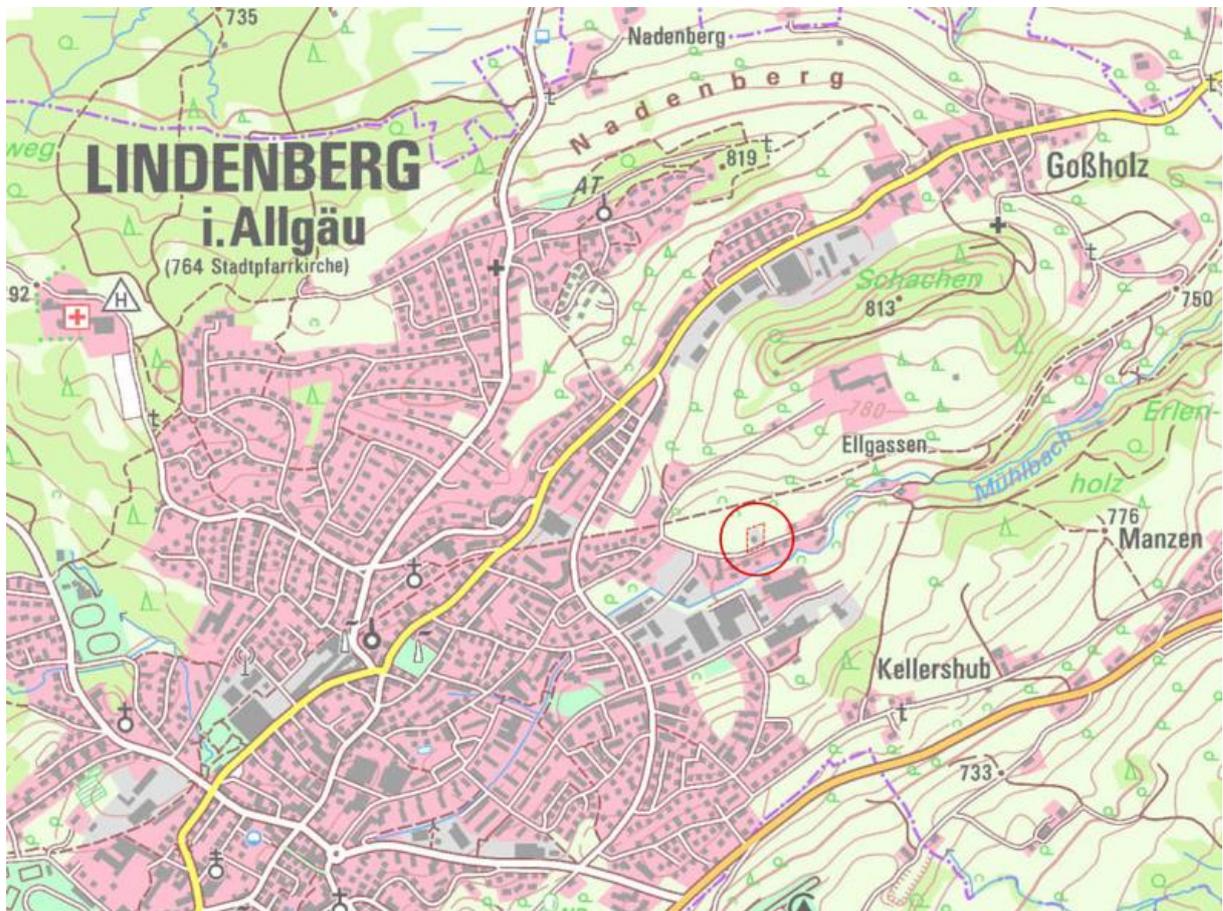


Stadt Lindenberg | Elektrizitätswerke Allgäu GmbH

Einbeziehungssatzung "Lagerplatzerweiterung - Lindenberg Ost"

Satzung und Begründung - Entwurf erneut

Stand: 04.04.2023



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Lagerplatzweiterung - Lindenberg Ost"
Satzung und Begründung - Entwurf erneut

AUFTRAGGEBER

Stadt Lindenberg
Stadtplatz 1
88161 Lindenberg i. Allgäu



**Elektrizitätswerke Allgäu
GmbH**
Sedanstraße 19
88161 Lindenberg

Telefon: 08381 803-0
Telefax: 08381 803-88

E-Mail: rathaus@lindenberg.de
Web: www.lindenberg.de

Telefon: 08381 948266-0
Telefax:

E-Mail: info@e-netzeallgäu.de
Web: www.e-netzteallgäu.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Eric Ballerstedt Vertreten durch: Hrn. Ing. Horst Klehenz

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

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

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Eduard Obermeier - M.Sc. Angewandte Humangeographie
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Eduard Obermeier
M.Sc. Angewandte Humangeographie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	8
C	Begründung	13
1	Planungsanlass	13
2	Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3)	13
3	Prägung der einzubeziehenden Fläche	14
4	Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	16
5	Planung	17
6	Naturschutzfachliche Belange, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Eingriffsregelung	19
6.1	Naturschutzfachliche Belange	19
6.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
6.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	23

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
------------	--	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lageplan mit Geltungsbereich - rot (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlas	14
Abbildung 2:	Luftbild mit Markierung der einzubeziehenden Fläche – rot (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlas	15
Abbildung 3:	Auszug Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)	17

A PRÄAMBEL

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Lindenberg i.A. die vorliegende Satzung in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen. Der Titel der Satzung lautet: Einbeziehungssatzung „Lagerplatzerweiterung – Lindenberg Ost“.

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

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Lagerplatzerweiterung – Lindenberg Ost“ der Stadt Lindenberg i.A. ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen des Flurstücks 1591 der Gemarkung Lindenberg i.A. und hat eine Größe von ca. 1.663 m².

Bestandteile der Satzung

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

-
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Lagerplatzerweiterung – Lindenberg Ost“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis __) und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Lindenberg, den __.__.____

Bürgermeister Eric Ballerstedt

In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Lagerplatzerweiterung – Lindenberg Ost“ der Stadt Lindenberg i.A. tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Lindenberg, den __.__.____

Bürgermeister Eric Ballerstedt

B SATZUNG

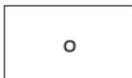


Abgrenzung Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Bauweise, Baugrenze, Grünordnung, Maß der Bebauung, Freiflächen



Offene Bauweise



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

Nicht-überdachte Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die Höhe der zu lagernden Materialien ist bis zu maximal 2,0 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

Grünordnung

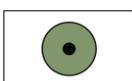


Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung mit Blühstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anlage und Erhalt eines artenreichen Blühstreifens mit Verwendung von gebietseigenem artenreichem Saatgut. Die Saatgutmischung muss mit der „Positivliste von gebietseigenem Saatgut für Kräuter, Gräser und Zwergsträucher in Bayern“ des Bayrischen Landesamts für Umwelt für das entsprechende Ursprungsgebiet übereinstimmen.

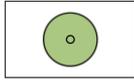
Die Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.



Bestandsbaum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der in der Planzeichnung festgesetzte Bestandsbaum ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen (Stammumfang mindestens 16-18 cm)

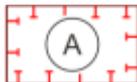


Zu pflanzender Baum (empfohlener Standort, Lage variabel)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind mindestens drei einheimische Bäume II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziffer 2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 16-18 cm Stammumfang (Pflanzqualität: H. 3xv, mDb Stu. 16/18). Bereits auf dem Grundstück vorhandenen Bäume können nicht angerechnet werden.

Das Grundstück ist innerhalb von zwei Jahren nach Baufertigstellung zu bepflanzen. Bäume sind bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die Ausgleichsfläche ist zeitgleich, spätestens aber im Folgejahr des Eingriffs anzulegen.

Vor der Einsaat mit einer gebietsheimischen, zertifizierten Regiosaatgutmischung (mesophile Säume) ist die Fläche entsprechend vorzubereiten. Das Saatgut ist nach Ausbringung anzuwalzen und regelmäßig zu wässern.

Die Hochstaudenbereiche (mesophile Säume) müssen in den ersten fünf Jahren (je nach Aufwuchsmenge) ein- bis zweimal jährlich gemäht werden, um die Fläche auszuhagern, danach reicht ein Schnitt pro Jahr. Dabei wird empfohlen, Teilbereiche zeitlich und räumlich alternierend stehen zu lassen und erst im darauffolgenden Jahr zu mähen, um Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit zu schaffen.

Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen (Mulchen ist unzulässig).

Beleuchtung/ Insektenschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

Freiflächen- gestaltung

Ungenutzte Freiflächen sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Sie sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen.

Steingärten sind nicht zulässig.

Als Hecken sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gem. Pflanzempfehlung zulässig.

