

Gemeinde Rettenberg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG WAGNERITZ Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung und Begründung

27. Juli 2015



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung Wagneritz Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Satzung und Begründung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rettenberg
Bichelweg 2
87549 Rettenberg



Telefon: 0 8327 92 0-15
Telefax: 0 8327 92 0-19

E-Mail: bauamt@rettenberg.de
Web www.retttenberg.de

Vertreten durch: Erster Bgm. Oliver Kunz

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars.consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen Juli 2015

Bernd Munz - Dipl. Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A Rechtsgrundlagen	2
B SATZUNG	3
§1 Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2Planungsrechtliche Zulässigkeit	3
§ 3 Festsetzungen	3
Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)	4
Weitere Festsetzungen durch Text	5
Kennzeichnung / nachrichtliche Übernahme / Sonstige	6
§ 4 Inkrafttreten	8
C Verfahrensvermerke	9
D Begründung	10
1 Anlass und Aufgabenstellung	10
2 Ist-Situation	11
3 Auswirkungen	12
4 Umweltbericht und naturschutzfachlicher Ausgleich	13
4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes	13
4.2 Festlegung der Ausgleichsflächen	14
5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen	16
6 Erschließung	17
7 Sonstiges	17

Hinweis:

Im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann laut Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, und von dem Umweltbericht nach §2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Abbildung 1: Geltungsbereich (Blick von Osten)	11
Abbildung 2: Geltungsbereich (Blick von Westen)	11
Abbildung 3: Geltungsbereich (Blick von Norden)	11
Abbildung 4: vorhandene Bebauung im östlichen Anschluss	11
Abbildung 5: Ausschnitt FNP	12

A RECHTSGRUNDLAGEN

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286)

VI. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

VII. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 398 V v. 22.7.2014, 286)

B SATZUNG

Die Gemeinde Rettenberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung Wagneritz:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichnete Fläche der Flst.-Nr. 664 und 664/2 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wagneritz einbezogen. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 3.800 m² ein.

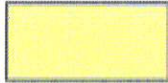
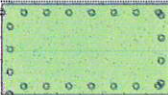
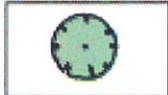
§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

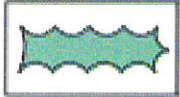
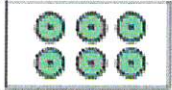
Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung gilt die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Ergänzend werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

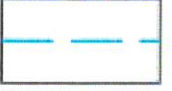
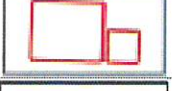
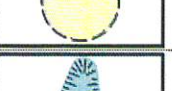
	Räumlicher Geltungsbereich
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
	Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser ist zulässig
	Private Erschließungsstraße (mittleres Niveau zwischen ca. TODO m üNN im Süden und 717,2 m üNN im Norden); mittlere Breite ca. 3,5 m.
	Straßenbegleitgrün (privat)
	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiesenweg“ Offenhaltung der Fläche (Breite 3,0 m) als optionale Durchfahrt zum westlich verlaufenden Flurweg (Fl-NR. 662); im Rahmen etwaiger öffentlicher Ver-/Entsorgungserfordernisse (z.B. Müll abfuhr) sowie als potenzielle Schneelagerfläche im Winter. Der Bereich ist von Bebauung und Bepflanzung jeglicher Art freizuhalten.
	Laub- bzw. Obstbaum Auf jedem privaten Baugrundstück ist je 200 m ² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
	Ausgleichsfläche gemäß § 13 BayNatschG 1: Pflanzung einer Streuobstwiese zur Anreicherung der Landschaft mit Habitatstrukturen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes am nördlichen Ortsrand von Wagneritz 2: Extensivierung der Fläche (1-2 malige Mahd/ Jahr)im Umfeld des geplanten Regenrückhaltebeckens, Anpflanzung eines standortgerechten Feldgehölzes, als Brut- und Rückzugshabitat für Vögel und Kleinsäuger (Detaillierte Beschreibung: siehe Begründung).

