

- Teil B -

**Gemeinde Oy-Mittelberg**  
Landkreis Oberallgäu



---

**Einbeziehungssatzung**  
**„Faistenoy - Wertachstraße“**

# **BEGRÜNDUNG**

vom 12.09.2022

Fassung vom:  
14.11.2022 (Satzungsbeschluss)

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass für die Planung .....</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Ausgangssituation.....</b>                          | <b>4</b>  |
| 2.1       | Planungsrechtliche Ausgangssituation .....             | 4         |
| 2.2       | Tatsächlicher Bestand.....                             | 5         |
| 2.3       | Umliegende Strukturen und Nutzungen .....              | 5         |
| 2.4       | Eigentumsverhältnisse .....                            | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Ziele der Planung .....</b>                         | <b>5</b>  |
| 3.1       | Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....              | 5         |
| 3.2       | Überbaubare Grundstücksflächen .....                   | 6         |
| 3.3       | Begründung weiterer Festsetzungen .....                | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Erschließung .....</b>                              | <b>7</b>  |
| 4.1       | Verkehr .....  | 7         |
| 4.2       | Wasserversorgung .....                                 | 7         |
| 4.3       | Abwasserbeseitigung .....                              | 8         |
| 4.4       | Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....            | 8         |
| 4.5       | Energieversorgung, Telekommunikation.....              | 9         |
| 4.6       | Abfallbeseitigung .....                                | 9         |
| <b>5.</b> | <b>Naturschutzfachliche Auswirkungen.....</b>          | <b>9</b>  |
| 5.1       | Ausgangssituation .....                                | 9         |
| 5.2       | Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung.....  | 9         |
| 5.3       | Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz ..... | 11        |
| 5.4       | Artenschutz.....                                       | 13        |
| <b>6.</b> | <b>Altlasten.....</b>                                  | <b>13</b> |
| <b>7.</b> | <b>Denkmalschutz .....</b>                             | <b>14</b> |
| <b>8.</b> | <b>In-Kraft-Treten .....</b>                           | <b>14</b> |

# 1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal südlich der Wertachstraße in der Ortslage Faistenoy ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BayBO besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf dem östlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 3721 der Gemarkung Mittelberg ist demzufolge planungsrechtlich aktuell nicht möglich.

