

# Begründung

Fassung vom 11.11.2024

## zur Einbeziehungssatzung „Hauptstraße West“

**Gemeinde: Wackersberg, Ortsteil Arzbach**  
**Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen**



### 1. Allgemeine Angaben

#### **Voraussetzungen**

Die Gemeinde Wackersberg möchte im Ortsteil Arzbach das Angebot für Wohnbauflächen ergänzen und Baurecht für eine konkrete Bauanfrage schaffen. Durch die Planungsmaßnahme wird die Fläche der Fl.Nr. 1431 in dem "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" mit dieser Einbeziehungssatzung mit einbezogen. Im derzeitigen FNP ist die Fläche der Fl.Nr. 1431 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **Lage und Bestand**

Umgeben ist die Fläche im Norden und Osten mit angrenzenden Wohngebäuden. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 2. Planungsziele und Zweck

Es sollen zwei Wohnhäuser mit Tiefgarage errichtet werden. Die max. Grundfläche pro Hauptgebäude soll 130m<sup>2</sup> betragen.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung erfolgt die Angliederung an das bestehende Wohngebiet.

Ergänzend zur Baulandentwicklung ist die Gemeinde bemüht, auch Möglichkeiten für einzelne ortsansässige Bauwerber Baurecht zu schaffen.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden und zugleich den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde entsprechen.

### **3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern sowie einer Tiefgarage vorgesehen. Es sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für Hauptgebäude und Tiefgarage festgesetzt.

Das Gebiet ist über die Hauptstraße und private Zufahrtsstraßen angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt. Die Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechte müssen jedoch über fremde Flurstücke in Form von Grunddienstbarkeiten eingetragen werden, sowie Geh- und Fahrtrechte für die entsprechenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über eine belebte Bodenschicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **Ermittlung der Eingriffsschwere aus zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße (Eingriffsfaktor)**

Gebäudegrundfläche = 260m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche = 716m<sup>2</sup>

Zulässige Grundflächen: 260m<sup>2</sup>+716m<sup>2</sup> = 976m<sup>2</sup>

Entsiegelung (Abbruch Bestandsgebäude 25m<sup>2</sup> und Rückbau Verkehrsfläche 539m<sup>2</sup>) = 564m<sup>2</sup>

Entsiegelte Verkehrsflächen die wieder versiegelt werden ergeben 227m<sup>2</sup>

Entsiegelte Verkehrsflächen die begrünt werden ergeben 337m<sup>2</sup>

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere kann die Entsiegelung die begrünt wird mit 337m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.

976m<sup>2</sup>-337m<sup>2</sup> = 639m<sup>2</sup> Versiegelung bei einer gesamten Grundstücksfläche von 3128m<sup>2</sup>.

639m<sup>2</sup>/3128m<sup>2</sup> = 0,204; daraus folgt ein Eingriffsfaktor von 0,20.

Es wird ein Eingriffsfaktor von 0,20 angesetzt.

#### **Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Da für die Einbeziehungssatzung „Hauptstraße West“ die Anwendung der Eingriffsregelung für die vereinfachte Vorgehensweise nicht zur Anwendung kommt, ist hier das Regelverfahren anzuwenden.

Der vorliegende Bestand wird erfasst und bewertet. Hierbei wird die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer, mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung bewertet.

Für die geringe und mittlere naturschutzfachliche Bedeutung kann die Schwere der Beeinträchtigung über die Grundflächenzahl (GRZ) oder ein Eingriffsfaktor als Beeinträchtigungsfaktor ermittelt werden.

Für die hohe Bedeutung wird die Schwere mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1 ermittelt.

Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung wird eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung anhand der Listen 1a und 1b erfolgen.

Für die flächenbezogenen Biotop- und Nutzungstypen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung muss eine flächenscharfe Erfassung vorgenommen werden.

