

Markt Wertach

1. Änderung Bebauungsplan "Linzenleiten II"

Satzung und Begründung

Entwurf | Stand: 10.10.2019



GEGENSTAND

1. Änderung Bebauungsplan "Linzenleiten II"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 10.10.2019

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-0
Telefax: 08365 7021-22
E-Mail: rathaus@wertach.de
Web: www.markt-wertach.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeister Eberhard Jehle

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

Simone Knupfer
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den

Simone Knupfer

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB und BauNVO	6
2.1	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2	Bauweise	7
2.3	Grünflächen	7
2.4	Sonstige Festsetzungen	8
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
B	Begründung	11
1	Änderungsanlass	11
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB	11
3	Plangebiet	12
4	Änderungsinhalte und Begründung	12
4.1	Änderungsbereich 1	12
4.2	Änderungsbereich 2	13
4.3	Anpassung Ausgleichsflächenkonzeption	13

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Wertach die „1. Änderung Bebauungsplan Linzenleiten II“, in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der „1. Änderung Bebauungsplan Linzenleiten II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst zwei Teilflächen (0,22 ha und 0,46 ha), mit einer insgesamten Größe von 0,68 ha. Der Umgriff ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 20202-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die „1. Änderung Bebauungsplan Linzenleiten II“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 15), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom **TODO** dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.08.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wertach, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Eberhard Jehle

In-Kraft-Treten

Die „1. Änderung Bebauungsplan Linzenleiten II“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertach, den __.__.____

(Siegel)

1. *Bürgermeister*
Eberhard Jehle



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs der
„1. Änderung Bebauungsplan Linzenleiten II“

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB und BauNVO

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Grünordnung „Linzenleiten II“ der Marktgemeinde Wertach gelten in den zwei Änderungsbereichen unverändert ebenfalls weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden.

Textliche/inhaltliche Änderungen wurden für die Überbaubarkeit der zulässigen Grundfläche sowie in der Ermittlung der FOK durchgeführt.

Bei allen anderen Änderungen handelt es sich um Lage/Standortverschiebungen, welche dem zeichnerischen Teil zu entnehmen sind.

Änderungen gegenüber des rechtskräftigen „BP Linzenleiten II“ sind in **rot** dargestellt.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,35

Grundflächenzahl (GRZ)

0,35

Nach BauNVO § 19 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ~~um bis zu 50 von Hundert der max. Grundflächenzahl~~ überschritten werden, **höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.**

FOK
-1,0

Fußbodenoberkante Erdgeschoss Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).
als Höchstmaß, gemessen ab Höhenbezugspunkt
hier: -0,1

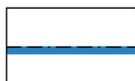
Die FOK des Hauptgebäudes (Erdgeschoss) darf bis max. -1,0 unter der Straßenoberkante Bahnhofstraße,

gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die maximale Fußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (~~in Richtung der Grundstückszufahrt~~) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße, bzw. des Gehwegs werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt.

Für GS 30 ist die **jeweilige** Bezugshöhe **der einzelnen Baukörper** die Bahnhofstraße (~~Zufahrt TG~~).

2.2 Bauweise



Baugrenze

Ein oberirdisches Vortreten von Gebäudeteilen ist unzulässig.

→ Änderungen (Abgrenzung) siehe zeichnerischer Teil



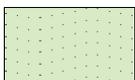
Umgrenzungslinie Tiefgarage und deren Zufahrt

In diesem Grundstück ist die Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage verpflichtend. Alle erforderlichen Stellflächen sind unterirdisch zu errichten. Die Errichtung der Tiefgarage sowie ihrer Zufahrt ist nur innerhalb der Umgrenzung zulässig.

Die Errichtung von Besucherstellplätzen ist auch oberirdisch zulässig.

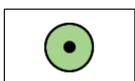
→ Änderungen (Abgrenzung) siehe zeichnerischer Teil

2.3 Grünflächen



Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün, Seitenflächen

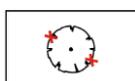
→ Änderungen (Lage) siehe zeichnerischer Teil



zu erhaltender Bestandsbaum

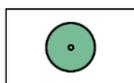
Bei notwendiger Rodung (bei Verschlechterung des Erhaltungszustandes o.a.) ist ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.