	Feldgehölz
	Streuobstwiese

Weitere Festsetzungen durch Text

Anzahl Wohneinheiten	Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten
Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.
Pflanzgebot	Pflanzgebot in den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Auf jedem Baugrundstück ist je 200 m ² Bauplatzfläche mindestens ein heimischer autochthoner Laubbaum (I. Ordnung) oder ein heimischer Obstbaumhochstamm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden.
Bodenversiegelung	Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Zufahrten auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain – Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.
Oberflächenwasser	Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. Gesammeltes Niederschlagswasser soll bestmöglich auf eigenem Grund versickert werden. Überschüssiges Wasser ist in das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Die Errichtung von Zisternen ist empfohlen

Kennzeichnung / nachrichtliche Übernahme / Sonstige

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Flurnummer
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen, mit ungefährer Grundstücksgröße
	Hauptgebäude Bestand, Nebengebäude Bestand
	Bestehender Schmutzwasserkanal
	Geplanter Schmutzwasserkanal
	potenzieller Standort Wendehammer
	potenzieller Standort Regenrückhaltebecken
Pflanzempfehlungen	Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden: <u>Bäume I. Ordnung:</u> Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) <u>Bäume II. Ordnung:</u> Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Birke (<i>Betula pendula</i>) <u>Obstbaumhochstämme:</u> Im Raum typische Kern- und Steinobstbäume; siehe z.B. Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau oder die Obstbauberatung an der Sprechstelle des AELF Kempten in Lindau. <u>Großsträucher und Hecken:</u> Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)

	Haselnuß (Corylus avellana) Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) Alpen-Heckenkirsche (Lonicera alpigena) Berberitze (Berberis vulgaris) Schlehe (Prunus spinosa) Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) Roter Holunder (Sambucus racemosa) 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) gelten.
Bodendenkmäler / Archäologische Funde	Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Unterallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Immissionen	Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anwesen (im Südwesten). Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen auftauchen, sind zu dulden.
Plangenaugigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Rettenberg sowie der Geländevermessung mit Planstand vom 20.03.2014 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 Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft

Rettenberg, 28. Juli 2015




Oliver Kung, Erster Bürgermeister

C VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Rettenberg hat in seiner Sitzung vom 19.01.2015 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Wagneritz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

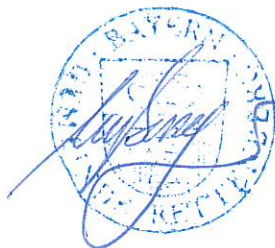
Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.01.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 19.01.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2015 bis 30.03.2015 öffentlich ausgelegt.

Die beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte in der Sitzung am 13.04.2015.

Die Gemeinde Rettenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2015 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt, Rettenberg, 28.07.2015

 
Oliver Kunz, Erster Bürgermeister

D BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat Rettenberg hat in seiner Sitzung vom 19.01.2015 beschlossen, für Teile des Grundstückes 664 und 664/2, am nördlichen Ortseingang von Wagneritz, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Das Grundstück befindet sich gegenwärtig in Privatbesitz und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Besitzer ist mit dem Wunsch an die Gemeindeverwaltung herangetreten, hier Bauland zu schaffen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Baulandnachfrage in Rettenberg und um auch die Weiterentwicklung des Ortsteiles Wagneritz als attraktiven dörflichen Wohnstandort zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, diesem Wunsch nachzukommen und im genannten Bereich Baurecht für eine – räumlich klar begrenzte – Wohnbebauung zu schaffen.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2 Ist-Situation

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,38 ha. Das Areal ist bislang unbebaut. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, welche unmittelbar an den Ortsrand angrenzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Areal wird im Osten und Westen von je zwei untergeordneten landwirtschaftlichen Flurwegen begrenzt. Das Areal fällt – zwischen diesen beiden Verbindungswegen – von Ost nach West leicht ab: von ca. 779 m üNN im Osten auf ca. 769 m üNN im Westen. Innerhalb des zur Überbauung vorgesehenen Bereiches (Baufenster) fällt das Gelände um rund 6 m ab (vom östlichsten zum westlichen Rand).



