burgstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.07.2008 wurde nach Bekanntmachung am 25.07.2008 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08.2008 bis 03.09.2008 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 04.08.2008 bis 03.09.2008 stattgefunden.

Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden wurden durch den Gemeinderat am 15.09.2008 beschlußmäßig behandelt.

## **5) Satzungsbeschluss**


Die Gemeinde Waltenhofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2008 den Bebauungsplan Niedersonthofen „An der Burgstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2008 als Satzung beschlossen.

## **6) Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.10.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Waltenhofen, 25.05.2009

  
(E. Harscher)  
1. Bürgermeister

### **3. Zeichnerischer Teil (Planzeichnung)**

## 4. Textlicher Teil (Festsetzungen und Hinweise)

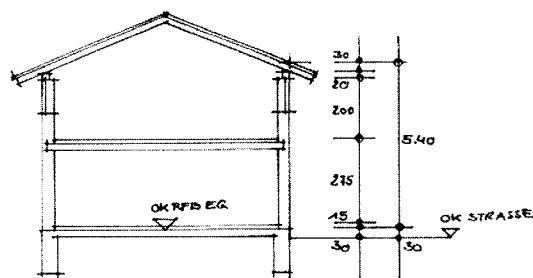
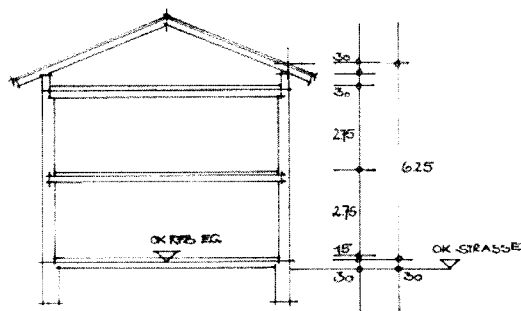
### 4.1 Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO; die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
----	---

#### Maß der baulichen Nutzung

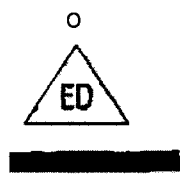
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend (EG und OG)
Wandhöhe	Maximal zulässige Wandhöhe : 6,25 m minimal zulässige Wandhöhe : 5,40 m (= Abstand von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß – OK RFB EG – bis zum Schnittpunkt Wand mit der Außenkante Dachhaut. Die OK RFB EG darf maximal 30 cm über dem angrenzenden Straßenniveau in Gebäudemitte liegen)





4 WE	Maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude innerhalb eines Baufensters; pro Einzelwohnhaus sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig,
2 WE	pro Doppelwohnhauhälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

## Bauweise

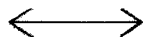


Offene Bauweise  
zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

### Baugrenze

innerhalb eines Baufensters errichtete Hauptgebäude sind ohne Versatz profil- und höhengleich auszuführen;  
das Seitenverhältnis Baukörperlänge zu Baukörperbreite darf 2:1,5 nicht unterschreiten, bei zusammengebauten Häusern gilt die gesamte Gebäudelänge

Anbauten  
Erdgeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in Holz, Glas und Stahl sind bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 18 qm pro Grundstück und bis zu einer maximalen Tiefe von 3 m außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig,  
die BayBO ist einzuhalten



Verbindliche Firstrichtung des Hauptdaches;  
die Baukörper sind als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten; Quergiebel sind nicht erlaubt

18°-22°  
Dachneigung der Hauptgebäude;  
für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind Satteldächer, Pult- und Flachdächer von 0° - 22° Dachneigung zulässig;  
Flachdächer sind zu begrünen

SD  
Symmetrische Satteldachform für alle Hauptgebäude zwingend;  
Dachüberstand des Hauptgebäudes am Ortgang 0,70 m - 1,20 m, an der Traufe 0,70 m- 0,90 m

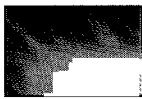
Dachaufbauten  
Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig

Grenzanbau  
Garagen und Nebengebäude sind bei Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen

Abstandsflächen Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4, 5 und 6 BayBO (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 2. Halbsatz BayBO)

Fassadengestaltung Innerhalb eines Baufensters errichtete Hauptgebäude sind in der Fassaden- und Farbgestaltung einander anzupassen; an den Außenwänden sind nur ruhige, ortstypische Farbtöne zulässig

## Verkehrsflächen

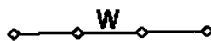


Straßenverkehrsflächen



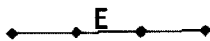
Straßenbegrenzungslinie

## Hauptversorgungsleitungen



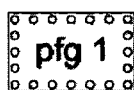
Gemeindliche Wasserversorgung, unterirdisch;

3,0 m Schutzabstand beiderseits der Leitungstrasse ist einzuhalten und von Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten



Elektrische Leitung, oberirdisch

## Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Ökologische Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; diese Flächen sind von Bebauung freizuhalten; vorhandene Einzelbäume sind zu integrieren;

entlang der südlichen und östlichen Grenze des Baugebietes ist auf eigenem Grund ein ca. 5m 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;

die Strauchhecke ist mindestens 2-reihig anzulegen, entlang der Randbereiche der Hecke ist ein Krautsaum auszubilden; Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung; Pufferstreifen zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohnbebauung; bachbegleitende Eingrünung;

(ausführliche Darstellung mit Pflegeempfehlung siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung unter 6.2)

pfg 2

Auf den privaten Grundstücken ist pro 300 qm Grundstücksfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bestehende Laub- und Obstbäume sind auf das Pflanzgebot anrechenbar; alternativ kann für 1 Baum je 300 qm auch die zusätzliche 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 Wohngebietes

(ausführliche Darstellung mit Pflegeempfehlung siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung unter 6.2)



Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen; vorhandene Bäume (Birken auf Fl.Nr. 155/3 – Darstellung nicht lagegenau) sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen

## 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, Wettringer Rambur, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Pfahlinger, Riesenboiken, Schöner aus Herrenhut, Schweizer Glockenapfel, Transparent von Croncels, Wiltshire, Winterrambour, Zabergäurennette 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

Laubbäume

dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm, mit Ballen

Spitz-Ahorn	Acer platanoidis
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher	dreimal verpflanzt , mind. 125-150cm, 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



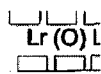
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung nach Art. 57 BayBO (Garagen, Carports und Nebengebäude) freizuhalten sind;

zur Gewährleistung einer optimalen Belichtung und Besonnung der angrenzenden Nachbargrundstücke

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



Lr(O): Flächen für Bachlauf offen bzw. verrohrt;

Öffnung der bestehenden Bachverrohrung auf den Grundstücken 1 – 4;

diese Flächen dienen auch zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser; sie sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Oberlieger zu belasten; die Flächen sind so herzustellen und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft möglich ist; eine Verrohrung der offenen Bachabschnitte ist nicht zulässig;

(ausführliche Darstellung siehe Erläuterungsbericht zur Grünordnung unter 6.2)



Lr(W): Flächen für Trinkwasserleitung

Garagen und Nebengebäude

je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf eigenem Grund zu errichten;

