



# MARKT WOLNZACH

## INNENBEREICHSSATZUNG NR. 12 "LARSBACH - AN DER SCHULWEBERSTRASSE" FÜR EINE TEILFLÄCHE DES GRUNDSTÜCKS FL. NR. 611 DER GEMARKUNG LARSBACH

### VERMERKE ZUM VERFAHREN

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss   | am 03.02.2011 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses                            | am 26.10.2011 |
| 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange | am 26.10.2011 |
| 4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit                            | am 26.10.2011 |
| 5. Satzungsbeschluss   | am 08.03.2012 |
| 6. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses                                | am 03.05.2012 |

Wolnzach, den 04.05.2012

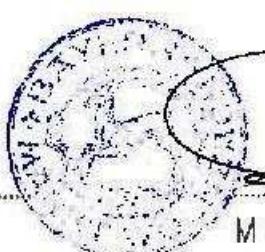


Machold, 1. Bürgermeister

### Ausfertigung

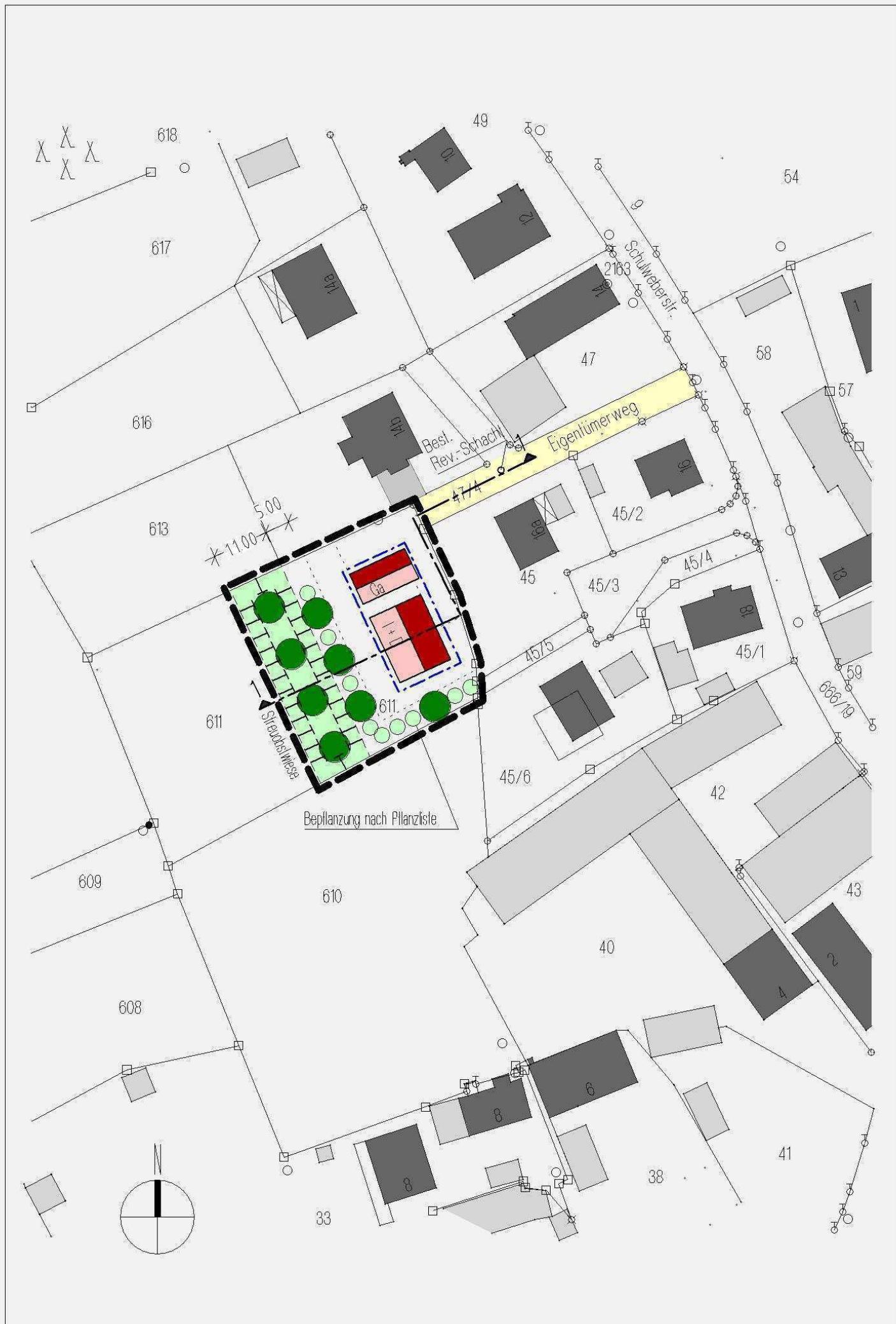
Die Übereinstimmung der Innenbereichssatzung Nr. 12 "Larsbach - An der Schulweberstraße" mit dem am 08.03.2012 gefassten Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates des Marktes Wolnzach wird bestätigt.