→ Änderungen (Lage) siehe zeichnerischer Teil



Rodung Bestandsbaum

→ Änderungen (Lage) siehe zeichnerischer Teil



Baumpflanzung in Privatgrundstück, Lage variabel

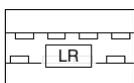
Pro 500 m²; Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (Hinweise) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

(Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, sie in der Lage variiert werden können.)

→ Änderungen (Lage) siehe zeichnerischer Teil

2.4 Sonstige Festsetzungen



Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig der des hier geplanten Schutz- bzw. Mischwasserkanals der Marktgemeinde Wertach die offen gehalten werden muss („Leitungsrechtzone“). Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 1,50 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Die Situierung kann geringfügig von der Planzeichnung abweichen, sie erfolgt in Abhängigkeit von der Lage des Mischwasserkanals.

→ Änderung (Lage) siehe zeichnerischer Teil

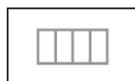
3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



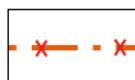
Abgrenzung Geltungsbereich rechtskräftiger
„Bebauungsplan BP Linzenleiten II“



Gebäude, geplant



Stellplätze, geplant



Geplanter Rückbau/Verlegung MW Kanal



MW-Kanal (geplant)

Pflanzempfehlung

Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze auf der nachfolgenden Liste (einheimische und feuerbrandresistente Gehölze) zu verwenden:

Äpfel:

Roter Boskoop, Jakob Fischer (= Schöner vom Oberland), Rheinischer Bohnapfel, Welschisner

Birnen:

Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Wahlsche Schnapsbirne

Pflaumen:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schöneberger Zwetschge, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schwäbische Steinweichsel

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze (*Berberis vulgaris*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gemeiner Flieder (*Syringa vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Thuja/Scheinzypressen-Hecken sind entlang des Straßenraumes unerwünscht.

Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt. Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist jedoch 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.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer amtlichen digitalen Flurkarte 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.

B BEGRÜNDUNG

1 Änderungsanlass

Die Marktgemeinde Wertach hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Linzenleiten II im Osten des Geltungsbereiches, unmittelbar an der Bahnhofstraße ein großes Baufeld ausgewiesen, in welchem die städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von verdichtetem Bauen geschaffen werden sollten. Angestrebtes Ziel der Marktgemeinde war es, an diesem Übergangsbereich zum Altort bevorzugt eine Wohnanlage für seniorengerechtes Wohnen, ggf. kombiniert mit sozialen Nutzungen/Infrastruktur zu etablieren. Im Südosten des Geltungsbereiches konnten zum Zeitpunkt der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nicht alle Grundstücke von der Marktgemeinde Wertach erworben werden, weshalb an dieser Stelle die Baugrenzen zurückgenommen und stattdessen die bestehende Nutzung (Krautgärten) unverändert in ihrem Bestand belassen wurde.

Zwischenzeitlich haben unterschiedliche Projektentwickler ihr Interesse an der Entwicklung gewünschter Wohnformen/Einrichtungen auf diesem Standort bekundet und dem Marktgemeinderat ihre Konzepte vorgestellt. Nachdem die inhaltlichen und städtebaulichen Zielvorstellungen weitgehend erfüllt wurden, hat sich die Gemeinde für einen Investor entschieden. Dieser hat die angrenzenden Flurstücke der Krautgärten dazugekauft und bei der Marktgemeinde angefragt, ob – vor dem Hintergrund der effizienteren Flächenausnutzung und besseren Wirtschaftlichkeit - eine Aufweitung der Baugrenzen hier möglich ist. Vor diesem Hintergrund hat der Marktgemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die Rahmenbedingungen für die gewünschte Entwicklung zu schaffen.

Im Zuge dieser Änderung sollen ergänzend die Zurücknahme einer Baugrenze an anderer Stelle (Immissionsschutz) erfolgen sowie eine inhaltliche Anpassung der Ausgleichsflächenkonzeption.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Die gegenständliche Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB behandelt. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ergibt sich aufgrund der Einhaltung der im § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen (Bebauungsplan der Innenentwicklung, Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m²).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrensschritten zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich setzt sich aus zwei Änderungsbereichen zusammen, welche innerhalb des rechtskräftigen „Bebauungsplanes mit Grünordnung Linzenleiten II“ liegen. Sie sind dem Lageplan im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Der Änderungsbereich 1 umfasst ca. 4.288 m², der Änderungsbereich 2 umfasst ca. 2.180 m².