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden;

darüber hinaus kann pro Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Flächen maximal ein freistehendes Nebengebäude ohne Feuerstätte und Aufenthaltsraum von maximal 6,0 m<sup>2</sup> Grundfläche und höchstens 2,50 m

Firsthöhe errichtet werden;

bei der Errichtung der Garagen ist zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten;

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen

#### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 0,50 m einhalten, dieser Abstandstreifen ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen;

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden;

die Höhe der Einfriedungen darf an öffentlichen Verkehrsflächen 0,90 m nicht überschreiten; es sind nur Holzzäune ohne Sockel zulässig;

## 4.2 Hinweise



bestehende Grundstücksgrenze



geplante Grundstücksgrenze

53/1

Flurstücksnummer

5

Hausnummer

1

Grundstücksnummerierung

Leitungstrasse

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten

Immissionsschutz

Die Bewohner des Wohngebietes müssen zeitweilig, auch in den späteren Abendstunden sowie an den Wochenenden mit ortsüblichen Geruchs-, Geräusch- und Staubbelastigungen durch die Landwirtschaft rechnen und diese dulden

Denkmalschutz

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

Entwässerung

Es wird empfohlen, das Dach- und Oberflächenwasser auf eigenem Grund zu sammeln, dazu sollte auf jedem Grundstück eine Zisterne mit mindestens 6 m<sup>3</sup> (besser 10 m<sup>3</sup>) Fassungsvermögen mit Überlauf in den Vorfluter angelegt werden

Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Grundwasserspiegellagen in Höhe des Wasserspiegels des angrenzenden Bachlaufes zu rechnen. Im grundwassergefährdeten Bereich ist daher auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) und auf die Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel zu achten

Grünabfälle

Die Aufstellung eines Komposters auf den Privatgrundstücken wird empfohlen



Geplante bauliche Anlagen



Abzubrechendes Gebäude



Flächen für Garagen;  
vorgeschlagener Standort



Waltenhofen, 15.09.2008  
Gemeinde Waltenhofen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Harscher', written over a horizontal line.

(E. Harscher)  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Waltenhofen, 24.09.2008  
Gemeinde Waltenhofen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Harscher', written over a horizontal line.

(E. Harscher)  
1. Bürgermeister

## 5. Begründung und Umweltbericht

### Allgemeines

Die Gemeinde Waltenhofen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Niedersonthofen „An der Burgstraße“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Vorliegende Bauvoranfragen einheimischer Grundstückseigentümer, die sowohl den bestehenden Minigolfplatz auflösen und bebauen, als auch die angrenzenden Grundstücke zwischen dem im Osten vorgelagerten Bauernhof und der Ortslage von Niedersonthofen bebauen wollen, sowie der ungenügend definierte süd-östliche Ortsrand von Niedersonthofen veranlaßten die Gemeinde, hier planerische Festsetzungen zu treffen.

Der Bebauungsplan Niedersonthofen „An der Burgstraße“ soll eine geordnete Wohnnutzung der Fläche gewährleisten. Vorrangiges Ziel ist die Entwicklung eines harmonischen Ortsrandes, der dem ländlichen Charakter von Niedersonthofen gerecht wird und der einen hohen Beitrag zur ökologischen Aufwertung der Fläche am Dorfbach leistet.

### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt am süd-östlichen Rand der bebauten Ortslage von Niedersonthofen zwischen Burgstraße und Dorfbach und umfaßt eine Fläche von rund 0,9 ha Größe.

Er wird im Norden von den Flurnummern 151, 153 und 176/1, im Osten von Fl.Nr. 10, im Süden von Fl.Nr. 57/3 (Dorfbach) und im Westen von Fl.Nr. 55, 55/1, 155/6, 155/8, 47/5 und 57/1 begrenzt.

### Nutzung

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 10/1 (landwirtschaftlich genutzte Wiese), 55/3 (landwirtschaftlich genutzte Wiese), 57/2 (landwirtschaftlich genutzte Wiese), 57/4 (landwirtschaftlich genutzte Wiese), 155/1 (verrohrter Bachlauf), 155/2 (landwirtschaftlich genutzte Wiese), 155/3 (Minigolfplatz), 155/4 (landwirtschaftlich genutzte Wiese), 155/5 (verrohrter Bachlauf), 155/7 (landwirtschaftlich genutzte Wiese) und 47/6 (Burgstraße).

Im Osten grenzt eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an, im Westen die Wohnbebauung von Niedersonthofen und im Süd-Westen eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

Die Wiesen im Süd-Westen (Fl.Nr. 55/1, 155/6 und 155/8) und Süden (Fl.Nr. 57/2) werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen werden diese Flächen über das Grundstück Fl.Nr. 57/2. Aus diesem Grund und weil die Einleitung des bestehenden verrohrten Baches in den Dorfbach über das Grundstück Fl.Nr. 57/2 neu verlegt werden muss (erfolgte bisher über Grundstück Fl.Nr. 10/1), wurde das gesamte Grundstück Fl.Nr. 57/2 in den Bebauungsplan mitaufgenommen.



Alle Flächen sind mit Ausnahme von Fl.Nr. 55/3, 155/1, 155/2, 155/4 155/5, 155/7 (kath. Pfarrgründestiftung St. Alexander) in Privatbesitz.

Auf den hohen Grundwasserpegel im Geltungsbereich (Wasserstand Dorfbach) wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan nochmals aufmerksam gemacht.

### **Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Burgstraße.

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 (AÜW).

Die Trinkwasserversorgung ist durch das gemeindliche Wasserwerk geregelt. Die bestehende Leitung verläuft derzeit quer über die betroffenen Grundstücke. Sie wird im Zuge der Bachöffnung an den westlichen Rand des Baugebietes verlegt und quert von hier aus die Burgstraße.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, das Schmutzwasser wird an die gemeindliche Kanalisation in der Burgstraße angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt und der Überlauf über den geöffneten Bachlauf, bei dem östlichen Grundstück über eine verrohrte Leitung, in den Dorfbach geleitet werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAK.

### **Städtebau/Baugestaltung**

Für eine optimale Einbindung und zur Schaffung eines dörflichen Straßenraumes werden zweigeschossige, schmale, langgestreckte, mit geringem Abstand zur Burgstraße liegende Baufelder, symmetrische Satteldächer und Firstrichtungen über die längere Hausseite festgesetzt.

Die neuen Baukörper werden längs der Burgstraße angeordnet und verengen hier dorfgemäß von Ost nach West zur Ortsmitte hin den Straßenraum.

Durch die Festsetzung äußerst niedriger Grundflächenzahlen (0,2) und Wandhöhen soll der Eingriff in die Natur so weit wie möglich begrenzt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Anpassung an das bestehende Ortsbild gewährleistet werden.

