

Stadt Marktoberdorf



Einbeziehungssatzung im Bereich der Flurnummern 920/7 und 920/10, Gmgk. Bertoldshofen, Ortsteil Hausen

Textteil

Fassung vom 20.09.2021

Planung:

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
876161 Marktoberdorf

Inhaltsverzeichnis

- A **Rechtsgrundlagen****
- B **Satzung****
- C **Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****

A RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- 3. Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- 4. Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

- 5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

- 6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I. S. 1328)

- 7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)

B SATZUNG

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzes (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf in öffentlicher Sitzung am 15.11.2021 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 920/7 und 920/10, Gemarkung Bertoldshofen (Hausen), besteht aus:

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 20.09.2021
- Textteil i. d. Fassung vom 20.09.2021

Der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 920/7 und 920/10, Gemarkung Bertoldshofen (Hausen) wird die Begründung vom 20.09.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.Nrn. 920/7 und 920/10, Gemarkung Bertoldshofen (Hausen), ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.09.2021. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1.390 m².

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 920/7 und 920/10, Gemarkung Bertoldshofen (Hausen) richtet sich nach § 34 BauGB sowie den folgenden Festsetzungen.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende einzelne, planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Es sind nur Einzelwohngebäude zulässig. Pro Hauptgebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Es sind zwei Geschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet sein darf, die Kniestockhöhe jedoch 1,95 m nicht überschreiten darf. Die Höhe des Kniestocks ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenhaut der Außenwand und der Dachhaut.
- Es sind nur Satteldächer zulässig mit Dachneigungen von 18° bis max. 30°.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zuge des Bauvorhabens zulässig. Mauern als Einfriedungen und Stützkonstruktionen sind unzulässig.

§ 5 Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den § 1 BauGB notwendigen Ausgleich wird eine private Ausgleichsfläche auf Fl.nr. 920/3 Gmgk. Bertoldshofen mit einer Größe von insg. 295 m² notwendig. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Der Nachweis ist der Stadt Marktoberdorf vorzulegen.

Der Ausgleich erfolgt in Form einer waldrandähnlichen Gehölzpflanzung.

Pflanzqualität: vStr, 3-5 Tr. 60-100 cm

Es dürfen ausschließlich autochthone Arten verwendet werden:

Pflanzempfehlung:

Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

Pflanzabstand der Reihen 1,50 m

Pflanzenliste

Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel Corylus avellana/ Haselnuss

Euonymus europaeus/ Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa/ Schlehe

Rosa canina/ Hundsrose

Sambucus nigra / Holunder

Sambucus racemosa/ Traubenholunder

Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball

Viburnum opulus/ Gemeiner Schneeball

Die Gehölze sind zu schützen und zu pflegen.

§ 6 Hinweise

1. Bodenschutz

Die Versiegelung ist gering zu halten. Ggf. schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei den Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt vorzulegen.

2. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist dies von einem Gutachter bestätigen zu lassen. Das Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und der Überlauf in den im Steigweg vorhandenen Kanal einzuleiten.

Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

3. Oberflächen-/ Hangwasser

Bei der Planung der Gebäude und Erschließungsanlagen ist auf den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser z. B. bei Starkregen zu achten. Es wird empfohlen, Gebäudeöffnungen mind. 30 cm oberhalb des angrenzenden neu modellierten Geländes anzuordnen oder die Gebäude druckwasserdicht, unter Berücksichtigung des möglicherweise anstehenden Wasserdrucks auszubilden.

4. Baugrund

Aufgrund der Bebauung in der direkten Umgebung des Geltungsbereichs kann von einer Bebaubarkeit innerhalb des Geltungsbereiches ausgegangen werden. Den Bauherrn wird darüberhinaus empfohlen, im Rahmen der Bebauung eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen). Bei der Planung ist auf das Vorkommen von Hang- und Schichtwasser zu achten, gegebenenfalls sind unterirdische Bauteile wasserdicht auszugestalten.

5. Artenschutz

Rodungen von Bäumen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig.

6. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere muss Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Geltungsbereiches und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.

7. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den 16. 11. 2021

.....
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 im Bereich der Flurnummern 920/7 und 920/10, Gemarkung Bertoldshofen, Ortsteil Hausen bestehend aus Satzung/ Textteil und Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 20.09.2021 dem Satzungsbeschluss des Stadtrats Marktoberdorf vom 15.11.2021 zugrunde lag und diesem entspricht.