Stellplätze Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Einfriedungen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO
Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Gitter- oder Lattenzäune (Mindestabstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante: 15 cm) oder als Laubhecke aus standortgerechten Gehölzen (s. Pflanzliste) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte).

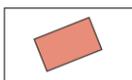
2 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen



Flurstücksgrenze (nachrichtliche Darstellung)



Flurstücksnummer (nachrichtliche Darstellung)



Gebäude Planung



Bestandsgebäude



Leitung Telekom, Bestand

Abfalltechnik Für den Fall, dass Altholz der Klasse IV (bspw. kyanisierte Leitungsmasten, Abfallschlüssel 17 02 04*) gelagert werden soll, wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei gemäß AW um gefährlichen Abfall handelt. Gemäß der Nr. 8.12.1.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV sind Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtlagerkapazität von 30 Tonnen oder mehr immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftig.

Artenschutz Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsgebietes sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die

artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und / oder bei ggf. notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

**Altlasten,
Bodenschutz**

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind [das Wasserwirtschaftsamt Kempten](#) und [das Landratsamt Lindau](#) zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abzuschleppen. Der Erdaushub ist in Mieten zu lagern und mit einer schnellwurzelnenden Saatmischung zu begrünen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Archäologie

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind die entsprechenden Vorschriften gem. BayDSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

**Hochwasserschutz /
Oberflächenwasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

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

Landwirtschaftliche Emissionen

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist flächenhaft auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Privates Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Straßenraum abgeleitet werden.

An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche **wasserrechtlich genehmigungsfrei erlaubnisfrei** unter Beachtung der NWFreiV angeschlossen werden. Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.

Vorrangig soll hierbei **breitflächig, oder über eine Mulde über die belebte Bodenzone versickert werden, erst nachrangig kommen ggf. unterirdische Versickerungsanlagen zum Einsatz. Hier genießt wiederum die linienhafte Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickersrohre) Vorrang vor punktuellen Lösungen (Sickerschächte).** Zum Schutz des Grundwassers, sowie zur Aufrechterhaltung der dauerhaften Funktionsfähigkeit ist unterirdischen Versickerungsanlagen immer eine ausreichende geeignete Vorreinigung vorzuschalten. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Ist eine Versickerung aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit des Untergrunds nachweislich nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten. Ggf. ist es notwendig, hier nach DWA-Regelwerk A 117 eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen.

Sollte das Niederschlagswasser über eine bereits bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue **wasserrechtliche Erlaubnis** beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

~~Ist eine flächige Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so kann in Ausnahmefällen eine Kombination von Rigolen und Sickerschächten bzw. eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in örtliche Entwässerungskanäle zugelassen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an die Kanalisation sind hierbei zu prüfen.~~

Bei der Entwässerungsplanung sind die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (DWA M 153) zu beachten.

Versickerungsanlagen sind nach DWA-Regelwerk A 138 zu planen und zu bemessen.

Pflanzempfehlung Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

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

Bäume II. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophylla
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere heimische und insektenfreundliche Laubsträucher und Laubbäume gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

Plangenaugigkeit

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

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Stadt Lindenberg i. A. beabsichtigt, am östlichen Ortsrand für einen Teil des Flurstücks mit der Fl.Nr. 1591 der Gemarkung Stadt Lindenberg i.A. die vorhandene und geplante Bebauung baurechtlich zu regeln.

Auf der im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche plant die Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH die Errichtung einer überdachten, offenen Halle zur witterungsgesicherten Unterstellung von Fahrzeugen sowie die Lagerung von Komponenten für die Errichtung, Wartung und Pflege ihres Leitungsnetzes. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Stadt als städtebaulich verträglich erachtet wird und die geplanten Maßnahmen auch im Besonderen einem hohen öffentlichen Interesse unterliegen, hat die Stadt beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen. Mit dem gegenständlichen Vorhaben soll damit ein Teil des o.g. Flurstücks in den Innenbereich einbezogen werden. Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.

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

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

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

Die einzubeziehende Fläche auf Flurnummer 1591 der Gemarkung Lindenberg i.A., hat eine Größe von ca. 1.663 m². Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Fläche stellt zudem einen untergeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was Abbildung 1 verdeutlicht.