## **Immissionsschutz**

Südlich und östlich an die geplante Bebauung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Als Pufferstreifen wird hier auf den Privatgrundstücken eine ca. 5 m breite Abgrenzung mit geeigneter Bepflanzung zu den bewirtschafteten Flächen hin festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird außerdem darauf hingewiesen, daß die landwirtschaftlichen Immissionen auch in den Abendstunden und am Wochenende geduldet werden müssen. Die Sicherung dieser Duldung wurde in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

## **Wasserhaushalt**

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes soll ein zwischen bestehender Ortslage und Dorfbach auf der ganzen Länge durchführender verrohrter Bachlauf geöffnet und renaturiert werden.

Bisher führt er quer über das Grundstück Fl.Nr.10/1, das jedoch bebaut werden soll. Aus diesem Grund und um die Bewirtschaftbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, soll der offene Bachlauf mit einem kurzen, verrohrten Teilstück über Fl.Nr. 57/2 in den Dorfbach geleitet werden.

Der Erhalt der Rückhalte- und der Speicherfähigkeit der Landschaft wird durch die Bachöffnung mit einer Tiefe von ca. 1,0m auf einer Sohlenbreite von 1,0m-1,5m und deren natürlicher Bachbettgestaltung, sowie die Anlage von Zisternen und deren gedrosselte Ableitung in diesen neuen Vorfluter gewährleistet.

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorgesehen, die Stellplätze und Garagenzufahrten mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen.

## **Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die festgesetzte Öffnung des bisher verrohrten Bachlaufes mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird ein hohes Maß an ökologischem Ausgleich innerhalb des Baugebietes gewährleistet.

Im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, daß diese ökologische Ausgleichsfläche von den derzeitigen Grundstückseigentümern bzw. ihren Rechtsnachfolgern dauerhaft erhalten bzw. neu angepflanzt wird.

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 Ausgleichsfächenfaktor 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).

Aufgrund der geringen Versiegelung, Festsetzung entsprechender Eingrünungsmaßnahmen sowie der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf Teilflächen, werden die Ausgleichsflächenbedarf sowie Ausgleichsmaßnahmen folgendermaßen festgelegt (Ausführliche Beschreibung siehe Grünordnung zum Bebauungsplan):

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 Leitfaden“.*

<b>Tabelle zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:</b>					
Bestand	Wertigkeits- kategorie <sup>1)</sup>	Fläche im Geltungsbereich in m <sup>2</sup>	Betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichs- flächenbedarf in m <sup>2</sup>
Straßen und Wegeflächen	nicht Vorhanden	1.580	1.580	0,0	0
Minigolfanlage	I	1.482	1.482	0,3	444,6
intensiv genutzte Wiese	I	5.556	3.503	0,2	700,6
Summe		8.618	6.565		1.145,2 <b>~ 1.146 m<sup>2</sup></b>

<b>Zusammenstellung der geplanten Ausgleichsflächen Bebauungsplan „An der Burgstraße“:</b>	
Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )
A1 Pflanzgebot (Private Grünfläche) mit integriertem geöffneten Graben <b>(pfg 1)</b>	958
A2 Durchgrünung der Grundstücke <b>(pfg2)</b> (je 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfl. einen Baum = 13 Bäume a 10 m <sup>2</sup> anrechenbare Fläche)	130
Summe	<b>1.088</b>
Ausgleichsgrad in %	94,94

Der erreichte Ausgleichsgrad bezieht sich auf den berechneten Ausgleichsflächenbedarf von **1.146 m<sup>2</sup>**.

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

## **Kosten**

Zur Gewährleistung der Bebaubarkeit der Grundstücke entstehen in etwa folgende Kosten:

Planungskosten, Ausgleichsflächen incl. wasserrechtl. Genehmigungsplanung, Verlegung der Wasserleitung, Unvorhergesehenes € 30.750,00

Die Umlegung dieser Kosten wurde im Vorfeld durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern geregelt.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen werden entsprechend der Satzung über Erschließungsbeiträge und den Satzungen für die öffentliche Entwässerungsanlage und die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Waltenhofen mit den entsprechenden Beitrags- und Gebührensatzungen auf die zu erschließenden Grundstücke umgelegt.

# Umweltbericht

Durch den Bebauungsplan „An der Burgstraße“ wird planungsrechtlich eine Bebauung der Fläche geschaffen, die (wenn auch insgesamt geringe) Umweltauswirkungen hat. Die Auswirkungen wurden detailliert, schutzgutbezogen in der Grünordnung dargestellt, bewertet und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Auf die Grünordnung zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle hingewiesen.

Insgesamt betrachtet sind durch die geplante Bebauung, mit den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## EINLEITUNG

### Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

In Niedersonthofen besteht örtlicher Bedarf an Bauland. Deshalb hat der Gemeinderat Waltenhofen beschlossen, den Bebauungsplan „An der Burgstraße“ aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan wird die bestehende Siedlung (Niedersonthofen) um fünf Bauplätze an der bestehenden Straße ergänzt. So wird die vorhandene Erschließung effektiver genutzt. Die Bebauung an dieser Stelle stellt eine Ortsergänzung und Abschluss der Siedlungsentwicklung am Süd-Ostrand von Niedersonthofen dar.

### **Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Plangebiet liegt am Südosten von Niedersonthofen

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt:	8.618 m <sup>2</sup>
davon	
Nettobaufläche:	4.585 m <sup>2</sup>
Straßenflächen:	1.580 m <sup>2</sup>
landwirtschaftliche Flächen	2.453 m <sup>2</sup>

Das Gelände fällt leicht von Norwest nach Südost Richtung „Dorfbach“ ab.

### **Rechtliche Grundlagen**

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert 21.12.2006 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gem. §1, Abs.6, Nr.7 „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“, zu berücksichtigen.

Nach §2 „Aufstellung der Bauleitpläne“, Abs.4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach §2a „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In dieser ist entsprechend dem Stand des Verfahrens darzulegen:

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans.
2. In dem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung (Standortvorprüfungsverfahren) nach §2, Abs.4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die im Umweltbericht darzustellenden Inhalte sind in der Anlage 1 (zu §2 Abs.4, §§ 2a und 4c) BauGB aufgeführt.

### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### **Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die südlich angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

#### **Naturschutzrechtlich geschützte Flächen (FFH, NSG, LSG, 13d-Biotope)**

Im Planungsgebiet sind keine FFH(Flora-Fauna-Habitat)-Gebiete, Natura 2000 Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Nachmeldungen zu Vogelschutzgebieten sind im Planungsgebiet und in der weiteren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten entsprechend dem Anhang IV der FFH-Richtlinie, sind im Untersuchungsraum ebenfalls nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein nach § 13d BayNatSchG besonders geschütztes Biotop.

### **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose bei Durchführung der Maßnahme auf die einzelnen Schutzgüter**

##### **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt**

###### **BESTANDSAUFNAHME:**

Das Untersuchungsgebiet wird größtenteils als Wirtschaftswiese genutzt. Ein Teil des Bebauungsplangebietes wird als Minigolfanlage genutzt. Innerhalb der Minigolfanlage befinden sich ca. 30-jährige Bäume (Lärche, Bergahorn und vor allem Birken).

