

# Begründung

Fassung vom 03.05.2023

## 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. 1131 in dem "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" mit dieser Einbeziehungssatzung mit einbezogen. Im derzeitigen FNP ist die Fläche der Fl.Nr. 1131 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.

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

### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Schritt 1: Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft  
(Bestandsaufnahmen)

Die Einstufung des Plangebiets wird nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt. Jeweils nach der vorherrschenden Bedeutung der wesentlichen betroffenen Schutzgüter erfolgt die Einstufung. Flächen gleicher Bedeutung werden zusammengefasst. Die zukünftige Baufläche wird derzeit extensiv landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Leitfaden Liste 1a bis 1c ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Kategorie II).

#### **Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs**

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden (Liste 1a bis 1c) wie folgt bewertet.

#### Zusammenfassung der Schutzgüter

Schutzgut:	<u>Arten und Lebensräume</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Boden</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Wasser</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Luft/Klima</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>
Schutzgut:	<u>Landschaftsbild</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>

#### **Gesamtbeurteilung      Kategorie II/u**

Das Plangebiet wird damit der **Kategorie II** (Gebiet mit mittlerer Bedeutung) im unteren Bereich zugeordnet.

## Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Festsetzung im Plangebiet als zulässige Grundfläche ( $130\text{m}^2 + 25\text{m}^2 + 45\text{m}^2 = 200\text{m}^2$ ) beträgt  $200\text{m}^2$  pro Hauptgebäude. Zwei Hauptgebäude betragen  $200\text{m}^2 \times 2 = 400\text{m}^2$  bei einer gesamten Grundstücksfläche von  $3128\text{m}^2$ .

GRZ  $0,13 < 0,35$ .

Die geplante Nutzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem Nutzungs-, bzw. Versiegelungsgrad gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung einzustufen.

## Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Liste 2)

### Schutzgut: Arten und Lebensräume

Durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen, wie in der Satzung vorgesehen wird ein neuer Lebensraum für Vögel und Kleintiere geschaffen.

Sockellose Einfriedungen.

### Schutzgut: Wasser

Verwendung versickerungsfähiger Beläge für befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrt). Rückhaltung anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser erfolgt über belebte Bodenzone.

### Schutzgut: Boden

(siehe Schutzgut Wasser)

### Schutzgut: Klima/Luft

Ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität wird durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen geleistet.

### Schutzgut: Landschaftsbild

Einbindung in das Landschaftsbild durch Strauch- und Baumpflanzung.

Durch die Festsetzung der Strauchpflanzung wird die dauerhafte Sicherung eines grünen Ortsrades gewährleistet.

Keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume.

Einbindung in die umgebende Bebauung.

**Schritt 3: Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnet (GRZ kleiner 0,35). Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Einstufung in die **Kategorie II**.

Daraus folgt Feld **BII**.

**Aus der Matrix ergeben sich folgende Felder und Kompensationsfaktoren**

**BII:** Als Richtwert für den Kompensationsfaktor ergibt sich die Spanne von 0,5 – 0,8 für Gebiete mit mittlerer Bedeutung. Aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von **0,5** angenommen.

**Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche**

Fläche des Plangebiets gesamt	=	3128 m <sup>2</sup>
Eingriffsneutrale Flächen (bestehendes Gebäude und Bestandsweg auf FINr.1431)	=	-560 m <sup>2</sup>
Verbleibende Eingriffsfläche ges.	=	2568 m <sup>2</sup>

**Berechnung der Ausgleichsflächen**

$$\text{Eingriffsfläche x Faktor} \quad 2568 \text{ m}^2 \times 0,5 \quad = \quad \underline{\underline{1284 \text{ m}^2}}$$

Die Ausgleichsflächen belaufen sich auf gerundet 1297m<sup>2</sup> auf dem Baugrundstück.

$$1297\text{m}^2 > 1284\text{m}^2$$



## Maßnahmen und Pflege des Ausgleichs (Ziele)

<b>Heckenpflanzung</b>	252m <sup>2</sup> Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern Pflanzqualität Str. 2xv., 60–100 Abstand der 1-reihigen Pflanzung untereinander ca. 2m Schutz gegen Tierverbiss wenn notwendig
<b>Baumpflanzung</b>	1045m <sup>2</sup> Obstbaumpflanzung mit regionalen Sorten Pflanzung von Einzelbäumen als Halbstamm 3xv.,StU 10–12 Verwendung von Lokalsorten- bzw. standortgerechten heimischen Arten Sicherung durch Baumpfahl Schutz gegen Tierverbiss wenn notwendig
<b>Pflegemaßnahmen</b>	Sicherstellung der Wasserversorgung Entfernung von Unterwuchs Ausfall muss nachgepflanzt werden es erfolgt keine Düngung

## Pflanzliste

Cornus mas	Kornelkirsche
Voruns sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Für die Ausgleichsflächen sind Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaats Bayern (vertr. durch Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen), vor Ausfertigung der Satzung zu beurkunden.

Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Baumaßnahme herzustellen.

### Lage der Zufahrtstraße

Übersicht Flächenermittlung: (Lageplanauszug)

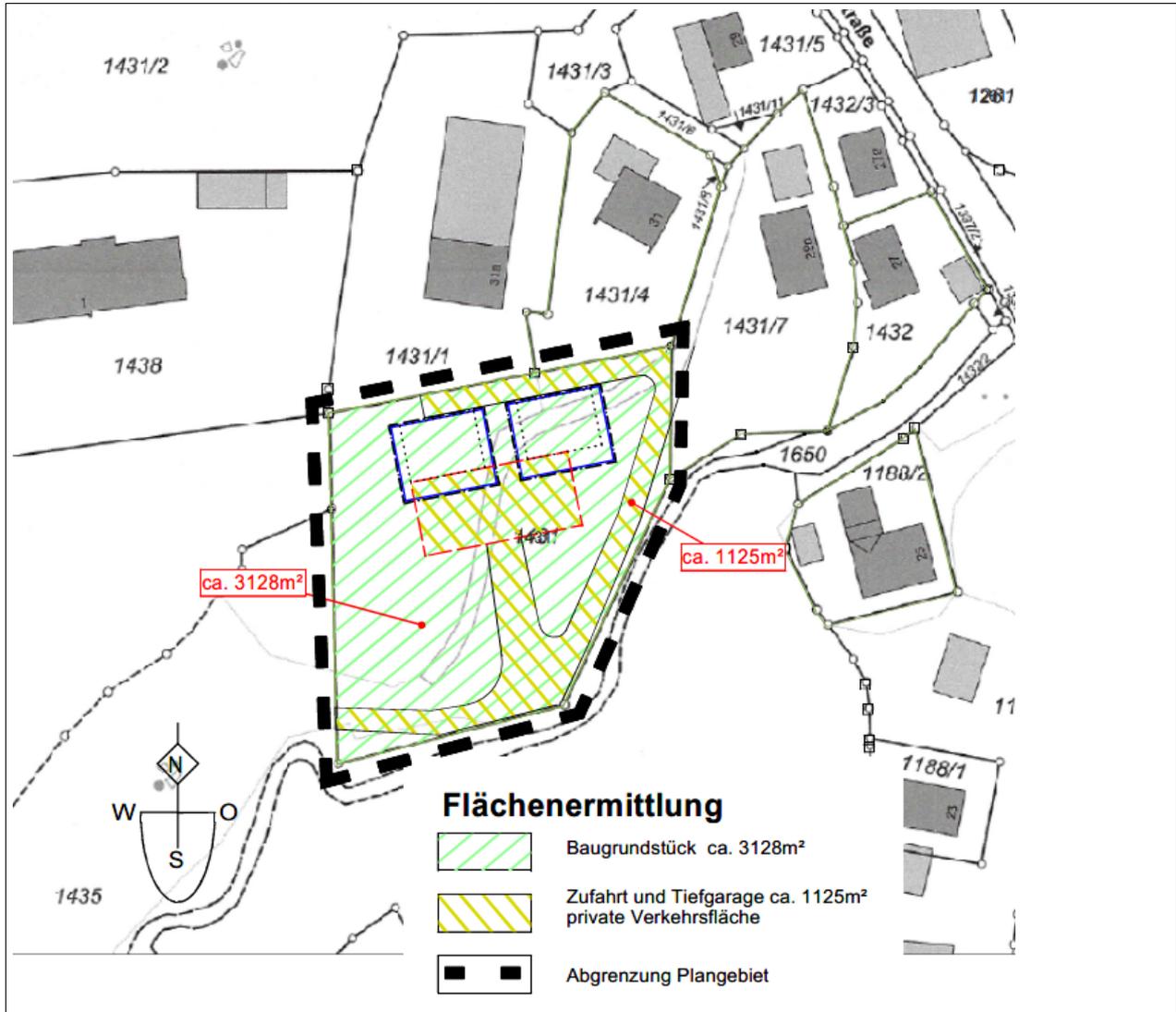


Abb. 2: Flächenermittlung

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

Wackersberg, \_\_\_\_\_2023

Planungsbüro Gerg

1. Bürgermeister Jan Gözhold