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

3 Prägung der einzubeziehenden Fläche

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

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

Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Süden an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. § 34 BauGB) von Lindenberg i.A. an. Ca. zwei Drittel der Fläche, die im Rahmen der Einbeziehungssatzung planungsrechtlich geregelt werden soll, sind bereits durch ein Gebäude sowie dessen Nebenanlagen und Zufahrt bebaut und dienen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität. Südlich befindet sich jenseits der Straße „Ellgassen“ gemischte Bebauung im Bestand. Im Norden und Westen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, östlich liegt ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude sowie eine Hofstelle. Nach Westen und Norden wird die einzubeziehende Fläche vom nicht zu bebauenden Außenbereich begrenzt. Die im Zusammenhang bebaute Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung typisch dörflich geprägt und setzt sich aus dem Nebeneinander von Wohnnutzungen, gewerblicher Nutzung und Hofstellen zusammen. Die Fläche ist damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eindeutig geprägt von der Nutzungsart

„Dorfgebiet“ (gem. § 5 BauNVO). Im Flächennutzungsplan ist der bereits bebaute Bereich auf Fl.Nr. 1591 Gemarkung Lindenberg i.A. als gewerbliche Baufläche dargestellt, die Gebäude südlich der Straße „Ellgassen“ liegen im FNP in einer gemischten Baufläche.



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

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weisen die umgebenden Kubaturen aufgrund der Nutzungsdurchmischung teilweise stattliche Größen auf (ein-, zwei- und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, großflächige eingeschossige Gebäude für kirchliche bzw. kulturelle bzw. gewerbliche Zwecke). Teilweise handelt es sich um kleinere Gebäude wie Einfamilienhäuser und Nebenanlagen. Gemäß § 17 BauNVO gelten für Misch- bzw. Dorfgebiete die Orientierungswerte 0,6 GRZ und 1,2 GFZ. Das in der Umgebung realisierte Maß der Nutzung liegt deutlich unter den Orientierungswerten der BauNVO. So weisen die Grundstücke Ellgassen 16 und 14 eine GRZ von rund 0,3 auf, auf Flur Nr. 1589/16 und im Bereich der Doppelhäuser Ellgassen 10 erreicht die GRZ einen Wert von etwas über 0,5. Für die einzubeziehende Fläche kann insofern eine Prägung mit einer maximalen GRZ von rd. 0,5 angenommen werden.

Bauweise des angrenzenden Bereiches

Die Gebäude in der Umgebung der einzubeziehenden Fläche sind mit Ausnahme der Doppelhäuser Ellgassen 10 Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand und stehen zur Straße teils traufständig, teils giebelseitig. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt durch die offene Bauweise.

Die vorhandene Dachlandschaft wird größtenteils von Satteldächern mit Dachneigungen zwischen ca. 10° - 45° geprägt, jedoch sind auch Walmdächer und bei Nebengebäuden bzw. untergeordneten

Bauteilen auch Pult- sowie Tonnendächer vorhanden. Insgesamt erscheint in der näheren Umgebung somit eine vielfältige Ausprägung an Dachformen im Bestand gegeben.

Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich im gen Osten ausragenden Ortsteil der Stadt Lindenberg i.A. Die vorhandene Erschließungsstraße schließt ausschließlich den Weiler Ellgassen an den Hauptort an und hat damit als Gemeindestraße keine übergeordnete verkehrliche Bedeutung. Die einzubeziehende Fläche ist über diese bestehende Straße voll erschlossen. [Anfallendes Schmutzwasser ist an die bestehende Mischwasserkanalisation des AV Rothach anzuschließen.](#)

Umgebende Nutzungen / Emissionen

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Gemeindestraße gehen vom Verkehr keine maßgebenden Emissionen aus. Rund 150 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die üblichen landwirtschaftlichen Emissionen wie u.a. Lärm, Staub etc. sind zu erwarten und zu tolerieren. Schädlichen Umwelteinwirkungen sind durch die bestehenden Immissionen nicht zu erwarten.

