

# Begründung

Fassung vom 15.03.2022

## zur Einbeziehungssatzung „Kalkofenstraße Süd-Ost“

**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. 1220/5 in dem "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" mit dieser Einbeziehungssatzung mit einbezogen. Im derzeitigen FNP ist die Fläche der Fl.Nr. 1220/5 als Fläche für Allgemeine Wohngebiete (WA) und für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **Lage und Bestand**

Umgeben ist die Fläche im Norden mit einer privaten Zufahrtsstraße für das im Westen angrenzende Wohngebäude. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 2. Planungsziele und Zweck

Es soll ein Wohnhaus mit Garage und max. Grundfläche für das Hauptgebäude von 130m<sup>2</sup> errichtet werden.

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 eines Wohnhauses mit Garage vorgesehen. Es sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für Hauptgebäude festgesetzt.  
 Das Gebiet ist über die Kalkofenstraße angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt. Die Geh-,Fahrt-, und Leitungsrechte müssen jedoch über fremdes Flurstück in Form einer Grunddienstbarkeit 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Leitfaden Liste 1a ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Kategorie I).

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

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

#### Zusammenfassung der Schutzgüter

Schutzgut:	<u>Arten und Lebensräume</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</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   I/o**

Das Plangebiet wird damit der **Kategorie I** (Gebiet mit geringer Bedeutung) im oberen 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  $200\text{m}^2$  bei einer gesamten Grundstücksfläche von  $750\text{m}^2$ .

GRZ  $0,27 < 0,35$ .

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 intensiv genutzten Fläche eine Einstufung in die **Kategorie I**.

Daraus folgt Feld **BI**.

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

**BI:** Als Richtwert für den Kompensationsfaktor ergibt sich die Spanne von 0,2 – 0,5 für Gebiete mit geringer Bedeutung. Aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von **0,3** angenommen.

**Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche**

Fläche des Plangebiets gesamt	=	1106 m <sup>2</sup>
Eingriffsneutrale Flächen ( bestehende Erschließungsstraße Teilfl. d. FINr.1220 )	=	-356 m <sup>2</sup>
Verbleibende Eingriffsfläche ges.	=	750 m <sup>2</sup>

**Berechnung der Ausgleichsflächen**

Eingriffsfläche x Faktor                      750 m<sup>2</sup> x 0,3                      = 225 m<sup>2</sup>

Die Ausgleichsflächen belaufen sich auf gerundet 226m<sup>2</sup> > 225m<sup>2</sup>

## Ausgleichsmaßnahmen und Bereitstellung

Da das Nachbargrundstück dem Bauwerber rechtlich nicht zur Verfügung steht, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen auf dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs angelegt.  
Der Ausgleich beläuft sich auf gerundet 226 m<sup>2</sup>

- 120m<sup>2</sup> Obstbaumpflanzung Halbstamm (4Stück a 30m<sup>2</sup>)
- 106m<sup>2</sup> Heckenpflanzung (1-reihig)

## Lage der Ausgleichsfläche

Lage der Ausgleichsflächen: (Lageplanauszug)