Wolnzach, den 05.03.2012

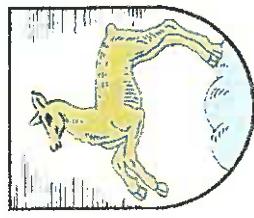


Machold, 1. Bürgermeister

# MARKT WOLNZACH, INNENBEREICHSSATZUNG NR. 12



**MARKT WOLNZACH**



**INNENBEREICHSSATZUNG NR. 12  
„LARSBACH – AN DER SCHULWEBERSTRASSE“**

**B E G R Ü N D U N G**

## A. Begründung

Innenbereichssatzung Nr. 12 „Larsbach – An der Schulweberstraße“  
in 85283 Larsbach, Markt Wolnzach

Die Innenbereichssatzung Nr. 12 umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 611 der Gemarkung Larsbach.

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Wolnzach ist die Fläche westlich der Schulweberstraße, nördlich der Flurstücke Nr. 610 und 45/6 und südlich der Fl. Nr. 613 als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Planungsrechtlich ist die gegenständliche Fläche derzeit dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 611 soll gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Ortsbereich Larsbach mit einbezogen werden.

Sowohl nordöstlich des Plangebiets sowie südöstlich, befinden sich bereits Wohnhäuser, sodass die Einbeziehung der Teilfläche eine Abrundung des bereits bestehenden bebauten Ortsbereichs darstellt. Die Innenbereichssatzung ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Festsetzungen zur Bauweise, Höhenentwicklung und zulässigen Gesamthöhe der zukünftigen Gebäude sind auf die Ortsrandlage abgestimmt.

Die Innenbereichssatzung wird auch vom Grundstückseigentümern so gewünscht und soll dem ortsansässigen Eigentümer die Errichtung eines neuen Wohnhauses ermöglichen.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Markt Wolnzach schafft mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets.

### **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Satzungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Satzungsgebiets hat eine Größe von ca. 1.566 m<sup>2</sup>

### **3. Geplante bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dorfgebiet festgelegt.

### **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Durch die Umsetzung der Innenbereichssatzung werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **5. Erschließung**

Das Gebiet ist durch den privaten Wohnweg, Fl. Nr. 47/4 erschlossen.  
Die Wasserversorgung, sowie die Beseitigung der Abwässer, die Stromversorgung und die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt.

## **6. Überschlägig ermittelte Kosten und Finanzierung**

Bei Umsetzung der Innenbereichssatzung fallen voraussichtlich keine weiteren Kosten und Auslagen für die Gemeinde an.

## **B. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Innenbereichssatzung Nr. 12 „An der Schulweberstraße“  
in 85283 Larsbach, Markt Wolnzach

Entsprechend der Festlegungen des § 1a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche  
Eingriffsregelung anzuwenden.

## **Wohngebiet**

### **1. Planungsvoraussetzungen**

Für das Baugebiet „An der Schulweberstraße“ in 85283 Larsbach, Markt Wolnzach  
wird eine Innenbereichssatzung aufgestellt.

### **2. Vorhabentyp**

#### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Dorfgebiet im Ortsteil Larsbach (Innenbereichssatzung/Wohnbebauung).

#### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Darstellung  
im Lageplan M. 1 : 1000 festgesetzt und unterschreitet die Grundflächenzahl 0,35.