Abbildung 1: Geltungsbereich (Blick von Osten)



Abbildung 2: Geltungsbereich (Blick von Westen)



Abbildung 3: Geltungsbereich (Blick von Norden)



Abbildung 4: vorhandene Bebauung im östlichen Anschluss

Östlich der geplanten Bebauung befindet sich ein neuzeitliches Wohngebäude (Nr 20/20a). Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches grenzen ebenfalls Wohngebäude an. Die Anordnung der Gebäude ist als aufgelockert zu kategorisieren. Sie spiegelt sehr schön, die lockere Siedlungsstruktur kleinerer Allgäuer Weiler, wie Wagneritz einer ist, wieder. Im Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich (aktive) landwirtschaftliche Hofstellen bzw. deren angrenzenden Nutzflächen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenberg (Stand: 21.11.1986; zuletzt geändert durch die 12. Änderung am 05.01.2012) ist der gesamte Ortsteil Wagneritz als Dorfgebiet (MD; gemäß BauNVO § 1), mit Ortsrandeingrünung, dargestellt. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den das Dorfgebiet bzw. die Ortsrandeingrünung an. Die Fläche ist gegenwärtig als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

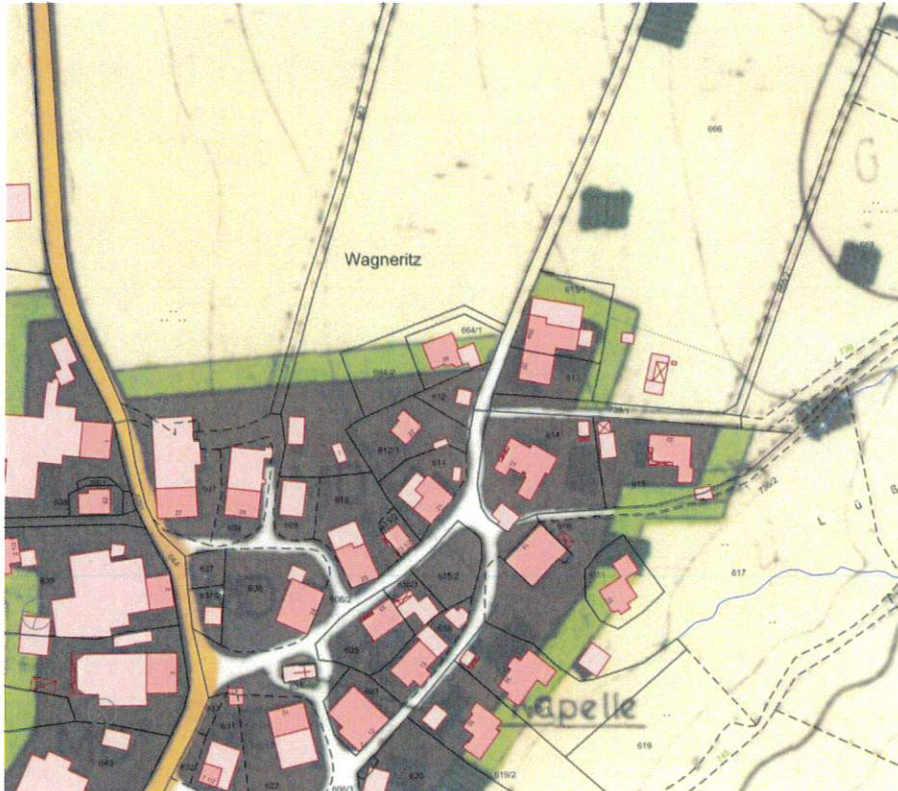


Abbildung 5: Ausschnitt FNP

3 Auswirkungen

Durch die Festsetzungen soll die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur des Ortsteiles Wagneritz sowie dessen städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich des nördlichen Ortsbereiches in angepasster Form fortgeführt werden. Nachdem auf der gegenüberliegenden (östlichen) Seite der Straße sowie im unmittelbar südlichen Anschluss an den Geltungsbereich (Nr. 38) bereits eine, Bebauung bzw. (neuzeitliche) Nachverdichtung stattfand (Nr 20/20a), und im südlichen Anschluss ebenfalls neuere Wohngebäude angrenzen, ist der Standort als städtebaulich integriert zu betrachten. Die Auswirkungen für das Ortsbild/Städtebau als untergeordnet zu bewerten. Der nördliche Ortseingang wird in seinem Erscheinungsbild verändert werden.

Durch die bauplanerischen Festsetzungen sowie insbesondere durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung (Ausgleichsflächen) wird hier bewusst ein klar ablesbarer und ökologisch hochwertiger Ortsrand entwickelt. Nachdem gegenwärtig in diesem Bereich das nördlichste Wohngebäude (Nr. 38) unmittelbar an die umgebende Landschaft angrenzt (mit untergeordneter Eingrünung) wird die Ortsrandsituation ggf. gestalterisch und ökologisch gegenüber dem Bestand aufgewertet.