Die Bewertung des Ausgangszustandes für mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand des Mittelwertes der entsprechenden Grundwerte der Biotop- und Nutzungstypen.

BNT ohne naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit 0 WP bewertet.

BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1–5WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 3 WP bewertet.

BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6–10WP nach Biotopwertliste) werden pausch. mit 8 WP bewertet.

BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten nach Biotopwertliste mit 11, 12, 13, 14 oder 15WP bewertet.

Entsprechende Biotop- und Nutzungstypen sind als Eingriff in der Bestandserfassung und als Ausgleichsumfang entsprechend nachfolgend erfasst und bewertet.

## **Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Berücksichtigte Vermeidungsmaßnahmen in der Planung

### Schutzgut: Tiere und Pflanzen

- Beschreibung:  
Ein Teilbereich des Flurstücks mit 181m<sup>2</sup> ist als Biotop kartiert und ist mit hoher Bedeutung für Tiere und Pflanzen einzustufen und muss gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden. Im übrigen Bereich des Plangebiets liegen genutzte Flächen als mäßig extensives genutztes artenarmes Grünland und Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausbildung), die nach Angabe des Eigentümers regelmäßig gemäht werden. Die befestigte Verkehrsfläche und das Bestandsgebäude werden im Zuge der Maßnahme zurückgebaut.
- Geplante Minimierungsmaßnahmen:
  - Gehölzgruppen bleiben erhalten
  - Obstgehölzbeseitigung nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar
  - Nur Sockellose Einfriedungen
- Auswirkungen:  
Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund des Biotopverlusts jedoch als hoch einzustufen.

### Schutzgut: Wasser

- Beschreibung:  
Im Süden angrenzend zum Plangebiet läuft der ca. 5m (Böschungsoberkante) tiefer gelegene Lainbach in östliche Richtung. Der Bach wird teilweise beidseitig von Ufergehölzgruppen begleitet. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind keine Wasserschutzgebiete verzeichnet.
- Geplante Minimierungsmaßnahmen:
  - versickerungsfähige Beläge für oberirdische Stellplätze
  - Niederschlagswasserbeseitigung über belebte Bodenzone
  - geringe Versiegelung
  - keine Bebauung im Gewässerrandstreifen
- Auswirkungen:  
Es sind durch die Minimierung nur geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

### Schutzgut: Boden

(siehe Schutzgut Wasser)

### Schutzgut: Klima/Luft

- Beschreibung:  
Der Einbeziehungsbereich liegt etwa 90m westlich der Hauptstraße. Im Norden und Osten vom Plangebiet grenzt Wohnbebauung an und westlich eine ca. 7m höher liegende landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Südlich grenzen Gehölzgruppen und der Lainbach unmittelbar an das Plangebiet an und weisen einen positiven Effekt auf Klima und Luft.
- Geplante Minimierungsmaßnahmen:
  - Gehölzgruppen bleiben erhalten
  - Festsetzung der Wandhöhe der Gebäude.
- Auswirkungen:  
Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut: Landschaftsbild

- Beschreibung:  
Der Einbeziehungsbereich schließt unmittelbar an vorhanden Siedlungsflächen und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die geplanten Gebäude passen sich der angrenzenden Bebauung an.
- Geplante Minimierungsmaßnahmen:
  - Einbindung in den bestehenden Hang
  - Bestehend Ortsrandeingrünung
  - Festsetzung der Wandhöhe der Gebäude
- Auswirkungen:  
Es sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut: Mensch

- Beschreibung:  
Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen, die bestehenden gewerblich genutzten Flächen und die bestehenden genutzten Flächen für Wohnnutzung grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.
- Geplante Minimierungsmaßnahmen:
  - Standortwahl mit Vorbelastung (angrenzende Flächen für die Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen.)
  - Keine Ansiedlung von Gewerbe mit störenden Emissionen.
- Auswirkungen:  
Es sind nur sehr geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