4 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

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

Die von der Stadt angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich im Flächennutzungsplan. Zwar ist es für die Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

Wie der Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan zeigt (s. Abbildung 3), liegt die Fläche der Einbeziehungssatzung bereits in der dargestellten gewerblichen Baufläche. Die im Plangebiet dargestellte überirdische 20-kV-Leitung ist im Bestand nicht mehr vorhanden, sie wurde zwischenzeitlich erdverkabelt. Das gegenständliche Vorhaben ist somit vereinbar mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Lindenberg i.A. in diesem Bereich des Ortsteils und entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

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

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

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

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

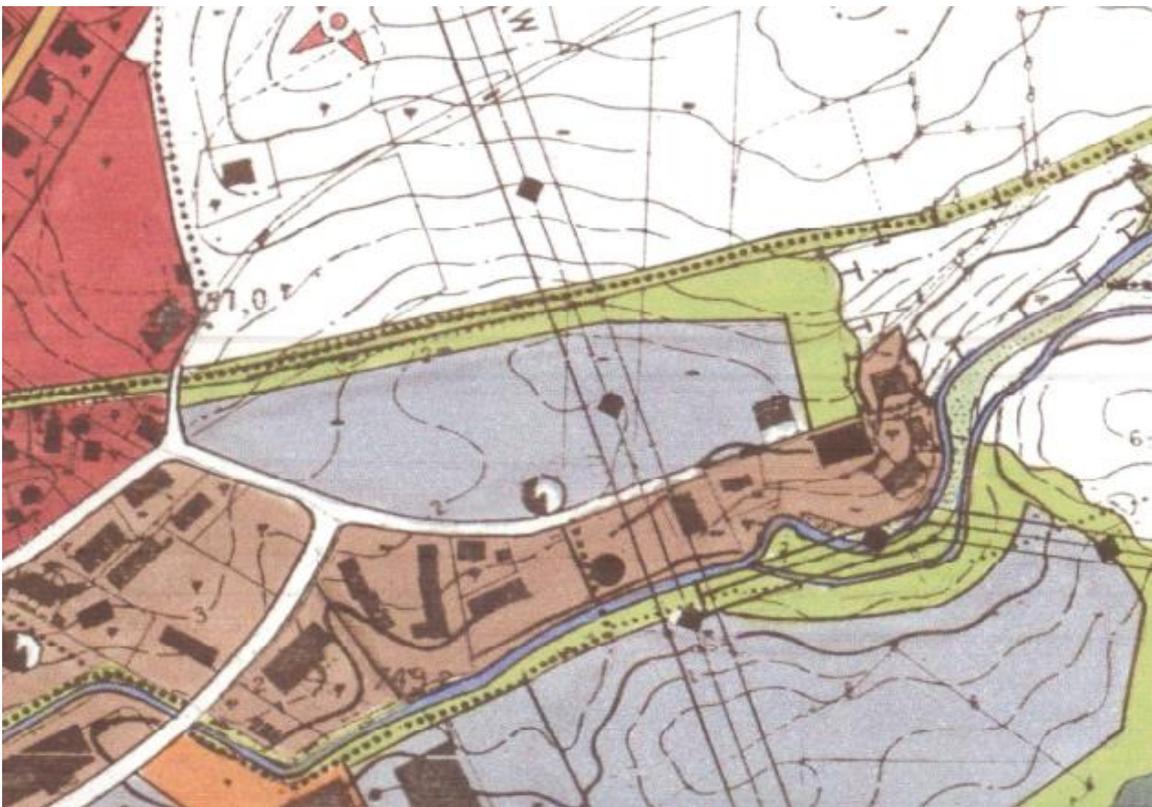


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

5 Planung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer, als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am gut einsehbaren Ortsrand der Ortslage die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung.

Folgende städtebaulichen Ziele werden mit der gegenständlichen Planung verfolgt:

-
- Einbeziehung in das Siedlungsgefüge
 - Sicherstellung der Versorgungssicherheit durch Ermöglichung der geringfügigen baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück des lokalen Versorgungsträgers
 - Aufwertung der ökologischen Wertigkeit im Plangebiet durch die Festsetzung zur Schaffung einer Ausgleichsfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Blühwiese sowie der Mindestpflanzung von drei Bäumen II. Ordnung zur Eingrünung des Plangebiets

