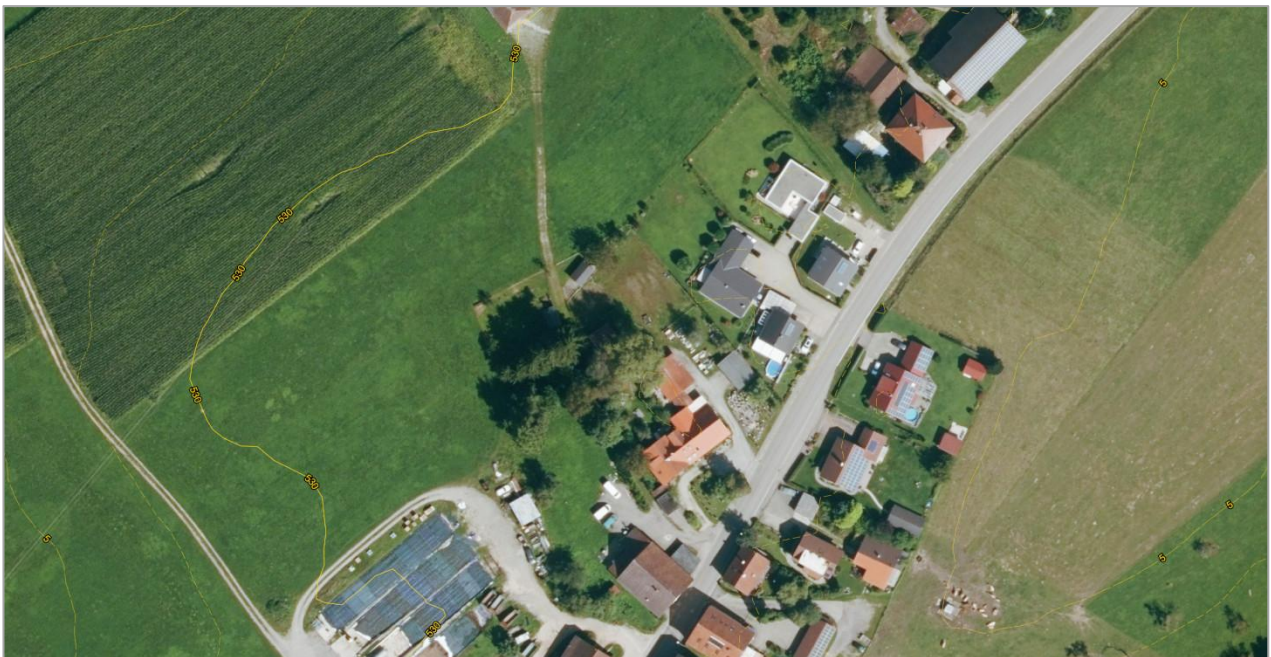


Gemeinde Sigmarszell

Einbeziehungssatzung „Haggermangfeld“



Städtebauliche Begründung
Abarbeitung der Eingriffsregelung

Fassung: 18.09.2025

M/R
MERLIN
REHMANN
Stadtplaner
SRL AKBW

info@rehmann-ing.de

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
Plangebiet, Anlass der Planung	3
Eckpunkte der Planung	5
Abarbeitung der Eingriffsregelung	7
Hinweise	16

1 Satzung

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

1.2 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarzell hat in der Sitzung vom den Satzungsbeschluss über die Einbeziehungssatzung „Haggermangfeld“ in der Fassung vom auf Grund der oben genannten Rechtsgrundlagen gefasst.