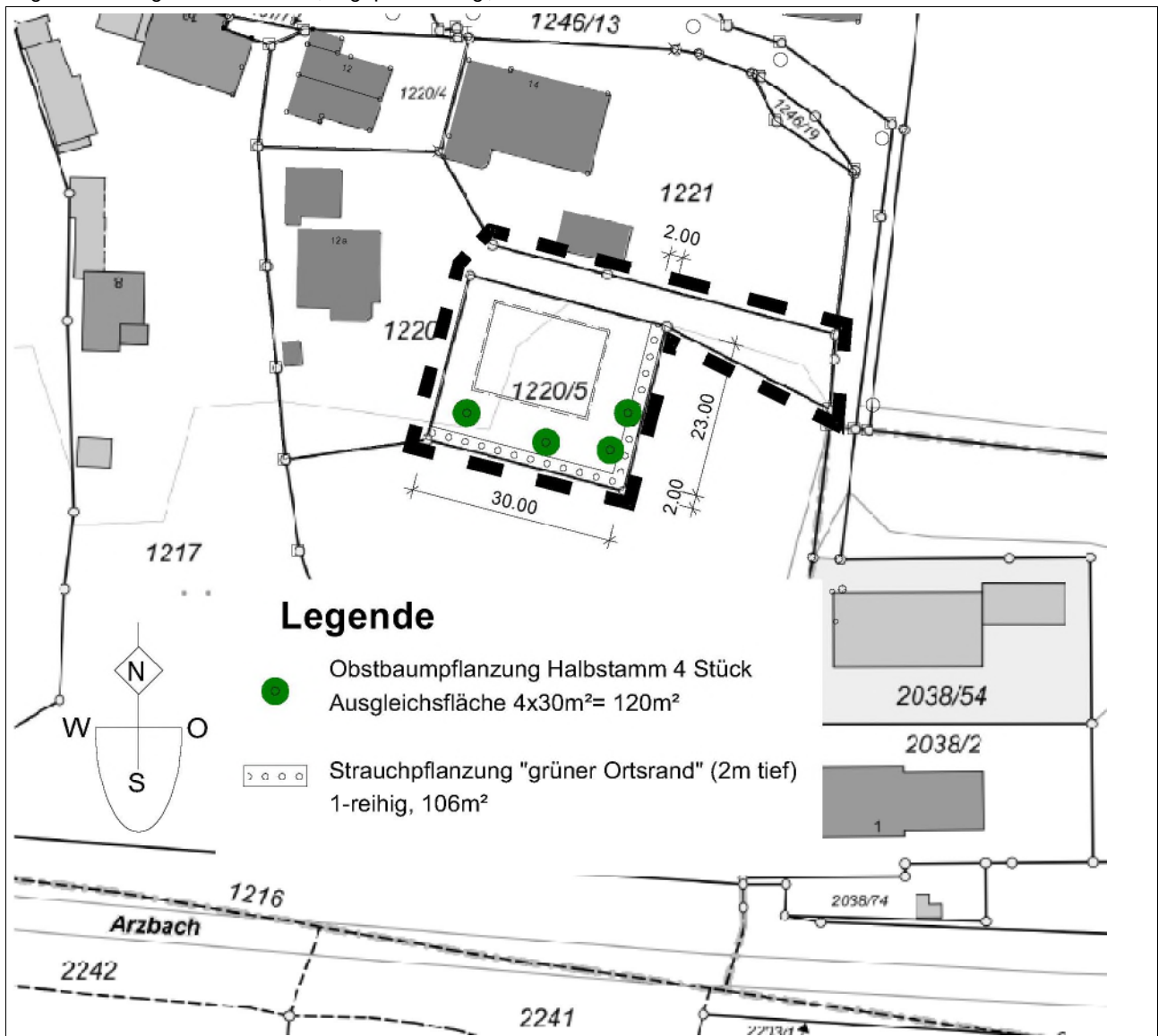


Abb. 1: Ausgleichsflächen (Heckenpflanzung und Baumpflanzung ges. ca. 226m<sup>2</sup>)

## Maßnahmen und Pflege des Ausgleichs (Ziele)

<b>Heckenpflanzung</b>	120m <sup>2</sup> Heckenpflanzung mit heimischen Sträuchern Pflanzqualität Str. 2xv., 60–100 Abstand der 2-reihigen Pflanzung untereinander ca. 2m Schutz gegen Tierverbiss wenn notwendig
<b>Baumpflanzung</b>	120m <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)