Einzelne Festsetzungen stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar. Neben der Situierung von Gebäuden wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zugleich der mit dem Bauvorhaben verursachte Eingriff lokal kompensiert. Durch die Festsetzung sind die Herstellung, Pflege und dauerhafte Sicherung rechtsverbindlich. Zugleich dienen die grünordnerischen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht der Eingrünung des Ortsrandes und damit der Akzentuierung der Grenze von Innen- und Außenbereich.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und im unmittelbaren Eingangsbereich der Siedlung soll durch die Ausweisung eines Baufensters definiert werden, dass ergänzende Bebauung sich unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließt und möglichst wenig der landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nimmt. Die Entwicklung eines isolierten Siedlungsspornes ist durch die östlich anschließende Bebauung nicht gegeben. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die gesamte Fläche nördlich der Straße „Ellgassen“ im FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und somit als Reservefläche, sofern verfügbar, mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Eine GRZ wird nicht festgesetzt, die zulässige Grundflächenzahl ergibt sich gem. der Vorgaben des § 34 BauGB. Innerhalb der Baugrenze ist gewährleistet, dass die zulässige Kubatur den Kriterien der näheren Umgebung entspricht und zugleich dem Bedarf gerecht wird.

Um ausreichend Stellplätze zu ermöglichen, sind diese auch außerhalb der Baugrenze bei entsprechender technischer Ausführung zulässig. Ebenso werden außerhalb der Baufläche Lagerflächen zugelassen. Auf Grund der Ortsrandlage wird die Höhe der zu lagernden Materialien jedoch auf 2,0 m begrenzt.

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche wird eine Mindestzahl an Einzelbäumen festgesetzt, deren Lage variabel ist. Neben dem Erhalt des bestehenden Baumes im Westen des Gebiets bietet sich die Neupflanzung im sowohl im Westen als auch im Norden an. Somit ist eine standortgerechte und verträgliche Mindesteingrünung gewährleistet. Westlich und nördlich wird zudem eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dadurch wird das bestehende Gebäude sowie die geplante offene Fahrzeughalle eingegrünt und auch ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet. Die Pflege erfolgt durch einmalige Mahd mit Mähgutentfernung.

6 Naturschutzfachliche Belange, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Eingriffsregelung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG darstellt, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

6.1 Naturschutzfachliche Belange

Das überplante Gebiet befindet sich auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1591 bei einer Gesamtgröße des Projektgebietes von ca. 1.663 m² und liegt auf einer Höhe von ca. 750 m ü. NN. Es wird gegenwärtig durch ein bestehendes Gebäude der E-Netze-Allgäu und dessen Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrt) geprägt. Südlich des Plangebiets sind verschiedene gemischte Nutzungen mit mehrheitlich Wohnnutzungen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG, bzw. gemäß Art 23 BayNatschG. Auch liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG vor. Zudem befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb bzw. im näheren Umfeld des Geltungsbereiches.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung oder konkrete faunistische Arterfassungen sind im Plangebiet nicht notwendig, da sich innerhalb der von der Einbeziehungssatzung überplanten Fläche keine geeigneten Habitatstrukturen für streng oder besonders geschützte Arten befinden. Die wenigen Gehölze auf dem Grundstück sind jung, weisen keine Höhlen oder Rindenstrukturen auf und sind darüber hinaus vom geplanten Eingriff auch nicht betroffen. Die Fläche des konkreten Baufeldes für die Lagerhalle wird, im bislang außerhalb des Zauns befindlichen, landwirtschaftlich genutzten Intensivgrünland zu liegen kommen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind hier keine streng- oder besonders geschützten Arten zu erwarten. Die geplanten Lagerflächen am Ostrand des Flurstücks liegen z.T. innerhalb des derzeitigen Zauns (grasreiche, regelmäßig gemähte Grünfläche) oder außerhalb des Zauns (Brennholzlager abgedeckt, Intensivgrünland). Keine der betroffenen Flächen stellt ein mögliches Habitat für geschützte Arten dar. Für die Zauneidechse fehlen Gehölzstrukturen bzw. geeignete Eiablageplätze, für Vögel oder Tagfalter ist die Nutzung zu intensiv bzw. dadurch einhergehend fehlen geeignete Raupenfutterpflanzen. Es kann daher nach dem derzeitigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden, dass es mit Umsetzung der geplanten Lagerflächenerweiterung zur Tötung, Verletzung, Zerstörung von Habitaten oder Störung europarechtlich geschützter Tier- oder Pflanzenarten kommt.

Grundsätzlich sind bei der Baufeldfreimachung und / oder bei ggf. notwendigen Gehölzrodungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG immer die allgemeinen Schutzzeiten gemäß § 39 BNatschG einzuhalten. Diese Maßnahmen sind daher außerhalb der Brutsaison der Avifauna zwischen 01.10 und 29.02. durchzuführen. Darüber hinaus wird rechtzeitig vor Durchführung solcher Maßnahmen eine Überprüfung hinsichtlich potenzieller Habitate (v. a. Avifauna und Fledermäuse)

sowie eine artenschutzfachliche Baubegleitung empfohlen. Ein Abriss von Gebäuden bzw. Rodungen von Gehölzen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt bei der konkreten Planung nicht vorgesehen.