2 Plangebiet, Anlass der Planung

2.1 Lage in der Gemeinde

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am nordwestlichen Ortsrand des Sigmarzeller Ortsteils Niederstauen. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurstücke Flur-Nr. 44 (Teilfläche), 44/1 und 44/2 (Teilfläche) der Gemarkung Niederstauen mit einer Größe von ca. 891m² und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Es handelt sich um eine bislang unbebaute Fläche im Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, die durch ihre Lage, Struktur und bestehende Erschließung städtebaulich geeignet ist, in den Siedlungszusammenhang einbezogen zu werden. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

2.2 Beschreibung des Plangebiets – Bestand

Es handelt sich um ein baulich geprägtes Grundstück, das südlich an ein Wohn- und Geschäftshaus angrenzt. Nach Norden wird das Grundstück zur freien Landschaft hin durch ein Nebengebäude und Strauchpflanzungen gegliedert. Der natürliche Boden ist durch Aufschüttungen oder Verdichtungen bereits vorgeschädigt. Westlich befindet sich eine alte, große Weide.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes am nordwestlichen Ortsrand von Niederstaußen, durch die Einbeziehung einer bislang als Garten genutzten Außenbereichsfläche in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde Sigmarzell verfolgt mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung das städtebauliche Ziel, eine maßvolle Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur vorzunehmen und damit eine ortsverträgliche Entwicklung des Ortsteils Niederstaußen zu ermöglichen. Die geplante Bebauung steht im funktionalen Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung und nutzt die bestehende Erschließungsinfrastruktur effizient aus.

Die Maßnahme dient der bedarfsorientierten Innenentwicklung und leistet einen Beitrag zur Stärkung der örtlichen Wohnfunktion unter Vermeidung übermäßiger Flächeninanspruchnahme. Durch die gezielte Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs kann ohne das Erfordernis eines umfassenden Bebauungsplans kurzfristig und rechtssicher Wohnbauland bereitgestellt werden.

Gleichzeitig wird auf übermäßige Regelungsdichte verzichtet, um eine moderne, gestalterisch flexible Bebauung im Einklang mit der Umgebungsstruktur zu ermöglichen.

Die geplante Satzung berücksichtigt die Erfordernisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und steht im Einklang mit den agrarstrukturellen Belangen und der Verkehrserschließung vor Ort.

2.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Haggermangfeld“ befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler. Etwa 50 m südlich des Planbereichs verläuft jedoch ein eingetragenes Bodendenkmal – eine Straße der römischen Kaiserzeit (Bodendenkmal, Inv.-Nr. D-7-8324-0004). Dieses Denkmal ist in seinem Bestand zu erhalten und bei allen weiteren Planungsschritten zu berücksichtigen; insbesondere ist bei potenziellen Auswirkungen durch Bodeneingriffe auf das Umfeld des Denkmals eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem über den Anschluss an den bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanal in der Allgäustraße. Die erforderlichen Hausanschlüsse werden im Zuge der Erschließung neu verlegt. Das bestehende Ortsnetz ist leistungsfähig genug, um das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Förderung der Grundwasserneubildung sollen flächenversiegelnde Maßnahmen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt werden. Die Versickerung von gering belastetem Niederschlagswasser über belebte Oberbodenzonen wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage potenziell von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen betroffen. Im Vollzug sind geeignete Vorkehrungen (z. B. Mulden) zur schadlosen Ableitung vorzusehen.

2.6 Belange des Immissionsschutzes

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen der Staatstr. 2002. Unter Berücksichtigung des Abstandes des geplanten Wohnhauses von ca. 57 m zur Fahrbahnmitte und der Teilabschirmung durch vorgelagerte Baukörper ist durch den Straßenverkehrslärm der Staatsstraße eine Überschreitung der in einem Dorfgebiet für Verkehrslärm einzuhaltenden Orientierungswerte (tagsüber/nachts 60/50 dB(A)) nicht zu befürchten.

Da ein ungestörtes Schlafen auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern erst deutlich unterhalb eines Mittelungspegels von 45 dB(A) zu erwarten ist, wird dem Bauwerber empfohlen, die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen (z. B. Kinder- und Schlafzimmer) auf die straßenabgewandte Nord- oder Westseite zu orientieren.

3 Eckpunkte der Planung

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hat eine Fläche von insgesamt ca. 891 m² und umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 44 (Teilfläche), 44/1 und 44/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Niederstaußen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung.