###### **BEWERTUNG und PROGNOSE**

Durch die Bebauung werden zwar Wiesenfläche sowie Gehölzstrukturen zerstört, aber andere für Tiere und Pflanzen wertvolle Strukturen (Hecke als Ortseingrünung) entstehen. Einzelne Bäume werden im Bebauungsplan durch die Pflanzbindung erhalten.

Das Wiesenbiotop sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen sind in Niedersonthofen noch ein reichlich vorkommender Biotoptyp. Die Umwidmung der Fläche zu Wohnbauland wird deshalb keine negativen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen haben.

## **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

### BESTANDSAUFNAHME:

#### Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Niedersonthofen. Die Gehölzstrukturen der Minigolfanlage bilden mit die Eingrünung und Einbindung in die Landschaft.

#### Erholung

Die Minigolfanlage wird schon seit Jahren nicht mehr betrieben und hat deswegen keine Bedeutung mehr für die Erholungsnutzung. Das Bebauungsplangebiet ist von der Ausdehnung und Lage, für sich allein betrachtet, ebenfalls nicht von Bedeutung für die Erholungsnutzung.

### BEWERTUNG und PROGNOSE

Durch die Bebauung werden die bestehenden Gehölzstrukturen, die gleichzeitig der Orteingrünung dienen, entfernt. Teile des Baumbestandes werden durch die Festsetzung einer Pflanzbindung geschützt. Durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes (pfg1) wird eine neue Ortsrandeingrünung und -einbindung geschaffen. Unter der Berücksichtigung der Festsetzungen werden keine erhebliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung zu erwarten sein.

## **Schutzgut Luft und Klima**

### BESTANDSAUFNAHME:

Großklimatisch gehört Waltenhofen zum Klimabezirk „Süddeutschland“, Unterbezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, Bereich „Allgäuer Voralpen“. Das Klima ist bedingt durch die Höhenlage des Gebiets und durch die Stauwirkung des nahen Alpenlandes kühl und feucht.

Die vorherrschenden Winde kommen vornehmlich aus westlicher und südwestlicher Richtung.

Die jährlichen Niederschläge betragen 1000 - 1200 mm.  
Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt um 7,0° C.

### BEWERTUNG und PROGNOSE

Das geplante Baugebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und Lage keinen messbaren Einfluss auf das Lokalklima. Deshalb sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

## **Schutzgut Boden**

### BESTANDSAUFNAHME

#### Boden / Geologie

Die Landschaft wurde durch die letzte Eiszeit durch den mächtigen Illergletscher geformt. Die verschiedenen glazialen Vorgänge und Bewegungen hinterließen unterschiedliche Formen. Von Drumlins, die heute Hügelrücken bilden, bis zu Toteislöchern, die für das Niedersonthofener Becken verantwortlich sind.

Aus dem Ausgangsmaterial, das die Eiszeit hinterlassen hat, und den postglazialen Vorgängen wie die Ausbildung von Bachschwemmkegeln, haben sich im geplanten Baugebiet Auenrendzinen bzw. Auengleye entwickelt.

Das Relief des Planungsgebiets ist als leicht nach Südost geneigte Fläche zu beschreiben.

#### Altlasten

Im Plangebiet gibt es keine bekannten Altlastverdachtsflächen und Altablagerungen.

### BEWERTUNG und PROGNOSE

In den Gartenflächen bleiben die Funktionen des Bodens erhalten.

Durch die Bebauung werden Flächen (max. 1.380 m<sup>2</sup>) neu versiegelt. Auf diese Flächen geht der Boden mit all seinen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) verloren. Dieser Eingriff ist in der Ausgleichsbilanzierung (siehe Grünordnung) ermittelt und in den Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt worden.

Unter der Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen sind erhebliche Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Wasser**

### BESTANDSAUFNAHME

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es keine Oberflächengewässer. Südlich verläuft der „Dorfbach“, der den Vorfluter und Grundwasserhorizont im Gebiet bildet.

#### Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt in keinem amtlich festgelegten Überschwemmungsbereich.

#### Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Das geplante Baugebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Aufgrund des vermutlich geringen Grundwasserabstandes und der geologischen Schichten ist durch bauliche Maßnahmen (Bauwerksabdichtung) und Beachtung entsprechender Schutzvorschriften (Aufstellung und Lagerung wassergefährdender Stoffe) eine Grundwassergefährdung zu vermeiden.



### Abwasser

Ein Anschluss an das örtliche Abwasserkanalnetz ist vorhanden. Zur Pufferung des anfallenden Regenwassers soll jeder Bauherr eine Zisterne erstellen. Darüber hinaus wird ein Graben wieder geöffnet. Dies stärkt die Selbstreinigungskraft des Gewässers und erhöht den Retentionsraum. Dieser Graben soll auch das Dachwasser der neuen Gebäude aufnehmen.

### BEWERTUNG und PROGNOSE

Unter der Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahme (Einbau der Zisternen, wasserdurchlässige Beläge) sowie der Öffnung des Grabens sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### BESTANDSAUFNAHME:

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## **Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander**

Die geplante Versiegelung (Gebäude und Wegeflächen) haben wie dargestellt Einfluss auf mehrerer Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild). Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern entsprechend dargestellt. Weitere Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander sind im Augenblick nicht ersichtlich.

## **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden im Grünordnungs- und Bebauungsplan festgesetzt bzw. empfohlen (ausführliche Erläuterungen der einzelnen Maßnahmen siehe Grünordnung):

- Verminderung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge
- Sammlung des Niederschlagswassers, Verwendung als Brauchwasser, Freianlagenbewässerung
- Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken
- Zügige Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen
- Abtrag und Sicherung des Oberbodens
- Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials
- Fassadenbegrünung / Dachbegrünung
- Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken (pfg 1)
- Öffnen des Grabens

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das geplante Baugebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanung wurden die unterschiedlichen Bauflächenpotentiale erhoben und gegenseitig abgewogen.

Die Bauflächen sind für den örtlichen Bedarf.

Mit der Bebauung des Gebietes wird auch die Fläche der brachliegenden Minigolfanlage wieder genutzt.

Aufgrund der Tatsache, dass schon eine Erschließung (Straße und Abwasserkanal) vorhanden ist, wird eine adäquate alternative Planungsmöglichkeit schwer darzustellen.