Stadt Marktoberdorf, den 16. 11. 2021

.....
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 im Bereich der Flurnummern 920/7 und 920/ 10, Gemarkung Bertoldshofen, Ortsteil Hausen wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ~~22.11.21~~ *22.11.21* mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktoberdorf zu den üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

Stadt Marktoberdorf, den *22. 11. 2021*



.....
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



C Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Marktoberdorf stellt die Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 920/7 und 920/10 (Gemarkung Bertoldshofen) auf, um die dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Flurstück 920/7 ist bisher nur teilweise dem Außenbereich zuzuordnen. Die zu überplannenden Grundstücke sind bereits funktional durch den angrenzenden Innenbereich geprägt, da das Flurstück 920/7 bereits bebaut ist und beide Flurstücke sich in unmittelbarer Nähe zu südlichen, östlich und westlich gelegenen Gebäuden befinden. Die Voraussetzungen für eine sinn- und maßvolle Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind daher gegeben. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 12.04.2002) der Stadt Marktoberdorf wird die überplante Fläche teilweise als Dorfgebiet (MD) teilweise als Fläche mit Feldgehölzen/ Hecke dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich bei den Wohnbauvorhaben um eine in einem Dorfgebiet zulässige Nutzung handelt, der Flächennutzungsplan nicht flächenscharf ist und auch Teile des Feldgehölzes erhalten bleiben.

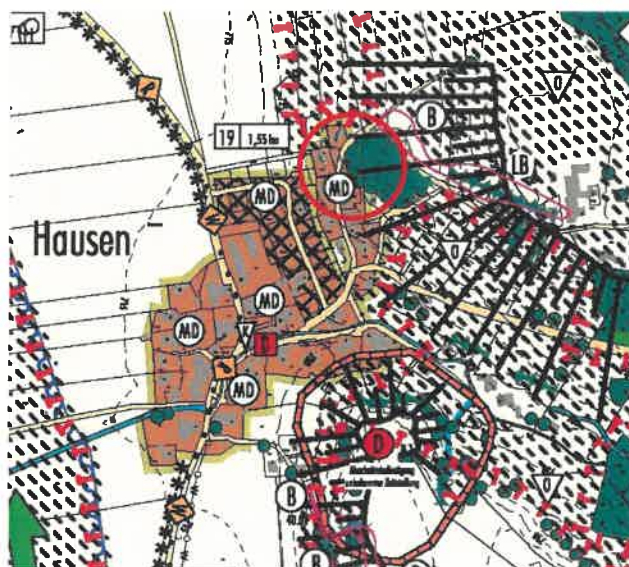


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3 Das Plangebiet

3.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich am Steigweg am nördlichen Ortsrand des Marktoberdorfer Ortsteils Hausen und umfasst die beiden Flurnummern 920/7 und 920/10, Gemarkung Bertoldshofen. Der Geltungsbereich ist ca. 0,14 ha groß und durch seine Hanglage Richtung Westen geprägt. Der nördliche Geltungsbereich, Fl.Nr. 920/10, ist überwiegend gehölbewachsen, insbesondere auch an der Straßenseite. Teilweise befinden sich dort gerodete Flächen. Fl.nr. 920/7 ist bereits mit einem kleinen Einfamilienhaus und einer Garage bebaut, der Rest des Grundstücks ist als Garten angelegt und teilweise gehölbewachsen.

Der Geltungsbereich ist im Süden, Westen und teilweise von Norden von Wohnbebauung umgeben. Auf der Nordseite grenzen Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an, im Osten befindet sich ein großes, teilweise ein privat genutztes Grundstück mit Gehölbstand und Wiesenflächen.

Die städtebaulichen Bezüge werden durch die umgebende Bebauung bestimmt. Die Bebauung östlich des Steigwegs ist überwiegend eineinhalbgeschossig, d. h. das Dachgeschoss ist nicht als Vollgeschoss ausgebildet, das Kellergeschoss befindet sich teilweise im Hang, Garagen im Haus.

3.2 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Bezügen nicht vorhanden. Das amtliche Biotop Nr. 8230-0229-001 Hohlweg befindet sich ca. 40 m in östlicher Richtung.