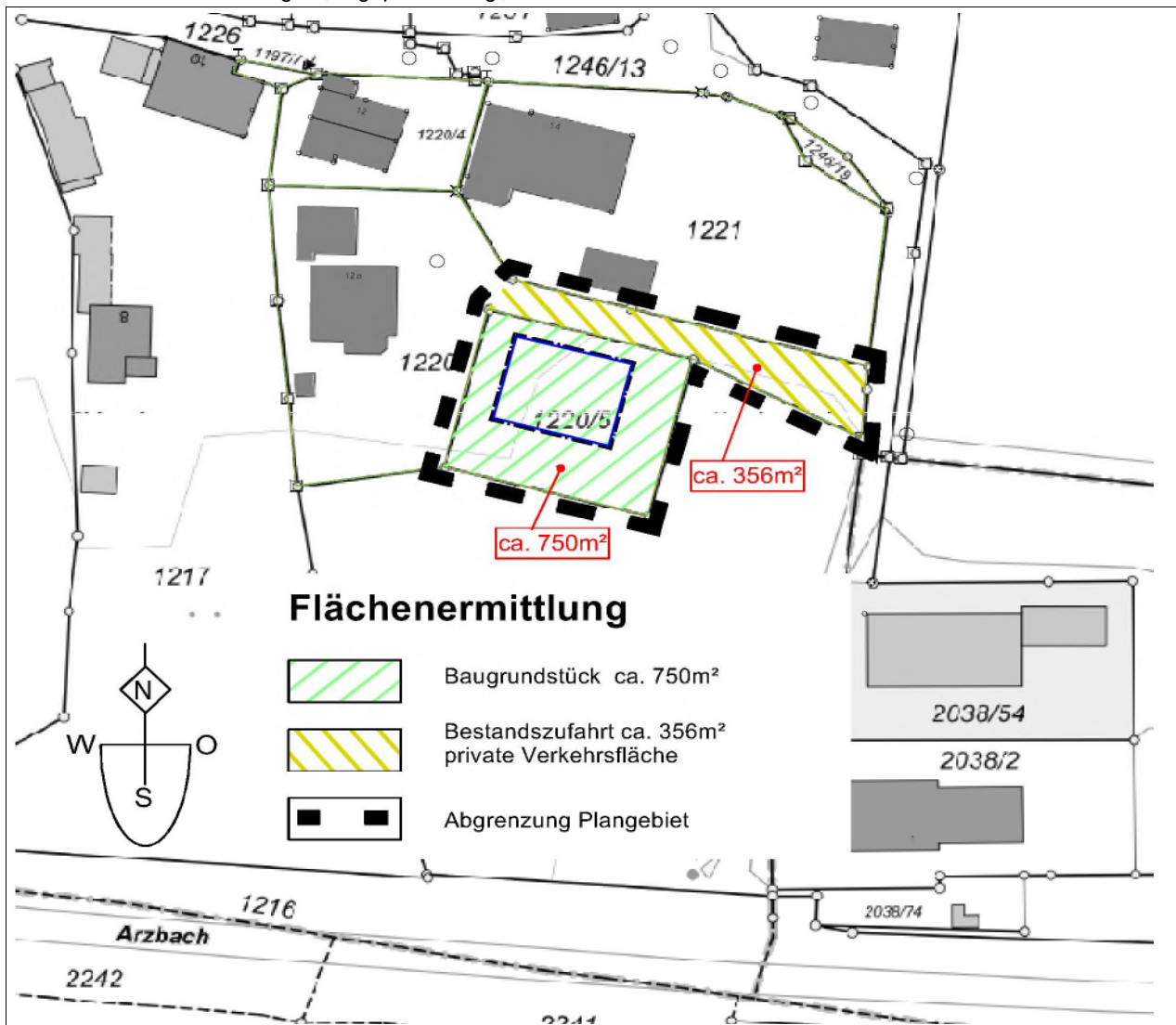


Abb. 2: Flächenermittlung

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

Wackersberg, \_\_\_\_\_2022

Planungsbüro Gerg

1. Bürgermeister Jan Gözhold