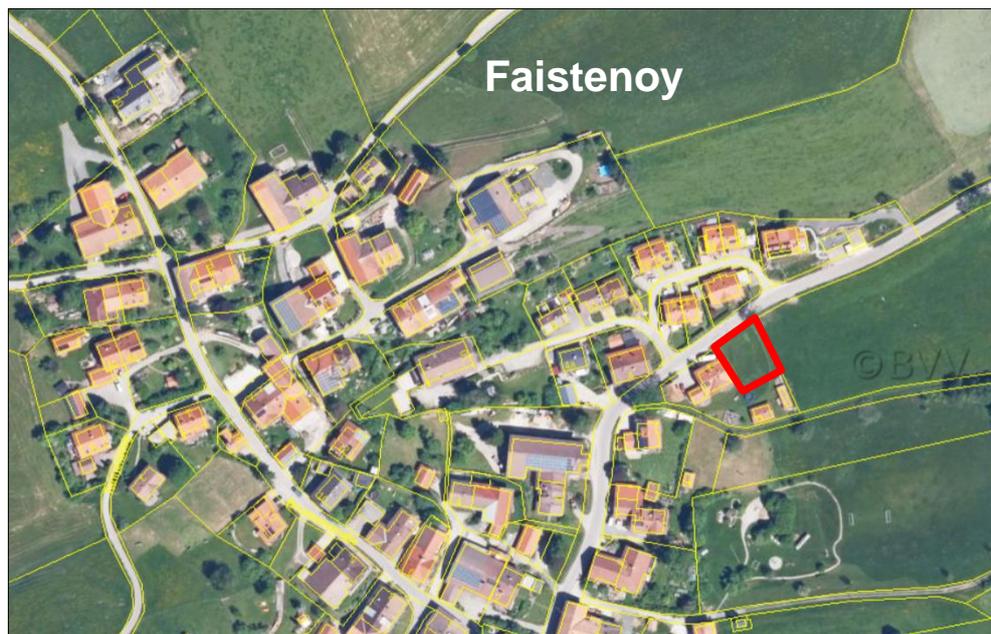


Abb.1: Luftbild Umgriff Satzungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, strebt zur Abrundung der am östlichen Rand der Ortslage Faistenoy bereits vorhandenen Wohnbebauungen eine bauliche Entwicklung des östlichen Teilbereiches seines Grundstückes für ein weiteres Wohngebäude an. Die Erschließung für dieses neue Wohngebäude kann künftig über die unmittelbar an das Grundstück anliegende Wertachstraße gewährleistet werden. An das Grundstück Flur Nr. 3721 der Gemarkung Mittelberg liegen auch bereits sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Faistenoy gewährleistet werden. Zudem kann mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung

von Herstellungs- und Ausbaubeiträgen etc. geschaffen werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg stellt das Grundstück Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, weitestgehend als „gemischte Baufläche“ dar. Der östliche Teil des Grundstückes ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, die von einer Abgrenzung der engeren Schutzzone der Wasserfassung Faistenoy überlagert wird. Mit dem zwischenzeitlich erfolgten Anschluss an das Fernwassernetz ist diese Wasserfassung mittlerweile aber nicht mehr relevant. Das im Flächennutzungsplan noch dargestellte Wasserschutzgebiet ist zwischenzeitlich auch bereits aufgehoben.

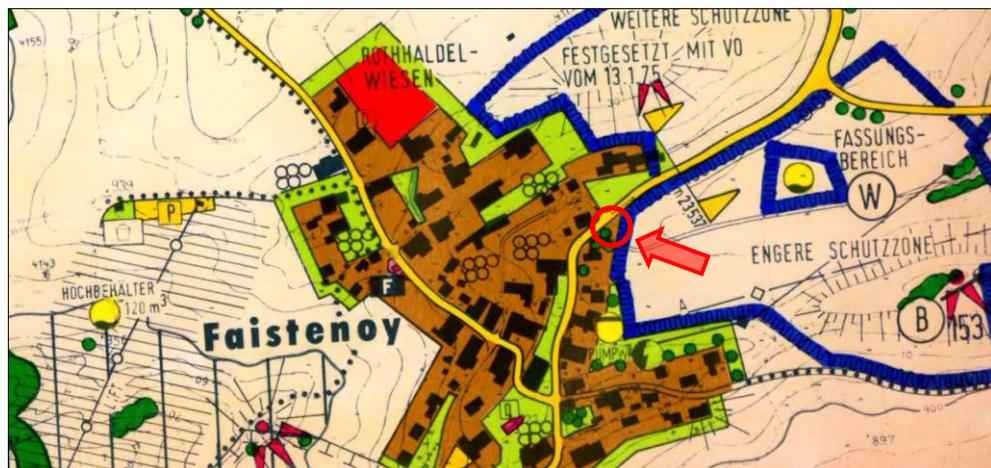


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg © Gemeinde Oy-Mittelberg 2022

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante Wohnnutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer wohnbaulichen Arrondierung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar westlich bzw. nördlich des

Satzungsgebietes, am Ortsrand von Faistenoy bereits vorhandenen Wohn- und gemischten Bebauung.

## **2.2 Tatsächlicher Bestand**

Bei der Fläche im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich um eine bislang vorwiegend als privates Gartengrünland genutzte Fläche auf bewegtem Gelände. Die Einbeziehungsfläche fällt von einem Höhengniveau von etwa 912,5 m ü. NN im Bereich des Straßenrandes der Wertachstraße im Norden auf ein Höhengniveau von etwa 911,0 m ü. NN im südlichen Randbereich des Satzungsgebietes um etwa 1,5 m ab. Bauliche Anlagen oder Gehölzbestand sind auf der überplanten Fläche bislang noch nicht vorhanden.