### **ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring**

Nach fünf Jahren soll geprüft werden, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten und die Ausgleichsmaßnahmen erstellt wurden.

aufgestellt: Waltenhofen, den 15.09.2008



R. Felkner  
Dipl.Ing. Architektin

# 6. Grünordnung

## Inhalt

### 0. Bestandsplan Grünordnung

#### 1. Einleitung

- 1.1 Anlass
- 1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen
- 1.3 Vorgehensweise
- 1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraumes
- 1.5 Übergeordnete Planungen

#### 2. Beschreibung des Naturraumes

- 2.1 Naturräumliche Gliederung
- 2.2 Geologie/Boden
- 2.3 Hydrologie
- 2.4 Klima
- 2.5 Vegetation
- 2.6 Nutzung

#### 3. Bestandsbeschreibung und Bewertung

- 3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 3.2 Schutzgut Boden
- 3.3 Schutzgut Wasser
- 3.4 Schutzgut Klima
- 3.5 Schutzgut Mensch, Landschaft und Kulturgüter

#### 4. Wirkungsanalyse

- 4.1 Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- 4.2 Auswirkungen auf das Wasser
- 4.3 Auswirkungen auf den Boden
- 4.4 Auswirkungen auf das Klima
- 4.5 Auswirkungen auf Mensch, Landschaft und Kulturgüter

#### 5. Quantifizierung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs

- 5.1 Ausgleichsflächenbedarf
- 5.2 Geschützte Biotope nach Artikel 13d BayNatSchG

#### 6. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich des Eingriffes nach § 1a BauGB

- 6.1 Minimierungsmaßnahmen
- 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

#### 7. Zusammenfassung der Maßnahmen, Ausgleichsflächennachweis

#### 8. Umweltverträglichkeitsvorprüfungspflicht

#### 9. Artenschutzrechtliche Beurteilung – streng geschützte Arten

## **0. Bestandsplan Grünordnung**





- Legende**
- Wiese
  - Haus- / Ziergarten
  - Straße / Weg
  - Laubbaum / Nadelbaum
  - Ziergehölz
  - Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Andreas Walter Dipl.-Ing. (FH)**  
 Garten- und Landschaftsarchitekt BD/LA  
 Hirsfeldstr. 40 73466 Lauchheim - Hülen, T. 73466 Lauchheim  
 Telefon (07363) 919794 Email: Landschaftsarchitekt.walter@web.de Telefax (07363) 919794

**GRÜNORDNUNGSPLAN**  
 LANDKREIS: OBERALLGÄU  
 GEMEINDE: WALTENHOFEN  
 GEMARKUNG: NIEDERSONTHOFEN

**"An der Burgstraße"**  
 - Bestandsplan -

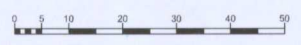
LAGEPLAN M/1:500  
**VERKLEINERUNG**

Gefertigt:  
 Lauchheim - Hülen, den 28.04.2008

Anerkannt:  
 Waltenhofen, den



BDLA  
 Gefertigt: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter, Landschaftsarchitekt  
 Hirsfeldstr. 40, 73466 Lauchheim - Hülen, T. 73 63 91 97 94  
 Email: landschaftsarchitekt.walter@web.de



45



## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass**

Aufgrund der gezielten Nachfrage von ortsansässigen Bauwilligen nach Bauflächen in Niedersonthofen, ist es notwendig, das Wohngebiet „An der Burgstraße“ auszuweisen.

Deshalb hat der Gemeinderat von Niedersonthofen beschlossen, den Bebauungsplan „An der Burgstraße“ aufzustellen.

Nach aktueller Gesetzeslage müssen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die entstehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Um diesen grünordnerischen und ökologischen Erfordernissen gerecht zu werden, ist ein Grünordnungsplan zum Bauleitplan zu erstellen, der die Sachverhalte ermittelt und darstellt.

### **1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Gesetzliche Grundlage für die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes und für die Umweltprüfung sind §§ 1a, 2 Abs. 4, 2a des Baugesetzbuches, § 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO).

Der Grünordnungsplan ist kein eigenständiger Rechtsplan, er erhält jedoch Rechtsverbindlichkeit, indem er als Planbestandteil inhaltlich in den Bebauungsplan übernommen wird. Der Grünordnungsplan dient als argumentative Grundlage und kann deshalb in seiner inhaltlichen Aussage über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen.

### **1.3 Vorgehensweise**

Der Grünordnungsplan ist in die Abschnitte Bestandserfassung / Bewertung, Wirkungsanalyse, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Planungsrechtliche Empfehlungen (Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) gegliedert.

Grundlage für die Bestandserfassung der Naturraumpotentiale bildet die Ortseinsicht, die potentielle natürliche Vegetation und naturräumliche Einheiten.

Die Naturraumpotentiale werden im Grünordnungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Belastungen auf ihre Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit untersucht und bewertet.

Unter der Leistungsfähigkeit sind die Funktionen der einzelnen Schutzgüter und ihrer Potentiale, die sie im ökologischen System erfüllen, zu betrachten. Ist die Leistungsfähigkeit hoch, wird sie auch mit hoch bewertet. Ist sie niedrig, wird sie mit gering bewertet.

Weiterhin wird die Empfindlichkeit bewertet. Ist durch den Eingriff mit einer starken Veränderung zu rechnen, wird die Empfindlichkeit mit „hoch“ eingestuft.

Durch die Überlagerung des momentanen Bestandes mit dem geplanten Vorhaben und seinen Auswirkungen ergeben sich die Konflikte, zur Kompensation der beeinträchtigten Funktionen der Naturgüter werden Maßnahmen entwickelt.

#### **1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Der Untersuchungsraum deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **1.5 Übergeordnete Planungen**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse entsprechend dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden und entsprechend der Habitatstruktur nicht zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die südlich angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

## **2. Beschreibung des Naturraumes**

### **2.1 Naturräumliche Gliederung**

Niedersonthofen und das geplante Baugebiet gehören zu der naturräumlichen Einheit des voralpinen Hügel- und Moorlandes, der Iller-Vorberge. Diese ist geprägt von den in West-Ost Richtung streichenden Molassehügeln und den dazwischen liegenden, z.T. tief eingeschnittenen Gletscherbecken. Das Planungsgebiet findet sich in einem solchen Gletscherbecken, das von der Landschaftsstruktur her zu der Niedersonthofener Seenplatte gehört. Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km westlich des Niedersonthofener Sees am Ostrand des Ortes Niedersonthofen.

### **2.2 Geologie/Boden**

Die Landschaft wurde durch die letzte Eiszeit durch den mächtigen Illergletscher geformt. Die verschiedenen glazialen Vorgänge und Bewegungen hinterließen unterschiedliche Formen. Von Drumlins, die heute Hügelrücken bilden, bis zu Toteislöchern, die für das Niedersonthofener Becken verantwortlich sind.

Aus dem Ausgangsmaterial, das die Eiszeit hinterlassen hat, und den postglazialen Vorgängen (wie die Ausbildung von Bachschwemmkegeln), haben sich im geplanten Baugebiet Auenrendzinen bzw. Auengleye entwickelt.

### **2.3 Hydrologie**

Als Oberflächengewässer verläuft an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches der Dorfbach in einem kanalisierten, trapezförmigen Bachbett. Dieser bildet auch den Grundwasserhorizont und Vorfluter des Gebietes.

### **2.4 Klima**

Großklimatisch gehört Waltenhofen zum Klimabezirk „Süddeutschland“, Unterbezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, Bereich „Allgäuer Voralpen“.

Das Klima ist bedingt durch die Höhenlage des Gebiets und durch die Stauwirkung des nahen Alpenlandes kühl und feucht.

### **2.5 Vegetation**

Die Vegetation, die die sich ohne Einfluss des Menschen an dem Standort entwickeln würde, wird als Potentielle Natürliche Vegetation bezeichnet. Im Bereich der geplanten Bebauung wäre dies ein Grauerlen-Auwald. Hauptbaumarten sind Grau-Erle, Traubenkirsche, Bergahorn, Bergulme, Esche, Fichte, Schwarzpappel, Silberweide, Mandelweide, Schwarzweide.