3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

4 Planung

4.1 Bauplanerische und baugestalterische Festsetzungen

Entlang des Steigwegs in Hausen ist schon mindestens seit den 70er Jahren gebaut worden. Die beiden im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind daher abgemarkt und eines davon bereits bebaut. Auf Grund der Möglichkeit der maßvollen Ergänzung des Ortsrandes durch die Grundstückszuschnitte und die Topographie kann der vorliegende Standort zur Entwicklung herangezogen werden.

Für die zusätzliche Bebauung soll durch die Festsetzung mit je einem Einzelwohngebäude und der Begrenzung der Höhe des Gebäudes durch eine maximale Kniestockhöhe im Dachgeschoss sowie der Dachform Satteldach erreicht werden, dass diese sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und den Ortsrand entsprechend abrundet, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Hierfür ist Art und Maß der westlich angrenzenden Wohnbebauung aufzugreifen und fortzuführen.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Steigweg, der von der Neuen Steige abzweigt, und nach Ende der Bebauung als Feldweg in Richtung Galgensee weiterführt. Die Grundstücke können direkt vom Steigweg angefahren werden.

Das Grundstück 920/7 ist bereits an die städtische Trinkwasserversorgung sowie mit Regen- und Schmutzwasserkanal an die städtische Entsorgung angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung des unbebauten Grundstücks 920/10, Gmgk. Bertoldshofen ist aufgrund der Wasserleitung und der Kanalleitungen im Steigweg möglich.

Eine Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert. Das Flurstück 920/7 ist bereits angeschlossen.

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten, damit Wasser flächig versickern kann. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und der Überlauf an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

Auf ggf. anfallendes Hangwasser ist mit Geländeöffnungen deutlich über Gelände oder entsprechendem baulichen Schutzmaßnahmen (wasserdichte/ druckfeste Bauteile, Drainagen) zu reagieren.

5 Immissionsschutz

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt, da Hausen sich als ländlich und landwirtschaftlich geprägter Ortsteil darstellt. Entsprechend dieses Gebietscharakters sind die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) ortsüblich und unvermeidlich und daher zu dulden.

6 Grünordnung

Der östlichen Hangbereich soll teilweise mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden bzw. bestehende Gehölze sollen erhalten werden, um die Bebauung nach Osten abzugrenzen und einen Übergang zur östlichen Grünfläche zu erhalten, den Hang zu sichern und den Wasserabfluss zu reduzieren. Insbesondere im Bereich des nördlichen Grundstücks sollen einige Altbäume erhalten bleiben.

7 Abarbeitung der Umweltbelange/ Eingriffsregelung

7.1 Betrachtung der Schutzgüter

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Daher ist eine ausführliche Umweltprüfung nicht erforderlich.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

Der nördliche Geltungsbereich, Fl.Nr. 920/10, ist insbesondere an der Straßenseite mit Bäumen (Kiefern, Buchen) bewachsen. Im östlichen Bereich befinden sich gerodete Flächen. Das Gesamtgrundstück war somit ursprünglich bewaldet. Fl.nr. 920/7 ist gärtnerisch genutzt und im Hangbereich mit Bäumen bestockt. Voraussichtlich sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereich sowie im Baumbestand zu erwarten. Dem Geltungsbereich kommt damit hinsichtlich des Schutzguts Arten und Lebensräume eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen

Durch die Bebauung werden weitere Bäume gefällt werden müssen. Die Fällung dieser Bäume darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Oktober bis Februar erfolgen. Es gehen damit Lebensräume verloren. Durch Neupflanzungen auf dem Baugrundstück sowie insbesondere durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich (s. 7.2) kann der Eingriff jedoch ausgeglichen werden, einige Bäume sollen außerdem erhalten werden.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Es befinden sich dort keine Oberflächengewässer. Im Planungsgebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Zeitweise kann wild ablaufendes Oberflächenwasser auftreten.

Auswirkungen

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und damit Versickerung sowie zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch eine Verringerung der Versiegelung z. B. durch wasserdurchlässige Beläge auf den Zufahrten und Wegen ist diese Beeinträchtigung zu verringern. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Beeinträchtigungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen waldähnlichen Bestand handelte, ist nicht mit einer Belastung durch Schadstoffe oder Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein schützenswerter Bodentyp vor. Damit kommt dem Geltungsbereich für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Durch die Bebauung und Versiegelung wird ein Teil des Bodens überbaut, damit gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Beeinträchtigungen gering.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Der Planungsbereich stellt teilweise durch den Gehölzbewuchs einen Bereich zur Produktion von Frischluft dar. Durch die Randlage nach Osten, wo Kaltluft auf den Offenlandflächen entstehen und in den Geltungsbereich abfließen kann, sowie durch die Schneise des Steigwegs besteht eine ausreichende Durchlüftung.