3.2 Städtebauliches Regelungskonzept

Durch die Einbeziehungssatzung wird der Planbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) einbezogen. Die Art der baulichen Nutzung sowie die Bauweise richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden innerhalb des Geltungsbereichs

Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude definieren. Die Gebäude sollen sich in Ausrichtung, Maß und Gestalt in die umgebende Bebauung einfügen.

Zur Steuerung des baulichen Maßes wird für das Hauptgebäude die maximale Grundfläche (290 m²), Traufhöhe (538,25 m ü. NHN) und Firsthöhe (541,00 m ü. NHN) festgesetzt. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° vorgegeben. Dachaufbauten dürfen maximal zwei Drittel der Traulänge einnehmen und müssen einen Mindestabstand von 0,75 m zu First und Ortgang einhalten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs zulässig, auch außerhalb der Baugrenzen, soweit sie die Anforderungen der BayBO erfüllen.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehende Hauptstraße / „Allgäustraße“. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des einzubeziehenden hinterliegenden Bereiches sicherzustellen.

4 Abarbeitung der Eingriffsregelung

4.1 Einleitung / Anlass und Ziel der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung „Haggermangfeld“ werden Teilflächen am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Niederstaußen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zu schaffen.

Durch die Realisierung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG zu erwarten. Wesentliche Wirkfaktoren sind insbesondere die zusätzliche Bodenversiegelung, die Inanspruchnahme bislang gärtnerisch genutzter Freiflächen sowie die damit einhergehenden Veränderungen des Ortsrand- und Landschaftsbildes.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 15 BNatSchG abgearbeitet. Ziel ist es, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. zu minimieren und unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig auszugleichen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem in Bayern etablierten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU 2003).

4.2 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung einschließlich des unmittelbar angrenzenden Umfelds, soweit dieses durch Wirkungen der Planung mitbetroffen sein kann (insbesondere hinsichtlich der Einbindung in den bestehenden Siedlungsrand sowie der landschaftsbildlichen und ökologischen Bezüge).

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 891 m² und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Niederstaußen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraums ist in Abbildung 1 dargestellt.



Abbildung 1: Untersuchungsraum

4.3 Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustands (Bestandsaufnahme)

Der Ausgangszustand im Untersuchungsraum ist durch die Lage am Siedlungsrand sowie durch bestehende Nutzungen und Vorbelastungen geprägt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleines Stall-/Nebengebäude (Gerätehütte/Stallgebäude), das demnächst abgebrochen werden soll. Die Fläche wurde bis vor etwa 1,5 Jahren als Pferdekoppel genutzt; im Umfeld schließen intensiv genutzte Grünlandflächen an.

Der Bereich wird durch einen markanten Baumbestand geprägt, insbesondere durch eine große Weide (*Salix alba*-Hybride; ca. 23 m Höhe, Brusthöhendurchmesser ca. 110 cm). Westlich schließt weiterer Baumbestand an (u. a. Birken, Rotfichte, abgängige Thuja).

4.3.1 Boden

Das Plangebiet weist Vorbelastungen auf. Der natürliche Boden ist nach den vorliegenden fachlichen Hinweisen durch frühere Nutzungen, Aufschüttungen bzw. Verdichtungen bereits vorgeschädigt.

Zur geologischen Einordnung liegen kartografische Informationen aus dem BayernAtlas vor (Moränenablagerungen / Geschiebemergel). Für die bodenbezogenen Funktionen ist in der Bodenfunktionskarte ein Wasserrückhaltevermögen (bei Niederschlagsereignissen) im Bereich „Mittelwert 5“ angegeben.

Insgesamt ist im Bestand von einer geringen bis mittleren Leistungsfähigkeit des Schutzguts Boden auszugehen. Die vorhandenen Versiegelungen und Nutzungsüberprägungen mindern die Bodenfunktionen bereits im Ausgangszustand.