### **Versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes:**

Grundfläche Gebäude - Gesamt

232,00m<sup>2</sup>

Private Erschließung und Hofflächen

212,00m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche Geltungsbereich 1,566 m<sup>2</sup>

Dorfgebietsfläche 1,110m<sup>2</sup>

$$\begin{array}{rcl} \text{GRZ Gebäude} & 232,00\text{m}^2 & : 1,110\text{m}^2 \\ \text{GRZ Hofflächen} & 212,00\text{m}^2 & : 1,110\text{m}^2 \end{array} \quad = \quad \begin{array}{l} 0,20 \\ 0,19 \end{array}$$

**Die versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes wird ca. 28% betragen.**

### **3. Schutzwert Arten und Lebensräume**

- 3.1** Im Baugebiet liegen nur Flächen die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden (Ackerland).

Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, sowie gesetzlich geschützter Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

- 3.2** In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

#### **4. Schutzgebiet Boden**

Der Versiegelungsgrad wird auf geeignete Maßnahmen begrenzt.  
Versiegelung ca. 28 %

#### **5. Schutzgut Wasser**

- 5.1** Das Grundwasser steht ca. 7,0 m unter Gelände an.  
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 5.2** Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 5.3** Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.  
Die Hausentwässerung erfolgt im Mischsystem.  
Das Bauvorhaben ist an die zentrale Wasserversorgung, sowie die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen, wobei die Kläranlage bis dahin ertüchtigt sein muss.

#### **6. Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

#### **7. Schutzgut Landschaftsbild**

- 7.1** Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- 7.2** Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.  
Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- 7.3** Einbindung in die Landschaft:  
  
Durch die Ausbildung eines grünen Ortsrandes ist eine sehr gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

## **8. Ermittlung der Eingriffsschwere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs**

- Verwendung von heimischen Gehölzarten für die festgesetzten Pflanzungen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für befestigte Flächen
- Minimierung der notwendigen befestigten Flächen
- Schaffung von Grünzonen als Randeingrünung
- Gründerische Maßnahmen zur Bepflanzung des Baugrundstückes

Auf Grund der ermittelten Grundflächenzahl von  $> 0,35$  kann die Eingriffsschwere entsprechend der Matrix (Anlage 3) zur Festlegung der Kompressionsfaktoren des Leitfadens dem **Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)** zugeordnet werden.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Bewertung:  
Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet werden der **Kategorie I – Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild** zugeordnet.

## **9. Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Aufgrund der o. g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der vorgesehenen und festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor für die Flächen des Typ A I (Matrix Anlage 3) mit **0,4** festgesetzt.

Gesamter Kompensationsbedarf	444,4 qm
Anrechenbarer Ausgleich im Gebiet	445,0 qm

**Ermittlung siehe Anlage 1,2,3,4**

## **10. Ausgleichsmaßnahmen**

Die mit der Umsetzung der Innenbereichssatzung notwendigen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Plangebiets zur Verfügung.

Die erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größe von  $445 \text{ m}^2$  wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf dem Grundstück Fl. Nr. 611 (Teilfläche) der Gemarkung Larsbach durch Anlegen einer Streuobstwiese nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle zur Verfügung gestellt.

**Tabelle des Entwicklungszeitraumes**

<b>Lebensraum als A/E-Fläche herstellbar</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>Zeitdauer bis der angestrebte Zustand erkennbar ist</b>	<b>Zeitdauer bis Entwicklungsreifeziel erreicht ist</b>	<b>Bemerkung / Pflege</b>	<b>Notwendigkeit und Art von Erfolgskontrollen</b>
Streuobstbestand	Neupflanzung auf Acker, Grünländ, Brachen			Unterwuchs mit regelmäßiger Nutzung (Mahd oder Beweidung)	
	Flachgründige mäßig nährstoffreiche Böden	5 - 10 Jahre	15 - 30 Jahre	Ziel: Kulturbbezogene Nutzung	Durchführungskontrolle, mehrmalige Sichtkontrollen in den ersten 5 Jahren, weitere zwischen 5. und 10. Jahr

Die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu den Ausgleichszwecken ist zu sichern durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB auszugestalten.  
Die Ausgleichserfordernis ist damit erfüllt.