## **2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch den Straßenraum der Wertachstraße, auf den sich nördlich bereits mehrere zu Wohnzwecken genutzte Einfamilien- und Doppelhäuser anschließen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen,
- im Süden durch einige Nebengebäude und den Gewässerlauf des Faistenoyer Baches, auf den wiederum Grünflächen folgen,
- im Westen durch das bereits bestehende Wohnhaus des Grundstückseigentümers sowie weitere Wohn- oder gemischt genutzte Gebäude der Ortslage Faistenoy.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flur Nr. 3721 der Gemarkung Mittelberg befindet sich in Privateigentum.

# **3. Ziele der Planung**

Mit der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ soll eine wohnbauliche Arrondierung auf der östlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg“ in Anlehnung an den bereits in der benachbarten Ortslage Faistenoy vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) planungsrechtlich gesichert werden.

## **3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die zulässige

Grundfläche (GR) der neuen Gebäudestrukturen und deren maximale Höhenlage (Wand- und Firsthöhe) ausreichend bestimmt.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit des neuen Wohnbaukörpers an dem baulichen Bestand im umgebenden Siedlungsgebiet der Ortslage Faistenoy. In diesem Zusammenhang wird für das geplante Wohngebäude einschließlich Garage im Einbeziehungsgebiet eine maximale Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen. Um in dem topographisch bewegten Bereich des künftigen östlichen Ortsrandes von Faistenoy ein Gebäude mit einer zu starken Höhenausdehnung vermeiden zu können, werden im Satzungsgebiet konkrete Vorgaben für die Wand- und Firsthöhe des Hauptbaukörpers und der angebauten Garage festgelegt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in die umgebenden Baustrukturen, wird für den geplanten Hauptbaukörper eine Wandhöhe von maximal 918,0 m ü. NN und eine Firsthöhe von maximal 920,0 m ü. NN vorgegeben. Damit die angebaute Garage künftig auch untergeordnet zum Hauptbaukörper bleibt, wird für diesen Gebäudeteil jeweils eine um 1,0 m geringere Höhenentwicklung festgesetzt (WH 917,0 m ü. NN, FH 919,0 m ü. NN). Mit der vorgenommenen Bezugnahme auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird eine gute Prüffähigkeit der Höhenentwicklung im nachfolgenden Vollzug der Satzung ermöglicht.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich einerseits hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. weitestgehend an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und andererseits auch der Lage am künftigen östlichen Ortsrand von Faistenoy angemessen Rechnung trägt.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Siedlungsabschlusses der Ortslage Faistenoy und eines künftig verträglichen Überganges zwischen Ortslage und angrenzendem Landschaftsraum wird im Satzungsgebiet ein konkretes Baufenster festgelegt. Dieses wird durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt und räumlich gefasst. Die gewählte Ausprägung orientiert sich an den Planungsüberlegungen des Grundstückseigentümers und stellt eine angemessene Überbauung des künftigen Siedlungsrandes von Faistenoy sicher. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Garagen und Carports innerhalb des Satzungsgebietes, werden diese Anlagen nur innerhalb der festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen am künftigen Ortsrand von Faistenoy wird damit ausgeschlossen. Eine Verortung offener Stellplätze wird hingegen als nicht erforderlich gesehen. Letztendlich kann mit der gewählten klaren Verortung der künftigen Baustrukturen auf der einzubeziehenden Fläche eine verträgliche, ortstypische

Überbauung des Einbeziehungsbereiches im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden. Dieser Zielrichtung tragen auch die Vorgaben zur Hauptfistrichtung der einzelnen Gebäudestrukturen Rechnung (Hauptbaukörper parallel zur Straße, Garagengebäude giebelständig).

### **3.3 Begründung weiterer Festsetzungen**

Mit der festgelegten Dachform (Satteldach) und Dachneigung (25°-30°) kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäudestrukturen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen.