4.3.2 *Wasser*

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll dezentral auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden.

Aufgrund der Hangfußlage ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen; als vorsorgende Maßnahme wird die Ableitung über geeignete Mulden empfohlen.

4.3.3 *Klima / Luft*

Aufgrund der kleinräumigen Lage am Ortsrand und der bereits vorhandenen baulichen Prägung sind keine klimatischen Ausgleichsräume oder Frischluftschneisen von überörtlicher Bedeutung betroffen. Lokale kleinklimatische Funktionen ergeben sich v. a. aus den Grünflächen und dem Baumbestand (Beschattung, Verdunstung).

4.3.4 *Arten und Lebensräume*

Für das Vorhaben wurde eine Relevanzbegehung (03.10.2025) durchgeführt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Dabei wurden weder an der dominierenden Weide noch am übrigen Baumbestand Baumhöhlen oder sonstige Strukturen festgestellt, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten dienen könnten.

Der Baumbestand (einschließlich des Nachbargrundstücks) besitzt jedoch Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse, insbesondere für Arten aus dem Siedlungsbereich (z. B. Zwerg- und Mückenfledermäuse).

Das vorhandene Stallgebäude bietet grundsätzlich Potenzial als Niststätte für gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Sperlinge); ein Potenzial für Fledermausquartiere wurde nicht festgestellt. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der ehemaligen Pferdekoppel wird ausgeschlossen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden keine zwingenden Gründe gesehen, die dem Vorhaben entgegenstehen. Vorgesehen ist das Anbringen von drei Vogelnistkästen (Schwegler oder vergleichbar) an geeigneten Positionen.

4.3.5 *Landschaftsbild*

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung bereits mitgeprägt. Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde

weist der Geltungsbereich aufgrund von Vorbelastungen und geringeren landschaftlichen Funktionalitäten eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild auf; zugleich wurde auf wertgebenden Baumbestand hingewiesen.

Die Einsehbarkeit des Plangebiets ist von Norden grundsätzlich gegeben, wird jedoch durch bestehende Gehölzstrukturen reduziert; zusätzlich wirkt ein ca. 70 m nördlich gelegenes technisches Betriebsgebäude abschirmend bzw. vorprägend.

4.4 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

Durch die Einbeziehungssatzung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes geschaffen. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere durch zusätzliche Bodenversiegelung, Flächeninanspruchnahme sowie Veränderungen am Siedlungsrand. Maßgeblich ist die festgesetzte maximale Grundfläche für das Hauptgebäude von 290 m²; darüber hinaus sind Stellplätze, Garagen/Carports und Nebenanlagen im Geltungsbereich zulässig.

4.4.1 Boden

Mit der Zulassung zusätzlicher baulicher Anlagen und befestigter Flächen geht eine Überbauung und (Teil-)Versiegelung einher. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (u. a. Lebensraumfunktion, Filter-/Pufferfunktion, Wasserrückhalte- und Versickerungsfähigkeit) vermindert bzw. lokal aufgehoben. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorprägung (u. a. bestehendes Nebengebäude, frühere Nutzungen, Vorbelastungen) ist der Eingriff als gering bis mittel zu bewerten; gleichwohl ist die zusätzliche Versiegelung als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu berücksichtigen.

4.4.2 Wasser

Durch neue versiegelte bzw. befestigte Flächen wird der natürliche Wasserhaushalt beeinflusst (Reduzierung der Versickerung, Veränderung des Abflussverhaltens). Unverschmutztes Niederschlagswasser soll daher dezentral auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert werden; damit wird einer Abflussverschärfung entgegengewirkt und die Grundwasserneubildung unterstützt. Infolge der Hangfußlage kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser kommen; vorsorgend sind geeignete Maßnahmen (z. B. Mulden) zur schadlosen Ableitung zu berücksichtigen.