## **11. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im Plangebiet wurden keine Tier- oder Pflanzenarten gem. Anhang IV zur FFH-Richtlinie nachgewiesen, noch finden sich Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.  
Auch Biotope weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen (Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatschG) befinden sich nicht im Plangebiet, noch gibt es Hinweise auf ein derartiges Vorkommen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke für Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturaufschutzes. Eine Wechselbeziehung zu einem FFH- oder Vogelschutzgebiet liegt nicht vor. Insofern ist das Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben.

Nachdem streng geschützte Pflanzen und Tiere der o. g. Listen im Plangebiet nicht nachgewiesen wurden, ist auch nicht zu erwarten oder zu befürchten, dass durch die Realisierung des Planvorhabens die Populationen von geschützten Tieren und Pflanzen merklich geschwächt werden, oder sich der Erhaltungszustand einer geschützten Tier- oder Pflanzenart vorhabensbedingt verschlechtert.

Ebenso kommt es durch das Planvorhaben nicht zur Zerstörung oder Beeinträchtigung von Biotopen, die für dort wild lebende Tier oder wildwachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Der Eingriff kann deshalb zugelassen werden, eine Befreiung nach § 62 BayNatschG bzw. die ausnahmsweise Zulassung des Eingriffs entsprechend Art. 6a Abs. 2 S. 2 BayNatschG ist nicht erforderlich.

Anderweitige zufriedenstellende Lösungen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, oder Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht des Vorhabensträgers nicht notwendig.

## 12. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

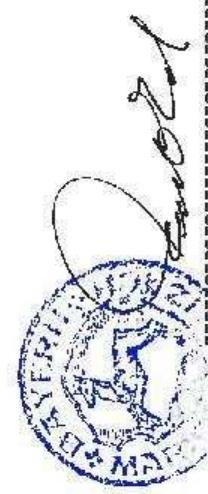
Mit der genannten Ausgleichmaßnahme werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung gemindert und größtenteils kompensiert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Verwirklichung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt: Wolnzach, 05.08.2011

Hans Koch  
Architekt Dipl. Ing. FH  
Sachverständiger für Immobilienbewertungen  
Schlossstättweg 5  
85283 Wolnzach  
Tel. 08442/4614, Fax 08442/4614

Planverfasser

Wolnzach, 09.03.2012



Stempel/Bürgermeister

## Anlage 1

Innenbereichssatzung Nr. 12 in Larsbach "An der Schulweberstraße"  
Markt Wolnzach

# Lageplan M 1 : 1000



## Anlage 2

# Innenbereichssatzung Nr. 12 in Larsbach "An der Schulweberstraße" Markt Wolnzach

## Lageplan M 1 : 1000



# Anlage 3

## Innenbereichssatzung Nr. 12 in Larsbach "An der Schulweberstraße" Markt Wolnzach

Matrix zur Festlegung der KOMPENSATIONSAKTOREN		
	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I  Gebiete geringer Bedeutung: - Ackerflächen - Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen - Verrohrte Gewässer - Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften - ....(vgl. Liste 1a)	Feld A I 0,3 - 0,6	Feld B I 0,2 - 0,5 <small>(In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)</small>
Kategorie II  Gebiete mittlerer Bedeutung: - Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder - Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Höhlwege - Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1c erfasst - Auenstandorte - Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen - ....(vgl. Liste 1b)	Feld A II 0,8 - 1,0	Feld B II 0,5 - 0,8 <small>(In besonderen Fällen 0,2)*</small>
Kategorie III  Gebiete hoher Bedeutung: - Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten - Ältere Gebusch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder - Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte - Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche - Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen - ....(vgl. Liste 1c)	Feld A III (1,0) - 3,0 <small>(In Ausnahmefällen darüber)</small>	Feld B III 1,0 - (3,0) <small>(In Ausnahmefällen darüber)</small>
* unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen		

Nutzung	Wertkategorie	Fläche	Typ der Eingriffsschwere A	Kompensationsbedarf
Innenbereich GRZ > 0,35	I	1111 qm	0,4	444,4 qm
Gesamter Kompensationsbedarf				445 qm

## Anlage 4

# Innenbereichssatzung Nr. 12 in Larsbach "An der Schulweberstraße" Markt Wolnzach

# Lageplan M 1 : 1000