Als Sträucher kommen Gewöhnlicher Schneeball, Holunder, Seidelbast, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Purpurweide, Lavendelweide, Reifweide, Korbweide, Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe, Sanddorn, Deutsche Tamariske und Hopfen und Faulbaum vor.

### **2.6 Nutzung**

Der Großteil der Fläche wird als intensive Wirtschaftswiese genutzt. Auf einer Teilfläche ist eine Minigolfanlage eingerichtet. Diese ist umzäunt und mit Bäumen und Sträuchern überstellt.



### 3. Bestandsbeschreibung und Bewertung

#### 3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Untersuchungsraum treten folgende Lebensräume auf:

- intensiv genutzte Wiese

Die intensiv bewirtschafteten Wiesen im Bebauungsplangebiet sind durch 3-malige Mahd sowie mäßig 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 (Dorfbach, Hecken) bilden die Wiesenflächen Nahrungsbiotope. Die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und ihre Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist mit „**gering**“ einzustufen.

- Minigolfanlage

Die Minigolfanlage besteht aus mehreren Bahnen. Dazwischen befindet sich eine ehemals als Rasen gepflegte Grünfläche. Überstellt ist das ganze mit Ziergehölzen (z.B. sibirischer Hartriegel, Bergkiefer) und ca. 30-jährigen Bäumen (Lärche, Bergahorn und vor allem Birken).

Die gesamte Anlage ist mit einem halbverfallenen Holzzaun umgeben. Auf dem Grundstück befindet sich auch noch eine schadhafte Holzhütte, der ehemalige Kiosk. Die Minigolfanlage wird seit Jahren nicht mehr betrieben.

In Verbindung mit den angrenzenden Flächen (Wiesenflächen) bildet die Minigolfanlage Nahrungsbiotope. Aufgrund der Lage an der Straße und der Nutzung ist die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt und ihre Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen mit „**gering**“ einzustufen.

#### 3.2 Schutzgut Boden

Der Boden trägt durch seine verschiedenen Funktionen entscheidend zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit entscheidet über das Pflanzenwachstum. Seine Fähigkeit Niederschläge aufzunehmen und ihren Abfluss zu verzögern bestimmt den Wasserhaushalt einer Landschaft. Die Fähigkeit des Bodens, Schadstoffe zu binden, schützt unser Grund- und Oberflächenwasser und verhindert auch die Anreicherung von Schadstoffen in Pflanzen.

Im Planungsgebiet stehen mittelgründige Auengleye mit **geringer - mittlerer Bodenfruchtbarkeit** an.

Die Fähigkeit dieses Bodens **Niederschläge aufzunehmen** und den **Abfluss** zu verzögern ist mit „**mittel**“ zu bezeichnen.

Die **mechanische Filtereigenschaft** dieser Böden ist als **mittel** einzustufen; die physiko-chemischen Filtereigenschaft, die das **Puffervermögen gegenüber Schadstoffeinträgen** ausdrückt und mit dem **Schutz des Grund- und Oberflächenwassers** korreliert, ist ebenfalls mit „**mittel**“ zu bewerten.

Im Planungsgebiet gibt es keine bekannten Altlastverdachtsflächen und Altablagerungen.

### 3.3 Schutzgut Wasser

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich als Oberflächengewässer der Dorfbach.

Der Dorfbach ist im Planungsgebiet begradigt und eingetieft. An den steilen Ufern stocken vereinzelt Weidensämlinge. Der Gewässerrandstreifen ist durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sehr schmal. Stoffeinträge aus der Landwirtschaft in den Dorfbach sind zu befürchten. Zur Gewässergüte des Dorfbaches lagen dem Verfasser keine Angaben vor. Trotz der Beeinträchtigung (Begradigung, geringer Randstreifen) ist der **Dorfbach** für das Schutzgut Wasser mit „mittel“ zu bewerten.

Im Bereich von Niedersonthofen gibt es keine Wasserschutzgebiete. Aufgrund der geologischen Voraussetzungen ist die **Grundwassergefährdung** als „gering - mittel“ zu bewerten.

### 3.4 Schutzgut Klima

Das Planungsgebiet besitzt in seiner unversiegelten Form die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Lage ist die Fläche für die Kaltluftversorgung des Ortes von Bedeutung. Mikroklimatisch wird sich durch die zusätzlich versiegelten Flächen eine erhöhte Wärmeinsel im Sommer ausbilden. Jedoch ist Niedersonthofen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, so dass ein Luftaustausch und Frischluftzufuhr auch in Zukunft gewährleistet sein wird. Der Verlust der Fläche durch die geplante Wohnbebauung ist aus klimatologischer Sicht gering.

Deshalb ist die Leistungsfähigkeit des Klimapotentials, welches im Zusammenhang mit einem ausgleichsbedürftigen Gebiet steht, und die Empfindlichkeit mit "**gering**" einzustufen.

### 3.5 Schutzgut Mensch, Landschaft und Kulturgüter

Die Leistungsfähigkeit des Gebietes bezüglich des Landschaftsbildes ist mit "**mittel**" einzustufen, ebenso die durch Veränderungen der näheren Umgebung betroffene Empfindlichkeit.

Das Gebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Feierabendholung. Die Leistungsfähigkeit des Gebietes ebenso deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderung ist bezüglich der Erholungsfunktion als **mittel** einzustufen.

#### **4. Wirkungsanalyse**

Beschreibung der Auswirkungen durch die Bebauung

##### Flächenbilanz des Bebauungsplanes:

Größe des Plangebietes:	ca. 8.618 m <sup>2</sup>	100,0 %
Nettobaufläche:	ca. 4.585 m <sup>2</sup>	53,2 %
Straßenfläche	ca. 1.580 m <sup>2</sup>	18,3 %
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 2.453 m <sup>2</sup>	28,5 %

#### **4.1 Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere**

##### Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Bewegungsunruhe, Lärm und Schadstoffbelastung durch Betriebsvorgänge während der Bauphase

##### Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung (Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- Verlust der Wiesenfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Störung der Tierwelt angrenzender Flächen, andauernde Emission von Licht, Staub und Lärm
- Entfernen eines Großteils der Gehölze auf dem Minigolfplatz
- Flächenzerschneidung und Funktionstrennung von Lebensräumen

#### **4.2 Auswirkungen auf das Wasser**

##### Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Eingriff in die Grundwasserdeckschichten durch die Baugrube und Erschließungsarbeiten

##### Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser durch Bodenversiegelung und erhöhte hydraulische Belastung des Vorfluters
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung
- erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in die Kanalisation und Kläranlage

#### **4.3 Auswirkungen auf den Boden**

##### Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Abschwemmung von Bodenmaterial während der Bauphase
- Gefährdung von Boden und Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag in der Bauphase
- Beeinträchtigung von Böden durch Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- Verlust von gewachsenem Boden mit all seinen Funktionen durch Versiegelung
- Verlust von Ertragsflächen für die Landwirtschaft
- Bodenverdichtung im Zuge des Baubetriebes