4.4.3 Klima / Luft

Die Planung führt kleinräumig zu einer Verringerung vegetationsgeprägter Flächen und damit zu einer Reduzierung von Verdunstung und Beschattung. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Lage am bestehenden Siedlungsrand und der bereits

vorhandenen baulichen Prägung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft insgesamt gering und im Wesentlichen auf den Nahbereich beschränkt.

4.4.4 Arten und Lebensräume

Mit der baulichen Inanspruchnahme und der damit verbundenen Flächenumgestaltung gehen Lebensraumverluste bzw. Funktionsminderungen für siedlungsbegleitende Arten einher. Für das Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Danach wurden an der dominierenden Weide und am übrigen Baumbestand keine Baumhöhlen oder sonstige Strukturen festgestellt, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten zu werten wären. Der Baumbestand besitzt jedoch Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse; das vorhandene Nebengebäude weist grundsätzlich Potenzial als Niststätte für gebäudebrütende Vogelarten auf.

Für die große Weide bestehen Hinweise auf wiederholte Schäden und eingeschränkte Standsicherheit; im Fachbeitrag wird zudem eine beträchtliche Windbruchgefahr beschrieben. Vor diesem Hintergrund wird der Erhalt als nicht zumutbar bewertet.

4.4.5 Landschaftsbild

Durch die neue Bebauung am Ortsrand sind Veränderungen des Ortsrand- und Landschaftsbildes zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Vorprägung ist die Wirkung in die Landschaft insgesamt begrenzt. Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung kann die landschaftsbildliche Einbindung verbessert und die Eingriffsintensität reduziert werden.

4.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Verringerung der Eingriffsintensität werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere grünordnerische Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sowie Hinweise zur schadlosen Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Maßnahmen sind so ausgerichtet, dass sie die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild im Plangebiet und im unmittelbar angrenzenden Umfeld reduzieren.

4.5.1 Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der Westseite des Geltungsbereichs ist eine Pufferzone mit Saumstrukturen zu entwickeln und eine Heckenpflanzung aus standortheimischen, artenreichen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- Breite der Pflanzfläche: 2,6 m.
- Herstellung als flächige Anpflanzung.

- Pflanzdichte: ca. 3–4 Pflanzen je laufendem Meter.

Artenliste:

- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*) oder Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *Crataegus laevigata*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflege / Erhalt / Ersatz:

- Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen innerhalb der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen.
- Saumstrukturen sind so zu bewirtschaften, dass eine dauerhafte Puffer- und Eingrünungsfunktion erhalten bleibt.

4.5.2 *Niederschlagswasser*

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden. Hierdurch wird einer Abflussverschärfung entgegengewirkt und die Versickerungsleistung im Plangebiet unterstützt.

4.5.3 *Artenschutzrechtliche Maßnahmen*

Als artenschutzbezogene Maßnahme werden drei Vogelnistkästen (Fa. Schwegler oder vergleichbar) angebracht. Es sind Höhlenkästen für Sperlinge/Kleinvögel mit einem Fluglochdurchmesser von ca. 32 mm (z. B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm oder vergleichbar) vorzusehen. Die genauen Standorte der drei Nistkästen sind im zeichnerischen Teil lokalisiert. Vorgesehen ist die Anbringung von zwei Kästen an der Nordseite des bestehenden Stadelgebäudes (wind- und witterungsgeschützt, z. B. unter Vordach) sowie eines Kastens an einem Bestandsbaum an der westlichen Grundstücksgrenze.

4.6 **Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU 2003). Grundlage der Bilanzierung sind die

Bedeutung des Ausgangszustands (Kategorie) sowie die Eingriffsintensität (Eingriffstyp). Daraus wird der Kompensationsumfang über den Kompensationsfaktor abgeleitet.

Die Eingriffsfläche umfasst 505,1 m². Der Ausgangszustand ist aufgrund der bestehenden Vorprägung und teilversiegelten Flächen (u. a. Geräthütte / ehem. Reitplatz / baulich geprägtes Umfeld) der Kategorie I zuzuordnen. Die Eingriffsintensität ist aufgrund der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO mit 290 m² (bezogen auf die Eingriffsfläche entspricht dies einer GRZ von 0,57) dem Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad) zuzuordnen. Damit ergibt sich das Matrixfeld A I.