Das Vorkommen von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern ist im Umkreis von 500 m nicht bekannt. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen ggf. entdeckte archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) der zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden sind.

Der Raum Lindenberg mit Umland (Scheidegg – Lindenberg – Heimenkirch) stellt sich als deutlicher Siedlungsschwerpunkt im Westallgäu dar. Lindenberg übernimmt wichtige zentrale Funktionen für ein größeres Umland. Dementsprechend kommt es in diesem Teilraum zu einer Konzentration von Siedlungs- und Gewerbeflächen moderner Prägung und einhergehend zu einer erhöhten Dichte an Infrastruktureinrichtungen. Sowohl die im Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße B 308 im Südosten als auch die Bundesstraße B 32 im Norden prägen das Landschaftsbild. Wald- und Gehölzbestände geben der Landschaft eine gewisse Strukturvielfalt, jedoch sind naturnahe Wälder und Extensivgrünland rückläufig. Mit Umsetzung des Planvorhabens entstehen keine wesentlichen neuen Blickbezüge. Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten sind durch das Planvorhaben ebenfalls nicht zu erwarten, weshalb keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Ein erhöhter Freizeitwert des Geltungsbereiches ist aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung der Fläche nicht gegeben. Die un bebauten Bereiche innerhalb der gegenständlichen Satzung werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt und haben damit keine besondere Bedeutung bezüglich der Freizeitnutzung. Eine Beeinträchtigung für die angrenzenden Bewohner besteht jedoch temporär während der Bauphase (Neubau Halle).

Bei Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind unvermeidliche, projektbedingte Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden zu erwähnen. In der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird keine Grundflächenzahl festgesetzt, vielmehr bietet die nähere Umgebung und damit die gemischten Bauflächen südliche der Straße „Ellgassen“ den Orientierungsmaßstab zur Beurteilung gem. § 34 BauGB. Der Grad der Versiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen (Baugrenze, Vorgaben zur Freiflächengestaltung) und Hinweise soweit als möglich reduziert. Die geplante Ausweisung der Ausgleichsfläche als private Grünfläche mit Zweckbestimmung im westlichen und nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs sowie die vorgegebene Bepflanzung mit mindestens zwei Bäumen II. Ordnung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Boden aus.

Von der Planung sind keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Bauvorhaben wirkt sich vor allem in Form einer geringfügig verringerten Versickerungsfähigkeit als Folge der geplanten Errichtung der Halle und der ergänzend geplanten Versiegelung aus. Große Teile der Fläche wie die bestehenden Stellplätze und die Zufahrt sind jedoch bereits versiegelt, weshalb diesbezüglich eine erhebliche Vorbelastung besteht. Es wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodenzone versickern zu lassen, so dass die Grundwasserneubildungsrate erhalten bleibt. Der projektbedingte Eingriff in das Schutzgut Wasser ist daher insgesamt als gering zu bewerten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen, nachdem die geplante Halle eine offene Konstruktion haben wird. Die Fläche dient aktuell zudem weder in nennenswertem Umfang der Kaltluft- noch der Frischluftentstehung. Auch in Bezug auf zusätzliche Emissionen durch Verkehr oder die Wohngebäude und deren Bewohner sind keine zusätzlichen erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bei der neu in Anspruch genommenen Fläche innerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünfläche, die aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als ökologisch höherwertige Fläche anzusehen ist. Aufgrund der unvermeidlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades sind gewisse, projektbedingt verursachte negative Auswirkungen vor allem auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter können weitestgehend ausgeschlossen werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs als nicht erheblich eingestuft werden können.

6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Boden und Fläche	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung durch Begrenzung des Bauraumes (Baufenster) - Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster etc.). - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau, möglichst ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers, vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre bzw. Ableitung in örtliche Entwässerungskanäle)
Klima/Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß und Einplanung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich
Landschaft	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung negativer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Fernwirkung aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung - Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Gebäudes - Festsetzung zur Einfriedung
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von Lebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Habitaten durch Auflagen zur Freiflächengestaltung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen - Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) - Insektenfreundliche Beleuchtung

6.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung gemäß dem Leitfa- den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Fortschreibung, Dez. 2021).