#### **4.4 Auswirkungen auf das Klima**

Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Eintrag von Schadstoffen in die Luft durch Baumaschinen

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet
- Windfeldstörungen durch die Bebauung
- Veränderung des Kleinklimas durch Aufheizung, bedingt durch Gebäude und versiegelte Flächen
- Eintrag von Schadstoffen in die Luft durch den Hausbrand, Produktionsemissionen (Staub) und dem erhöhten Verkehrsaufkommen

#### **4.5 Auswirkungen auf Mensch, Landschaft und Kulturgüter**

Vorübergehende Beeinträchtigung (Baubedingte Wirkfaktoren):

- Bewegungsunruhe und Lärm während der Bauphase durch Maschinen

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen (Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren):

- Veränderung der Ortsrandsituation
- Unterbrechung der gewohnten Sichtbeziehungen
- Beeinträchtigung von Raumwirkungen

## 5. Quantifizierung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs

### 5.1 Ausgleichsflächenbedarf

Folgende Tabelle stellt den flächenmäßigen Umfang des Eingriffs dar. In der Tabelle ist eine Statistik der bestehenden Flächen enthalten (Fläche im Geltungsbereich). Als Eingriffsfläche wird die Fläche der Bebauung des geplanten Baugebietes gewertet.

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 Leitfaden“.*

Tabelle zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:					
Bestand	Wertigkeits- kategorie <sup>1)</sup>	Fläche im Geltungsbereich in m <sup>2</sup>	Betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichs- flächenbedarf in m <sup>2</sup>
Straßen und Wegeflächen	nicht Vorhanden	1.580	1.580	0,0	0
Minigolfanlage	I	1.482	1.482	0,3	444,6
intensiv genutzte Wiese	I	5.556	3.503	0,2	700,6
Summe		8.618	6.565		1.145,2
					<b>~ 1.146 m<sup>2</sup></b>

<sup>1)</sup> Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren siehe Anhang

Für die Auswahl der geeigneten Fläche für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gibt der Leitfaden (*Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 1999: „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“.*) folgende Kriterien vor:

- Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann
- Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht.
- Ein hoher naturschutzfachlicher Ausgangswert kann den Ausgleichsumfang erhöhen. Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.
- Im Regelfall ist eine Fläche dann zum Ausgleich geeignet, wenn durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber dem ökologischen Ausgangswert eine Verbesserung um eine Stufe möglich ist (z.B. Aufwertung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu Flächen mittlerer Bedeutung)
- Abweichend davon kann der Ausgleich durch Wertverbesserung innerhalb der Kategorie mittels Flächenzuschlag erreicht werden. Eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie rechtfertigt einen Flächenabschlag

### 5.2 Geschützte Biotope nach Artikel 13d BayNatSchG

Im Untersuchungsraum befinden sich keine geschützten Biotope nach § 13d BayNatSchG.

## **6. Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich des Eingriffes nach § 1a BauGB**

### **6.1 Minimierungsmaßnahmen**

(M1) Anlage von Grünflächen auf den unbebauten Freiflächen und Bepflanzung mit standortgerechten Arten

Durch die Anlage von Grünflächen wird der weiteren Versiegelung und somit dem Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet, Versickerungs- und Anbaufläche entgegengewirkt. Bei der Pflanzenauswahl sollen standortgerechte Arten verwendet werden, um die naturräumliche Eigenart des Landschaftsraumes zu sichern.

(M2) Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

(M3) Zügige Durchführung der Erschließungs- und Baumaßnahmen

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sollen zügig durchgeführt werden, damit die abiotischen Faktoren (z.B. Lärm und Staubentwicklung), welche durch die verschiedensten Betriebsvorgänge entstehen, nur in geringer Zeit den Naturhaushalt beeinträchtigen.

(M4) Anlagen zum Sammeln, Verwenden und oder Versickern bzw. verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers

Die bisherige Nutzung der Fläche wird durch die Ausweisung als Baufläche wesentlich verändert. Die Zunahme an versiegelter Fläche hat eine vermehrte Oberflächenwasserableitung und dadurch eine höhere Belastung des Kanalnetzes zur Folge. Dies bedeutet, dass immer öfter im Regenfall die jeweiligen Regenüberlaufbauwerke anspringen und die Wassermengen schubweise in den Vorfluter abgeben. Die Folge sind ökologische Nachteile im jeweiligen Vorfluter.

Mit der Einleitung des Oberflächenwassers in den zu öffnenden Graben wird die Verdunstung gefördert, der Regenwasserabfluß verzögert und vermindert.

Die Fassung des Oberflächenwassers kann auch in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser erfolgen. Dies würde zur Schonung der Trinkwasserreserven beitragen.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von (grundwasserunschädlichen) Stellplätzen sowie die Pflicht, Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

(M5) Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6. hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschleppen, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt als Anbaufläche nutzbar.

## (M6) Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Überschüssiger Oberboden kann im Rahmen anderer Baumaßnahmen abtransportiert und weiter verwendet werden.

## (M7) Fassaden- und Dachbegrünung

Um die Aufheizung des Gebietes zu vermindern und neue Lebensräume zu schaffen, sollten Fassaden sowie flachgeneigte Dächer begrünt werden. Dadurch wird die natürliche Farben- und Formenvielfalt im Wohngebiet erhöht.

Für die extensive Dachbegrünung sind u.a. folgende Arten zu empfehlen:

*Allium schoenoprasum* (Schnittlauch), *Antennaria dioica* (Katzenpfötchen), *Briza media* (Zitergras), *Campanula cochlearifolia* (Zwergglockenblume), *Dianthus deltoides* (Heidenelke), *Echium vulgare* (Natterkopf), *Hieracium rubrum* (Habichtskraut), *Origanum vulgare* (Dost), *Sedum acre* (Scharfer Mauerpfeffer), *Sedum telephium* (Fette Henne), *Sempervivum hybridum* (Hauswurz), *Thymus serpyllum* (Feldthymian)

Für die Begrünung von Fassaden wird empfohlen, alle 5 m eine Einzelpflanze zu setzen.

Gepflanzt werden können selbstklimmende Kletterpflanzen sowie für Klettergerüste geeignete Kletterpflanzen der folgenden Arten:

Selbstklimmer:

*Hedera helix* (Gemeiner Efeu), *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie), *Parthenocissus quinquefolia* und *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein)

Gerüst-Kletterpflanzen:

*Clematis spec.* (Waldreben-Arten), *Fallopia aubertii* (Schling-Knöterich), *Humulus lupulus* (Hopfen), *Lonicera spec.* (Geißblatt-Arten)

## 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

### (A1) Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einer Strauchhecke und Öffnung der Bachverrohrung (**pfg 1**)

Zum Ausgleich der oben angeführten 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 Zaunrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Holunder, Vogelkirsche.

Die Strauchhecke zur Eingrünung ist mindestens 2-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.