Der Kompensationsfaktor wird im Matrixfeld A I auf 0,3 festgelegt. Ausschlaggebend hierfür sind die im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die verbindlich festgesetzte Ortsrandeingrünung als Pufferzone zur Westseite (Saumstrukturen und standortheimische, artenreiche Heckenpflanzung, Breite 2,6 m, Pflege/Erhalt/Ersatz).

Der erforderliche Kompensationsumfang berechnet sich wie folgt:

Maßnahme	Fläche (m ²)	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf (m ²)
Eingriffsfläche	505,1	0,3	151,5

4.7 Darstellung der Kompensationsmaßnahmen

4.7.1 Maßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der festgesetzten Ausgleichsfläche (Flurstücke 44/1 und 44/2, jeweils Teilflächen) eine Streuobstpflanzung mit 5 Obsthochstämmen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist der Kategorie I zuzuordnen; als Zielzustand wird eine Aufwertung in die Kategorie II erreicht. Durch die Streuobstpflanzung entstehen neue, dauerhaft wirksame Habitatstrukturen und eine ökologische Aufwertung der Fläche.

Der Flächenumfang der Ausgleichsmaßnahme beträgt 198,4 m² und übersteigt damit den erforderlichen Kompensationsumfang von 151,5 m². Der Ausgleich ist somit vollständig erbracht; es ergibt sich eine rechnerische Überdeckung von 46,9 m².

Die Sortenwahl und die Verteilung der fünf Hochstämmen erfolgt durch den Bauherrn aus der nachfolgenden Sortenliste.

Pflanzliste:

- Apfel „Klarapfel“ (*Malus domestica*)
- Apfel „Jakob Fischer“ (*Malus domestica*)
- Kirsche „Regina“ (*Prunus avium*)
- Birne „Bayerische Weinbirne“ (*Pyrus communis*)

Pflanzqualität:

- Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang mindestens 10–12 cm (Messhöhe 1,0 m).

Pflanzung / Herstellung:

- Die Bäume sind standortgerecht zu pflanzen und mit geeigneter Anbindung (2–3 Pfähle) zu sichern.
- Eine Baumscheibe (mind. ca. 1,0 m Durchmesser) ist freizuhalten; erforderliche Wässerung in Trockenphasen ist sicherzustellen.
- Soweit Wildverbiss oder Fegen zu erwarten ist, ist ein Verbiss-/Fegeschutz anzubringen.

Pflege / Erhalt / Ersatz:

- Eine Entwicklungspflege über mindestens 3 Jahre nach Pflanzung ist durchzuführen (insb. Wässerung, Nachbinden, Freihalten der Baumscheibe, Erziehungsschnitt).
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen innerhalb der nächsten Pflanzperiode mit gleicher Qualität (Hochstamm, mind. 10–12 cm) vorzunehmen.

4.8 Sicherung und Umsetzung der Kompensation

Nach erfolgter dinglicher Sicherung wird die Ausgleichsmaßnahme im Ökoflächenkataster (ÖFK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) registriert. Durch die Registrierung im ÖFK wird die Maßnahme nachvollziehbar dokumentiert und dauerhaft kontrollierbar; die Maßnahme kann bei Bedarf behördlich überprüft werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt zeitlich vor oder zeitgleich mit dem Vorhabenbeginn, sodass der Eingriff nur unter der Voraussetzung einer gesicherten Kompensation verwirklicht werden kann. Herstellung, Pflege, dauerhafter Erhalt sowie Ersatz bei Abgang sind entsprechend den Festsetzungen sicherzustellen.

Die Standorte der artenschutzrechtlichen Maßnahme (drei Vogelnistkästen) sind im zeichnerischen Teil festgelegt; die Anbringung erfolgt vor oder spätestens zeitgleich mit Vorhabenbeginn.