Vor dem Hintergrund, dass eine Neuvermessung der Grundstücke (im Zuge der Grundstücksarrondierung) stattfindet, wird auf die Angabe der Flurnummern verzichtet.

Ergänzend wird im Zuge der gegenständlichen Änderung die Ausgleichsflächenkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes angepasst. Der Flächenumfang (0,1 ha) und das Flurstück der Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1365) bleiben unverändert.

4 Änderungsinhalte und Begründung

4.1 Änderungsbereich 1

Die Baugrenze wird an den neuen Grundstückszuschnitt angepasst. Sie wird -wie im nördlich anschließenden Bereich – parallel zur Bahnhofstraße nach Süden geführt. Eine straßenbegleitende Bebauung soll ermöglicht werden. Unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wird das Heranrücken der Baukörper bis an den Straßenraum als städtebaulich verträglich erachtet. Die verdichtete, stattliche Bauweisen des Altortes (2-3 geschossig, Satteldachgebäude) werden durch das Planungsvorhaben entlang der Bahnhofstraße weiter nach Norden fortgeführt.

Parallel zum Baufenster wird auch die Umgrenzungslinien für Tiefgaragen an den neuen Grundstückszuschnitt angepasst. Um die Effizienz der zu errichtenden Tiefgarage zu erhöhen und die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren, soll ergänzend hierzu die zulässige Errichtung unterirdischer Anlagen auf 0,8 erhöht werden. Beeinträchtigungen (städtebaulich/ökologisch/funktional) sind dadurch nicht zu erwarten. Somit ist eine optimale Flächenausnutzung gewährleistet.

Nachdem nun die Planung im Detail vorliegt, kann als Bezugsmaß – analog zum Bezugsmaß im gesamten Baugebiet Linzenleiten II - die Bahnhofstraße auf Höhe des jeweiligen Baukörpers herangezogen (statt bislang die Bahnhofstraße im Bereich der Zufahrt Tiefgarage). Auf die maximal zulässige FOK hat dies keine Auswirkungen, es dient vorwiegend der leichteren Höhenermittlung. Der Zufahrtsbereich der TG war im bisherigen BP aufgrund der Unkenntnis der späteren baulichen Entwicklung relativ groß gefasst. Durch die nun gewählte Zuordnung/Höhenermittlung ist der Höhenbezug einfacher und konkreter zu ermitteln/kontrollieren. Auf die Gesamthöhenkonzeption bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild hat diese Änderung der Ermittlungsart keine Auswirkungen.

Die vorhandene Durchgrünung, welche gegenwärtig entlang der Bahnhofstraße vorhanden ist, wird in ihrem Bestand gesichert (Festsetzung: Erhalt von Bestandsbäumen bzw. Pflanzung von

Ersatzbäumen) und fortgeführt (Pflanzgebot). Damit wird die Einbindung der Baukörper und zugleich die Durchgrünung des Straßenraumes gewährleistet. Zu fällende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Das Pflanzgebot bleibt unverändert erhalten. Die empfohlenen Baumstandorte sind an den neuen Umgriff angepasst.

4.2 Änderungsbereich 2

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Linzenleiten II wurde vom Markt Wertach ein Wohnbaugebiet entwickelt, der Übergangsbereich zum Altort und den hier situierten Landwirten wurde zusammenhängend als Dorfgebiet festgesetzt. Aufgrund festgestellter Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der angrenzenden Heubelüftungsanlagen nachts wurde folgende temporäre Festsetzung in den BP aufgenommen: „Die im gekennzeichneten Bereich festgesetzte Wohnnutzung ist erst dann zulässig, wenn die bei den Hofstellen Fl.Nr. 24 sowie Fl.Nr. 25 und 28 an den Heulüftern notwendigen Lärmschutzmaßnahmen vollständig umgesetzt und durch das Landratsamt Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, abgenommen worden sind.“

Zwischenzeitlich wurde Sanierung der Heulüftungsanlagen konkretisiert und durchgeführt bzw. geprüft. Unter Berücksichtigung, dass aufgrund des Betriebs der Heubelüftungsanlagen nachts nur an wenigen Tagen des Jahres gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei um 5 dB (A) angehobenen Immissionsrichtwerten gewahrt sind, tritt lediglich noch am Grundstück GS 47 eine Beeinträchtigung durch eine der Heubelüftungsanlagen auf. Eine weitere Optimierung der Heubelüftung wurde überprüft, erbrachte jedoch keine Lärminderung.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde beschlossen, das Baufenster auf dem betroffenen Grundstück GS 47 zurückzunehmen. Somit ist hier zukünftig lediglich im Bereich der bestehenden Gebäude eine Bebauung möglich. Durch diese Anpassung sollen hier die zulässigen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und der Bebauungsplan (Linzenleiten II) kann seine Rechtskraft entfalten.