Innerhalb der Hecke verläuft der wieder geöffnete Graben. Durch die Öffnung der Verrohrung wird ein Gewässer entstehen, das seine ursprüngliche ökologische Wertigkeit und Funktionen wieder erhält. Dazu zählt neben der erhöhten Selbstreinigungskraft des Gewässers auch die Schaffung eines Lebensraumes für Tiere (z.B. Köcherfliegen) und

Pflanzen (z.B. Blutweiderich). Darüber hinaus wird durch die Öffnung der Verrohrung das Retentionsvermögen des Gewässers erhöht. In der bisherigen Verrohrung wird das Wasser aus dem Stoffelberggebiet, der Ortslage Niedersonthofen und vereinzelt Drainageleitungen aus der umliegenden Wiese in den Dorfbach abgeleitet.

Durch die Öffnung der Verrohrung ist aufgrund der Höhenlage des geplanten Grabens keine erhöhte Hochwassergefahr zu erwarten. Der Graben wird eine Tiefe von 0,80 m bis 1,10 m, eine Bachsohlenbreite von ca 1,0 – 1,5 m und beiderseits einen Pflanzstreifen von 1,5 bis 2 m erhalten. Dies bildet den neuen Ortsrand und schafft eine Einbindung in die Landschaft.

Der Graben führt vermutlich nicht ständig Wasser. Dadurch entsteht in dem Krautsaum und in der Hecke z.T. ein seltener, spezieller wechselfeuchter Lebensraum, der zusätzliche ökologische Nischen für seltene Tiere und Pflanzen bietet.

Unterstützt wird dies auch noch durch die Einleitung des Regenwassers der Dachflächen und der Zisternenüberläufe.

Die Fläche der Ortsrandeingrünung beträgt: 958 m<sup>2</sup>

#### (A2) Durchgrünung der Grundstücke (pfg 2)

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Wohngebietes sind Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume tragen in belaubten Zustand aufgrund der Schattenspende und der Staubfilterung zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Das Wohngebiet bewahrt sich mit der Pflanzung standortgerechter Bäume seine natürlich vorkommende Vegetation und greift einer Verfremdung der Landschaft durch landschaftsuntypische Arten vor. Außerdem bilden sie Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Anzupflanzen sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum, zwei- bis dreimal verpflanzt, oder ein hochstämmiger Obstbaum. Diese sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Alternativ: Für 1 Baum je 300 m<sup>2</sup> können auch 10 standortgerechte Sträucher je 300 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Als Sträucher sollen die unter (A1) aufgeführten Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen.

Anzupflanzen sind zwei- bis dreimal verpflanzte hochstämmige Laubbäume z.B.:

Obstbaumhochstamm, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Stieleiche, Berg- und Spitzahorn.

Die Maßnahme dient zum Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild außerdem zum Ausgleich des Verlusts an Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Pro Baum werden 10 m<sup>2</sup> Standraum (insgesamt 13 x 10= 130 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsfläche angesetzt.



## 7. Zusammenfassung der Maßnahmen, Ausgleichsflächennachweis

<b>Zusammenstellung der geplanten Ausgleichsflächen Bebauungsplan „An der Burgstraße“:</b>	
Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )
A1 Pflanzgebot (Private Grünfläche) mit integriertem geöffneten Graben (pfg 1)	958
A2 Durchgrünung der Grundstücke (pfg2) (je 300 m <sup>2</sup> Grunstücksfl. einen Baum = 13 Bäume a 10 m <sup>2</sup> anrechenbare Fläche)	130
Summe	<b>1.088</b>
Ausgleichsgrad in %	94,94

Der erreichte Ausgleichsgrad bezieht sich auf den in Kapitel 5 berechneten Ausgleichsflächenbedarf von **1.146 m<sup>2</sup>**.

## 8. Umweltverträglichkeitsvorpüfungspflicht

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG unterliegt der Bebauungsplan „An der Burgstraße“ aufgrund der Größe weder einer UVP-Pflicht noch einer allgemeinen Vorprüfungsspflicht, da die festgesetzte überbaubare Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

## 9. Artenschutzrechtliche Beurteilung – streng geschützte Arten

Für das Baugebiet „An der Burgstraße“ werden ein ortsnaher Wiesenbereich und eine Minigolfanlage bebaut.

Nach § 42 BNatSchG (1)2 ist es verboten „wild lebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Dabei sind:

- **Streng geschützte Arten:** besonders geschützte Arten, die
  - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
  - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
  - c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2  
aufgeführt sind,  
(Eine Liste der streng geschützten Arten kann beim BfN (WISIA) abgerufen werden)

- **Europäische Vogelarten:** in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG.

Aus der Gruppe der streng geschützten Arten können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der Biotopausstattung und Habitatstrukturen des Eingriffsgebietes und des Umfeldes nur Vogelarten und Fledermäuse potentiell erwartet werden. Die anderen Artengruppen der streng geschützten Arten (Farn- und Blütenpflanzen, Flechten, Amphibien, Reptilien, Fische, Falter, Geradflügler, Käfer, Libellen, Netzflügler, Spinnen, Krebstiere, Mollusken und Stachelhäuter) können hier ausgeschlossen werden.

#### **Fledermausarten**

Amtliche Nachweise für Fledermausarten gibt es nicht.

Aufgrund der Biotopstruktur (Bäume und Sträucher der Minigolfanlage) ist das Vorkommen von Fledermäusen potentiell möglich. Jedoch ist das überplante Gebiet maximal Jagdrevier, da bei der Bestandserhebung keine Baumhöhlen (als mögliches Sommerquartier) gefunden wurden. Der Erhaltungszustand der möglichen lokalen Population wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Um die Habitatqualität für Fledermäuse zu erhöhen ist zu prüfen, ob in den umliegenden Bereichen Nisthilfen angebracht werden können.

#### **Vogelarten**

Aufgrund der Lage (an der Straße am Ortsrand) sind nur euryöke Vogelarten in dem Bereich zu vermuten.

Vogelnester oder Baumhöhlen wurden nicht entdeckt, jedoch ist davon auszugehen, dass durch die Entfernung von Bäumen und Hecken gehölzbrütende Vogelarten betroffen sind. Als Ausgleichsmaßnahme werden hierfür Ersatzhabitats (Ortsrandeingrünung durch Pflanzung einer Strauchhecke (pfg1)) geschaffen.

Da es sich hier durchweg um ungefährdete euryöke Vogelarten handelt, die häufig vorkommen und Ersatzhabitats geschaffen werden, ist durch die geplante Bebauung der Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulation nicht beeinträchtigt. Es dauert seine Zeit bis die Hecken die entsprechende ökologische Wertigkeit (als Bruthabitats) haben. Hierfür kann durch Aufhängen von Nistkästen in den umliegenden Bereichen eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden.

Typische Wiesenbrüter können aufgrund der ortsnahe Lage nicht erwartet werden.

aufgestellt: Waltenhofen, den 15.09.2008



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

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



Waltenhofen, 15.09.2008  
Gemeinde Waltenhofen

  
(E. Harscher)  
1. Bürgermeister