Die Pflege der Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend dem Pflegekonzept für Streuobstflächen, insbesondere durch eine standortgerechte Bewirtschaftung der Wiesenfläche (z. B. regelmäßige Mahd) sowie die fachgerechte Pflege der Obstbäume (Entwicklungspflege/Erziehungsschnitt; Ersatzpflanzung bei Ausfall). Dadurch wird die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Kompensation gewährleistet.

Die Ausgleichsmaßnahme ist somit in räumlicher, funktionaler und rechtlicher Hinsicht gesichert.

4.9 Zusammenfassende Bewertung / Fazit

Mit der Einbeziehungssatzung werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes am nordwestlichen Ortsrand von Niederstaußen geschaffen. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, insbesondere durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung. Die Eingriffsregelung wurde gemäß BauGB/BNatSchG im Rahmen der Satzung abgearbeitet.

Der Eingriff wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU 2003) bilanziert. Die Eingriffsfläche beträgt 505,1 m² und ist aufgrund der vorhandenen Vorprägungen dem Ausgangszustand Kategorie I zuzuordnen. Aufgrund der zulässigen Grundfläche von 290 m² (GRZ 0,57) ergibt sich eine hohe Eingriffsintensität (Typ A) und damit das Matrixfeld A I; unter Berücksichtigung der festgesetzten Ortsrandeingrünung (Saumstrukturen und standortheimische, artenreiche Hecke, Breite 2,6 m) wird der Kompensationsfaktor mit 0,3 angesetzt.

Der erforderliche Kompensationsumfang beträgt 151,5 m² (505,1 m² × 0,3). Als Ausgleichsmaßnahme ist eine Streuobstpflanzung mit 5 Hochstämmen auf einer verbindlich festgesetzten Ausgleichsfläche von 198,4 m² vorgesehen (Ausgangszustand Kategorie I, Zielzustand Kategorie II); der Ausgleich ist damit vollständig erbracht (Überdeckung 46,9 m²). Nach dinglicher Sicherung wird die Maßnahme im Ökoflächenkataster (ÖFK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert; die Umsetzung erfolgt vor oder zeitgleich mit Vorhabenbeginn, Pflege/Erhalt/Ersatz sind gesichert.

5 Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Art. 8 (1) BayDSchG:

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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

5.2 Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG

Unabhängig von den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die Vorgaben des § 39 BNatSchG im Vollzug zu beachten. Gehölzentnahmen und der Abriss von Gebäuden sind – soweit erforderlich – außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

5.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die angrenzenden Flächen zu der beabsichtigten Wohnbebauung werden landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus, die akzeptiert werden müssen. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

5.4 Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

5.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5.6 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, empfehlen wir dennoch alle Möglichkeiten eines klimasensiblen Umgangs mit Niederschlagswasser zu berücksichtigen (z. B. sickerfähige Beläge, geringstmögliche Versiegelung, Rückhaltung in Zisternen, Brauchwassernutzung, Anlage von Gründächern). Die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien, insbesondere der DWA-Regelwerke M 153 mit A 117 und A 102-2 abzuleiten. Grundsätzlich ist bei einer zu entwässernden befestigten Flächengröße von über 1.000 m² vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

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

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann erlaubnisfrei erfolgen, wenn die Anforderungen entsprechend NWFreiV in Verbindung mit TRENGW bzw. TREN OG eingehalten werden.

5.7 Wild abfließendes Wasser aufgrund der Hangfußlage

Auf Grund der Hangfußlage des Plangebiets ist mit wild abfließendem Wasser, insbesondere bei lokal auftretenden Starkregenereignissen, zu rechnen. Es wird

empfohlen, geeignete Maßnahmen, wie z. B. das Anlegen von Mulden zur Ableitung des Wassers, zu treffen.

Planer:

.....
Dipl.-Ing. M. Rehmann