**Ermittlung Ausgleichsbedarf**

Bestandserfassung

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertpunkte (WP)</b>	<b>GRZ /Ein-griffsfaktor</b>	<b>Ausgleichs-bedarf (WP)</b>
geschütztes Biotop G214	181	12	1	2172
mäßig extensives genutztes, artenarmes Grünland G211	1963	8	0,2	3141
Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung B 431	420	8	0,2	672
Rückbau bestehender Verkehrsflächen, befestigt V12 (Entsiegelung)	539	0	-	0
Abbruch Bestandsgebäude P44 (Entsiegelung)	25	0	-	0
				0
				0
<b>Summe</b>	<b>3128 m<sup>2</sup></b>			<b>5985</b>
<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>		<b>Sicherung</b>	
-	-		-	
<b>Summe (max 20%)</b>				<b>0%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>				<b>5985</b>

## Ausgleich

Es ist ein Ausgleich in Höhe von 5985 Wertpunkte somit erforderlich. Der Ausgleich erfolgt mittels Sicherung über Vertrag und Grunddienstbarkeit von der Ökokontofläche Zellerwöhr der Bayerischen Staatsforsten in der Gemeinde und Gemarkung Lenggries.

Die externe Ausgleichsfläche soll auf einer Teilfläche auf dem Flurstück Fl.Nr. 4604/0 der Gemarkung Lenggries entstehen.

Durch die Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem Nutzungs-, bzw. Versiegelungsgrad einzustufen.

## Umfang und Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

### Kompensation durch Aufwertungsmaßnahme

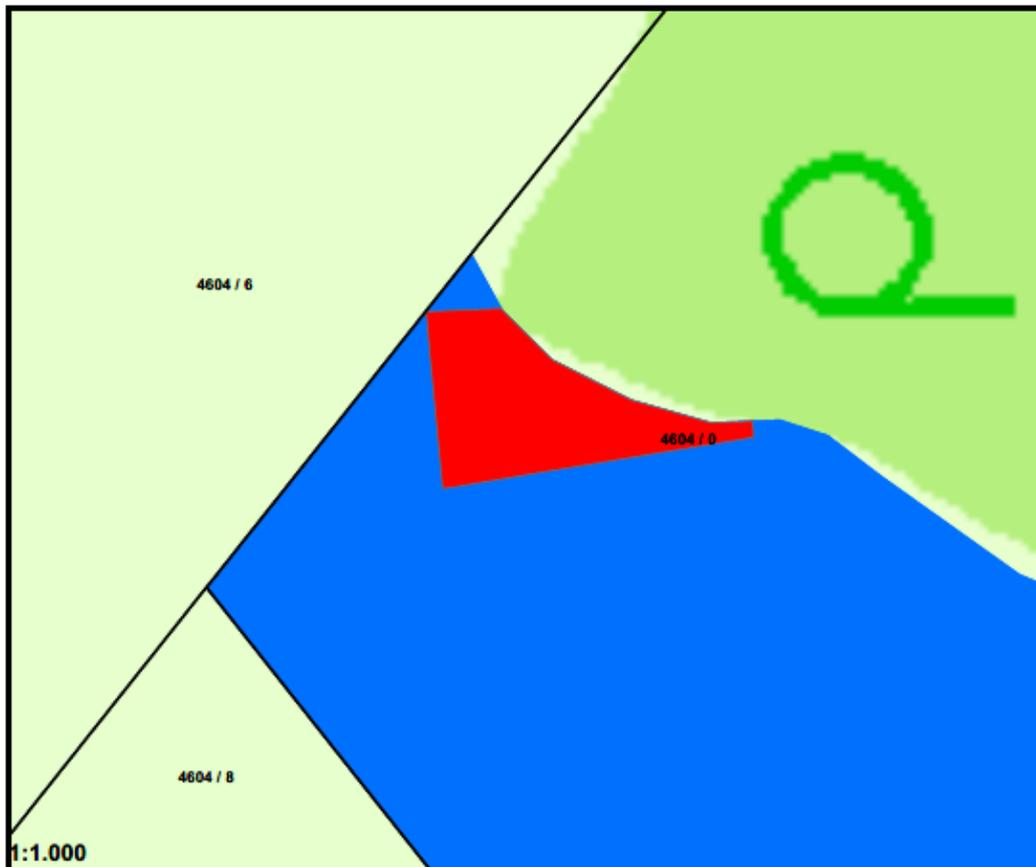
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume												
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Berücksichtigung Prognosewert	Ausgleichsmaßnahme				
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)		Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Aufwertungsumfang in WP	
A1	G211	Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	997,5	6	0	5985		
											0	
											0	
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							<b>5985</b>	<b>WP</b>				
<b>Bilanzierung</b>												
<b>Summe Ausgleichsumfang</b>							<b>5985</b>	<b>WP</b>				
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>							<b>5985</b>	<b>WP</b>				
<b>Differenz</b>							<b>0</b>	<b>WP</b>				

Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche kann der Ausgleichsbedarf **von 5985 WP** vollständig kompensiert werden.

## Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 4604/0 der Gemarkung Lenggries östlich der Ortschaft Leger in der Gemeinde Lenggries.

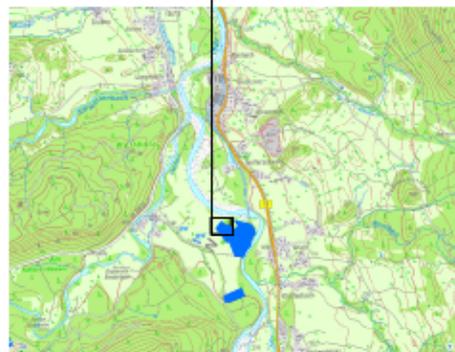
Lageplan der Ökokontofläche Zellerwöhr: ohne Maßstab Quelle: BaySF



0 5 10 20 30 40 Meter

### Legende

-  Flurkarte
-  Vertragsfläche Gemeinde Wackersberg 5.985 WP; 997 m<sup>2</sup>; Zielbiotoptyp G214
-  Ökokontofläche Zellerwöhr



Lage der Ausgleichsfläche A1: (Lageplanauszug)

Quelle: Geodatenonline



Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche kann der Ausgleichsbedarf **von 5985 WP** vollständig kompensiert werden.

## Ausgleichsmaßnahmen und Bereitstellung

Zur Deckung des Kompensationsflächenbedarfs, im Zusammenhang mit der Einbeziehungssatzung „Hauptstraße West“, wird eine 997,5 m<sup>2</sup> große Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung in Form einer Aufwertung einer Teilfläche der Fl.Nr. 4604/0 Gemarkung Lenggries, als Ausgleichsmaßnahme erbracht.

Die Fläche soll mit einem Ausgangszustand, mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211), in einen Zielzustand Artenreiches Extensivgrünland (G214) aufgewertet werden.

Sicherung durch Vertrag und Grunddienstbarkeit.

## Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit dem Monitoring wird die Entwicklung der Ausgleichsfläche überwacht.

Um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen, sowie unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen entgegen zu wirken.

Die Durchführung des Monitorings und Kontrolle der Entwicklung der Ausgleichsfläche liegt beim Ökokontobetreiber (BaySF). Die Anerkennung des Ökokontos durch die Untere Naturschutzbehörde ist erfolgt.

Vertragliche Regelungen sind getroffen und die Sicherung durch Grundbucheintrag ist veranlasst.

Öffentliche Auslegung dieser Einbeziehungssatzung hat stattgefunden vom.....bis.....

Wackersberg, \_\_\_\_\_2024

Planungsbüro Gerg

Stefan-Glonner-Str.6 83661 Lenggries

1. Bürgermeister Jan Gözhold

Gemeinde Wackersberg Bachstraße 8,  
83646 Wackersberg