Eingriffsermittlung

Aufgrund der Bestandssituation der Eingriffsfläche fällt das intensiv genutzte Grünland unter „BNT (Biotop- und Nutzungstyp) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung“, die Bewertung erfolgt also pauschal mit 3 WP/m². In Bezug auf die Eingriffsschwere wird aufgrund des vorliegenden Nut- zungskonzeptes ein Kompensationsfaktor von 0,6 angewendet. Bei einer vorliegenden Eingriffsfläche von 525 m² ergibt sich damit ein Ausgleichsbedarf von 945 WP (525 m² x 3 WP/m² x 0,6).

Ausgleichsfläche

Lage

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem nördlichen und westlichen Teil des Projektgebietes neben der Eingriffsfläche und hat eine Gesamtgröße von rund 391 m². Die Fläche dient neben dem natur- schutzfachlichen Ausgleich auch der Eingrünung und als Pufferstreifen zur angrenzenden landwirt- schaftlichen Nutzung. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine bislang ebenfalls als Intensiv- grünland genutzte Fläche, im westlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches bestehen zwei Einzelbäume, von denen der südlich liegende erhalten werden kann. Für den westlichen liegenden Baum (muss aufgrund von Erschließungsmaßnahmen gefällt werden) werden entsprechende Ersatz- pflanzungen (2 Stück) vorgenommen.

Ziele, Maßnahmen und Pflege

- Angrenzend an den bebauten Siedlungsbereich und die großflächigen Grünlandbereiche soll die Artenvielfalt vergrößert und das Landschaftsbild aufgewertet werden.
- Dazu werden im nördlichen und westlichen Bereich zwei Einzelbäume aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gepflanzt (siehe Pflanzliste in der Satzung, Pflanzqualität: H. 3xv, mDb Stu. 16/18). Die Gehölzpflanzungen sind für mind. 5 Jahre mit einem Verbisschutz zu versehen. Ausgefallene Gehölze werden nachgepflanzt.
- Die übrigen Bereiche sollen durch Ansaat mit einer gebietsheimischen artenreichen Blühmi- schung für Böschungen aus dem Ursprungsgebiet entsprechend der Positivliste des LfU mit ho- hem Anteil an Blumen zu einem artenreichen Saum entwickelt werden. Vor der Einsaat mit einer gebietsheimischen, zertifizierten Regiosaatgutmischung (mesophile Säume) ist die Fläche ent- sprechend vorzubereiten. Das Saatgut ist nach Ausbringung anzuwalzen und regelmäßig zu wäs- sern.

- Die Hochstaudenbereiche (mesophile Säume) müssen in den ersten fünf Jahren (je nach Aufwuchsmenge) ein- bis zweimal jährlich gemäht werden, um die Fläche auszuhagern, danach reicht ein Schnitt pro Jahr. Dabei wird empfohlen, Teilbereiche zeitlich und räumlich alternierend stehen zu lassen und erst im darauffolgenden Jahr zu mähen, um Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit zu schaffen.
- Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden sowie mineralische und organische Düngemittel ist nicht erlaubt. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen (Mulchen ist unzulässig).

Allgemeine Hinweise:

Für die Pflanzungen von Einzelbäumen ist der Herbst als Maßnahmenzeitraum vorzusehen. Als Pflanzware sind bevorzugt gebietseigene Gehölze des entsprechenden Herkunftsgebietes zu verwenden.

Bilanzierung der Ausgleichsfläche

Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche ist Intensivgrünland (G 11) mit 3 WP/m², als Zielbiotop werden entsprechend der o. g. Maßnahmenbeschreibung mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K 122) mit 6 WP/m² angenommen. Folglich ergibt sich eine Aufwertung von 3 WP/m². Bei einer Gesamtfläche der Ausgleichsfläche von 391 m² werden also 1.173 Wertpunkte generiert.

Fazit:

Insgesamt wird durch die Ausgleichsfläche (ca. 391 m², 1.173 WP) im Norden und Westen des Geltungsbereiches der projektbedingt verursachte Ausgleichsbedarf (945 WP) vollständig erbracht, ein Kompensationsdefizit verbleibt nach derzeitigem Kenntnisstand – vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde - nicht.