Durch die getroffene Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude soll eine unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur am östlichen Ortsrand von Faistenoy verhindert werden. Die Vorgabe orientiert sich dabei an den bereits vorhandenen Bestandsstrukturen in der Umgebung des Satzungsgebietes. Aus diesem Grund werden im Satzungsgebiet auch ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Wohnbebauung gewahrt werden.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die Erschließung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar anliegende Wertachstraße sichergestellt. Um eine am unmittelbaren Ortsrand liegende, reguläre Grundstücksein-/ausfahrt für das neue Wohngebäude vermeiden zu können, wird eine Ein-/Ausfahrt im Bereich nördlich der Garage und entlang der östlichen Grundstücksgrenze zeichnerisch ausgeschlossen. Temporäre Zufahrten zur Bewirtschaftung der Grundstücke oder zum Unterhalt des Faistenoyer Baches sollen in diesem Bereich damit aber künftig nicht unterbunden werden.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) des

neuen Wohngebäudes kann über das in der Wertachstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus wird die erforderliche Versorgungsleitung (Hausanschluss) zu dem neuen Wohngebäude geführt.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **4.3 Abwasserbeseitigung**

Das im Ortsteil Faistenoy anfallende häusliche und sonstige Abwasser wird durch den „Wasserverband Faistenoy“ bewirtschaftet. Dieser leitet das Abwasser der Kläranlage im Ortsteil zu, welche wiederum vom Wasserverband Haslach betrieben wird. Über dieses System kann auch das häusliche Abwasser des im Satzungsgebiet neu geplanten Wohnhauses entsorgt werden.

### **4.4 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung**

Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich breitflächig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist ein ausreichend aufnahme- sowie sickerfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Aufgrund der Erfahrungen aus den Bauvorhaben der umliegenden Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass das im Einbeziehungsbereich künftig anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen und Regelwerke (DWA M 153, DWA A 138 etc.) unmittelbar vor Ort versickert oder in den südlich anliegenden Faistenoyer Bach eingeleitet werden kann.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten

Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden. In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

#### **4.5 Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung des Ortes Faistenoy mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz der örtlichen Betreiber gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Wertachstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

#### **4.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu über die anliegende Wertachstraße durchgeführt. An deren Straßenrand sind die Abfallbehältnisse am Abholtag zur Abholung bereitzustellen.

### **5. Naturschutzfachliche Auswirkungen**

#### **5.1 Ausgangssituation**

Das Einbeziehungsgebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage Faistenoy, innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge.

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservaten, Naturschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

#### **5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung**

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der überplanten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der infolge der anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (Gartennutzung, unmittelbar angrenzende bauliche und landwirtschaftliche Nutzung) nur verhältnismäßig geringen

Wertigkeit des am Ortsrand von Faistenoy gelegenen Einbeziehungsbereichs, führt die geplante wohnbauliche Arrondierung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Gartennutzung ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Mit der geplanten Wohnbebauung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm. etc.) verbunden. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzungen ist der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung auch grundsätzlich geeignet.

Bei Umsetzung des neu geplanten Wohngebäudes wird der Gewässerbereich des südlich des Satzungsgebietes verlaufenden Faistenoyer Baches nicht tangiert. Das neue Gebäude hält einen Abstand von mindestens etwa 20 m zum Gewässer ein. Die bereits im Zusammenhang mit der bestehenden wohnbaulichen Nutzung in der Vergangenheit unmittelbar entlang des Gewässers entstandenen Nebengebäude etc. erfahren keinerlei Veränderung, so dass die aktuelle Planung keine nachteilige Auswirkung auf den bisherigen Gewässerunterhalt hat. Für den Bereich des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, liegen bislang keine Erkenntnisse über in der Vergangenheit am Faistenoyer Bach abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bestehenden Nutzungen vor. Nachdem das neue Wohngebäude höhenmäßig an dem bestehenden Wohngebäude ausgerichtet wird, sind keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit bzw. erhebliche Sachschäden durch die wohnbauliche Nachverdichtung zu erwarten. Auch ist nicht von einer nachteiligen Beeinflussung eines bislang nicht bekannten Hochwasserabflusses sowie dessen mögliche Wasserstandshöhe auszugehen. Nach den bisherigen Erfahrungen im Umfeld des Satzungsgebietes sind durch die wohnbauliche Nachverdichtung auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sowie die ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben, kann eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der bereits vorhandenen Baustrukturen am östlichen Ortsrand von Faistenoy gewährleistet werden.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Versorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung für die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

### **5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz**

Die zu erwartenden Auswirkungen der baulichen Entwicklung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

#### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Satzungsgebietes handelt es sich um einen strukturalmen Privatgarten (Biotop-/Nutzungstyp P21), der nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist.

#### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird die im Satzungsgebiet festgesetzte Grundfläche (GR max. 200 m<sup>2</sup>) herangezogen und ins Verhältnis zur Größe des Satzungsgebietes (580 m<sup>2</sup>) gesetzt. Daraus ergibt sich für das Satzungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,35, die als maßgebende Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung fungiert.

#### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die aus der vorliegenden Einbeziehungssatzung resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}$$

#### **Ausgleichsbedarf:**

$$580 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} \times 0,35 = 1.015 \text{ WP}$$

#### Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen vorgenommen wird. Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Satzungsgebiet selbst keine naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf einer externen Fläche umgesetzt werden, die der vorliegenden Einbeziehungssatzung planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden muss. Hierfür steht eine Teilfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 4283, Gemarkung Mittelberg, zur Verfügung (siehe Teilplan 2 in der Planzeichnung), die im Naturraum östlich des Satzungsgebietes liegt. Beim Bestand auf dieser geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Biotop-/Nutzungstyp G211), dessen Ausgangszustand mit 6 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll auf dieser Ausgleichsfläche eine Mischpflanzung aus Winterlinde und standortgerechten, heimischen Apfelhochstämmen mit einem extensiven Unterwuchs (extensive Wiese) entwickelt werden. Dies entspricht dem Zielzustand „Baumgruppe mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten“ (Biotop-/Nutzungstyp B313), die mit 12 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Mit den textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung auf der externen Ausgleichsfläche um 6 Wertpunkte (12 WP - 6 WP) ermöglicht werden.

Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 1.015 Wertpunkten (WP) muss der Einbeziehungssatzung demzufolge eine mindestens 170 m<sup>2</sup> große Teilfläche (1.015 WP / 6 WP = 170) des externen Grundstückes Flur Nr. 4283, Gemarkung Mittelberg, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet werden (siehe Teilplan 2 auf Planzeichnung).

Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Mischpflanzung, extensive Wiesenfläche etc.) auf dieser 170 m<sup>2</sup> großen, externen Ausgleichsfläche (Umsetzung spätestens eine Pflanzperiode nach Baubeginn eines Gebäudes im Bereich der Einbeziehungssatzung), können die mit der

geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden. Die konkrete Sicherung der externen Ausgleichsfläche und der hierauf umzusetzenden Maßnahmen ist vor dem Satzungsbeschluss auch noch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch (dingliche Sicherung) nachzuweisen. Zur Eintragung in das Ökoflächenkataster werden die externen Ausgleichsflächen spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung von der Gemeinde an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

## 5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (Gartenfläche) ist insbesondere mit dem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Da im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche zahlreiche vergleichbare Strukturen vorhanden sind, kann von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## 6. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbe-  
reich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der

Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 7. Denkmalschutz

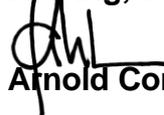
Das Satzungsgebiet selbst berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bau- oder Bodendenkmal. In der westlich angrenzenden Ortslage Faistenoy befinden sich jedoch zwei bekannte, in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um die katholische Filialkirche St. Antonius von Padua und Wendelin (Aktennummer D-7-80-128-10) sowie ein ehemaliges Mitterstallhaus, Bauernhaus (Aktennummer D-7-80-128-11). Demzufolge ist auch für das Satzungsgebiet von einer gewissen archäologischen Relevanz auszugehen.

## 8. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**

**Kissing, 14.11.2022**



**Arnold Consult AG**