Durch die geplante Wohnnutzung werden bislang unversiegelte Flächen teilweise überbaut. Durch Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Oberflächenwasser soll der Grad der Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert und der Wasserrückhalt in der Fläche bestmöglich sichergestellt wird.

4 Umweltbericht und naturschutzfachlicher Ausgleich

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Abs. 3 kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Nachdem durch die Satzung Bau-recht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht die Erfordernis eines naturschutz-fachlichen Ausgleichs.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BnatSchG dar. Nach § 1 a 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. Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Verfahren nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. Erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die straßenbegleitenden Grünflächen, die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung (Ortsrandeingrünung/Wiesenweg) sowie die geplanten Ausgleichsfläche A1/A2 innerhalb des Geltungsbereiches nicht als Eingriffsfläche eingestuft. Die neu zu bebauende Flächen werden derzeit als Intensivgrünland genutzt und sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, nach dem „Leitfaden“ (Liste 1b) in die Kategorie II „Gebiete mit geringer Bedeutung“ einzustufen.

Die Ermittlung der Schwere des Eingriffs erfolgt ebenfalls nach dem „Leitfaden“. Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Demnach handelt es sich beim

geplanten Vorhaben um eine Maßnahme mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, vgl. Abb. 7 des Leitfadens).

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II, Gebiet mittlerer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,2 und 0,5). Unter Berücksichtigung der Bestandssituation (Grünlandfläche/Weidefläche) wird für die vom Vorhaben überplanten Eingriffsflächen entsprechend den fachlichen Vorgaben des „Leitfadens“ mit 0,4 ein Ausgleichsfaktor am oberen Wert der zur Disposition stehenden Bandbreite angesetzt.

Damit ergibt sich für die vorliegende Einbeziehungssatzung folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
geplante Bauflächen (Annahme: zulässige GRZ ca. 0,4)	Intensivgrünland	2.041 m ²	0,4	816 m ²
Geplante Verkehrsfläche	Intensivgrünland	272 m ²		109 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiesenweg“	Intensivgrünland	131 m ²	---	kein Ausgleich erforderlich
Private Grünflächen straßenbegleitend	Intensivgrünland	362 m ²	---	
Ausgleichsfläche	Intensivgrünland	925m ²		
Summe (Fläche Geltungsbereich):		3. 731 m²	Summe (Ausgleichsfläche):	925 m²

Insgesamt sind für die vorliegende Einbeziehungssatzung ca. 925 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Dieser wird über die interne Ausgleichsflächen A 1 und A 2 vollständig erbracht.

4.2 Festlegung der Ausgleichsflächen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegte Ausgleichsmaßnahme muss so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplante Ausgleichsfläche wird dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und der Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahme wird innerhalb der Einbeziehungssatzung verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind gegebenenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Tabelle 2: Beschreibung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche

Nr.	Beschreibung Ausgleichsfläche	Fläche (ca.)
A 1	Ökologische Aufwertung von Flächen im Norden des Geltungsbereiches <u>Ziele:</u> - Neuschaffung von Habitatstrukturen und Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anlage einer Streuobstwiese und Entwicklung von Extensivgrünland <u>Maßnahmen:</u> - Pflanzung einer Streuobstwiese zur Anreicherung der Landschaft mit Habitatstrukturen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes am Ortseingang von Wagneritz (Pflanzabstand ca. 10 m). Dabei kann aus folgender Artenliste gewählt werden: Äpfel: Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Geflammtter Kardinal, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserapfel Birnen: Ulmer Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trévoux, Karcherbirne, Herzogin Elsa, Wilde Eierbirne, Kornbirne Zwetschgen: Kriecherl Blau, Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schönerberger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551). Die Wiesenflächen im Bereich der Streuobstwiese werden als Extensivgrünland entwickelt (Pflege, siehe unten). <u>Pflege:</u> - Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli, Abtrag des Mahdgutes in den ersten 3 Jahren, vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel. Völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. - Gehölze: dreijährige Entwicklungspflege, danach Unterhaltungspflege	ca. 695m ²
A 2	Ökologische Aufwertung von Flächen im Westen des Geltungsbereiches <u>Ziele:</u> - Neuschaffung von Habitatstrukturen und Rückzusbereiche (insbesondere für die Avifauna und Kleinsäuger) und Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anlage eines Feldgehölzes im Umfeld des potenziellen Regenrückhaltebeckens.	ca. 225 m ²

Nr.	Beschreibung Ausgleichsfläche	Fläche (ca.)
	<u>Maßnahmen:</u> Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen z.B. Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>) Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Alpen-Heckenkirsche (<i>Lonicera alpigena</i>) Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Gemeiner Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551).	