Auswirkungen

Durch die Flächenversiegelung, die Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind ggf. geringfügig höhere Temperaturen im Siedlungsbereich zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage, der kleinen Baukörper und durch die geplante Durchgrünung im Bereich der Privatgärten wird dieser Effekt kaum spürbar sein.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild

Beschreibung:

Der südliche Geltungsbereich ist bereits bebaut. Das nördliche Grundstück ist derzeit überwiegend gehölzbewachsen und außer von der Nachbarschaft nicht einsehbar.

Auswirkungen

Aufgrund der geringen Einsehbarkeit und der geringen Kubatur sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sehr gering.

Schutzgut Mensch, Sach- und Kulturgüter

Die Bedeutung des Geltungsbereichs auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten sind. Daher liegen auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut vor.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7.2 Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei Aufstellung von Einbeziehungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, dass darüber nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist. Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung auch die Vermeidung und der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Das Flurstück 920/7 befindet sich überwiegend im Innenbereich nach § 34 BauGB und ist bereits mit einem kleinen Einfamilienhaus und einer großen Garage bebaut. Es befinden sich im Umfeld des Hauses weitere versiegelte Bereiche durch Terrassen- und Wegeflächen. Der östliche, steile Hangbereich ist unbebaubar. Da für die das Grundstück zum überwiegenden Teil bereits Baurecht besteht, gemäß der gegenständlichen Einbeziehungssatzung nur eine Wohneinheit zulässig ist, fällt selbst bei einer Vergrößerung der Grundfläche des bestehenden Gebäudes kein Ausgleich mehr an.

Die geplante Bebauung auf Fl.Nr. 920/10 Gmgk. Bertoldshofen jedoch stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach 1a Abs. 1 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenhafte Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMLU 2003).

Bestand

Das Flurstück 920/10, Gmgk. Bertoldshofen (590 m²) ist unbebaut. Ursprünglich war das ganze Grundstück mit Gehölzen bestockt. Inzwischen sind einige kleinflächige Bereiche bereits gerodet worden. Da diese Eingriffe erst in den letzten Jahren aufgrund des Ziels, das Grundstück zu bebauen, getätigt wurden, gehen diese Eingriffe in die Eingriffsbilanzierung mit ein. Nur einige wenige alte Bäume (Buchen, Kiefern) im Bereich des Steigwegs sollen bestehen bleiben.

Nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung ergibt sich folgende Ausgleichsfläche.

Beeinträchtiger Lebensraumtyp	Feld	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
Gehölzbestand standortgerecht Niedriger bis mittlerer Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ B (GRZ \leq 0,35) Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Ka- tegorie II (Faktor 0,5 – 0,8)	BII	0,5	590 m ²	295 m ²
GESAMT				295 m²

Für den erforderlichen Ausgleich für die Eingriffe im nördlichen Grundstück 920/10 wird auf der benachbarten, sich in Privatbesitz befindlichen Fläche Fl.Nr. 920/3, Gmgk. Bertoldshofen eine waldrandähnliche Gehölzbepflanzung mit zugehöriger Saumzone mit einer Fläche von 295 m² angelegt. Die Fläche ist derzeit als Gartenfläche, überwiegend Rasenfläche bewirtschaftet. Die Ausgleichmaßnahmen müssen dinglich gesichert, bzw. in Grundbuch eingetragen werden.

Das weiter östlich gelegene amtlich kartierte Biotop wird von Ausgleichsmaßnahme nicht berührt.

Pflanzqualität:

vStr, 3-5 Tr. 60-100 cm

Es dürfen ausschließlich autochthone Arten verwendet werden.

Pflanzempfehlung:

Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m

Pflanzabstand der Reihen 1,50 m

Cornus sanguinea/ Roter Hartriegel
Corylus avellana/ Haselnuss
Euonymus europaeus/ Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum/ Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa/ Schlehe
Rosa canina/ Hundsrose
Sambucus nigra / Holunder
Sambucus racemosa/ Traubenholunder
Viburnum lantana/ Wolliger Schneeball
Viburnum opulus/ Gemeiner Schneeball