Damit ist der erforderliche Ausgleich von ca. 925 m² für die Einbeziehungssatzung mit insgesamt ca. 920 m² Ausgleichsfläche vollständig erbracht. Die Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

Aufgrund der bestehenden intensive Nutzung sowie die angrenzende bestehende Wohnbebauung Stromleitung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass projektbedingt verursachten Auswirkungen auf Artvorkommen vorliegen, die im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu beurteilen wären.

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass die im Dorfgebiet (Mischgebiet) üblichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch innerhalb des Geltungsbereiches möglich sind. Vor diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen – insbesondere was gestalterische Details betrifft - auf ein notwendiges Minimum reduziert. Die getroffenen Festlegungen sollen gewährleisten, dass die ein Rahmen geschaffen wird, welcher gewährleistet, dass die Wesenszüge des lockern Dorfes auch weiterhin erhalten bleiben und zugleich der nördliche Ortseingang. Die Festlegung der Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren Spielräume hinsichtlich genauer Anordnung, Größe und Lage des Gebäudes.

Durch die Situierung der Ausgleichsfläche (extensive Streuobstwiese mit Hochstämmen) im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Bebauung soll die harmonische Einbindung in die Landschaft zusätzlich gewährleistet werden. Im Westen der Bebauung wird im Umfeld des potenziellen Regenrückhaltebeckens zusätzlich ein standortgerechtes Feldgehölz als ökologischer Ausgleich festgesetzt. Somit soll eine gestufte und durchgängige Ortsrandeiningrünung erzielt werden.

6 Erschließung

Die Bauflächen sollen über eine neu zu errichtende (private) Erschließungsstraße an den östlich verlaufenden Flur-/Erschließungsweg angebunden werden. Der Ausbau soll bedarfsgerecht erfolgen und auf das notwendige Minimum reduziert werden. Vorgesehen ist ein Ausbau des östlichen Teilstückes, welcher für die Anbindung der Grundstücke notwendig ist. Das westliche Teilstück soll nach Möglichkeit unversiegelt bleiben. Durch die Festsetzung als „Wiesenweg“ ist eine Überfahung – im Bedarfsfall - gewährleistet. Ferner kann/soll dieses Teilstück im Winter als Schneelagerfläche genutzt werden. Sollte die Erschließung in dieser vorgesehenen Form nicht funktionieren (Wendemöglichkeit, Müllabfuhr o.ä.) ist die Errichtung eines Wendhammers erforderlich. Im Plan ist der Flächenumgriff hierfür dargestellt.

Nachdem im südlichen Anschluss sowie auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite sich bereits Wohnbebauung befindet, ist die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung, Telekommunikation) etc. auf der Grundlage der vorhandenen Infrastruktur zu erweitern. Aus gestalterischen Gründen sollten Kabelleitungen unterirdisch erfolgen. Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Ausbau des örtlichen Schmutzwasserkanals vorgesehen (siehe Plan). Das Oberflächenwasser soll bestmöglich auf dem Grund versickert werden. Überschüssiges Wasser wird über einen geplanten Regenwasserkanal in westliche Richtung abgeführt. Bei Bedarf ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Der potenzielle Standort hierfür ist im Plan eingetragen.

Bezüglich Wasserrückhalt bzw. Umgang mit Niederschlagswasser etc. gelten die gemeindeüblichen Standards bzw. Vorgaben.

7 Sonstiges

Nachdem es sich um einen landwirtschaftlich geprägten Ortsteil handelt und das geplante Baugebiet unmittelbar an landwirtschaftliche Hofstellen bzw. Nutzflächen angrenzt, sind Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen auftauchen, nicht auszuschließen. Diese sind zu dulden.

Die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf der Dachfläche sollte, wie im restlichen Dorfgebiet auch, generell zulässig sein.