4.3 Anpassung Ausgleichsflächenkonzeption

Im Zuge des Bebauungsplanes „Linzenleiten II“ wurde die Ausgleichsfläche A2 (1.340 m²) auf einer Teilfläche des Flurstückes mit der Flurnummer 1365 der Gemarkung Wertach erbracht. Die Fläche wurde zum damaligen Zeitpunkt durch Mahd- und Weidenutzung als intensives Grünland bewirtschaftet. Im Zuge der Planungen wurde festgesetzt, dass entlang der Waldfläche ein naturnaher Hochstaudensaum mit einer Breite von ca. 5m entwickelt wird. Dieser soll durch Aufreißen der Grasnarbe bzw. durch den Umbruch auf dieser Teilfläche und die anschließende Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung hergestellt werden. Die Anlage des Hochstaudensaumes sollte einen naturnahen Übergang von der Waldfläche zum Grünland schaffen. Die daran angrenzenden Grünlandflächen, welche durch die Lage nördlich des Waldbestandes eine Vernässung aufwiesen, wurden von der intensiven in eine extensive Nutzung überführt (1-2-malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli bzw. Weidenutzung mit 1,5 Großvieheinheiten).

Auf demselben Flurstück wurde im Zuge des Bebauungsplanes „Nördlicher Wanneblick“ (Satzungsbeschluss 01.08.2019) eine Ausgleichsfläche (11.000 m²) ausgewiesen. Da sich die Situation vor Ort so darstellte, dass der in Abb. 1 erkennbare Wald auf einer Teilfläche gerodet worden war und die Ausgleichsfläche aus dem BP „Linzenleiten II“ noch nicht umgesetzt war, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein übergeordnetes Ausgleichsflächenkonzept erstellt, das im Umweltbericht des Bebauungsplanes „Nördlicher Wanneblick“ beschrieben ist.

Dieses überlagert die im Bebauungsplan „Linzenleiten II“ festgesetzten Flächen und bindet diese in einen sinnvollen Rahmen ein. Die flächenmäßige Zuordnung zu den zwei Bebauungsplänen bleibt von der Überplanung unberührt.

Da der Wald gerodet wurde und eine Hochstaudenflur, die dem Wald vorgelagert sein sollte, somit nicht mehr sinnvoll ist, wird innerhalb der Ausgleichsfläche A2 „Linzenleiten II“ ebenfalls extensives Grünland entwickelt und in einem kleinen Teilbereich auch Waldsaum aufgebaut. Die Ausgleichsfläche „Nördlicher Wanneblick“ umgibt die Ausgleichsfläche A2 und führt diese Planungen sinnvoll fort (siehe Abb. 2).



Ausgleichsfläche A2: Fl.-Nr. 1365 (Teilfläche), Gemeinde und Gemarkung Wertach, Größe Ausgleichsfläche: ca. 0,1 ha

Abbildung 1: Ausgleichsfläche A2 Bebauungsplan „Linzenleiten II“



Abbildung 2: Ausgleichsfläche Bebauungsplan „Nördlicher Wanneblick“

Das Konzept wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nördlicher Wanneblick“ folgendermaßen beschrieben:

Ziele:

- Aufwertung der Übergangszone Wald – Offenland durch Schaffung eines gestuften Waldsaumes
- Aufwertung von Habitatstrukturen durch Extensivierung von Grünlandflächen

Maßnahmen:

- Der dem bestehenden Fichtenforst vorgelagerte Bereich (teilweise gerodet) ist zur Entwicklung eines gestuften Waldsaumes vorgesehen. Die künftigen Waldrandzonen mit einem naturnahen gestuften Waldmantel sind mit leichten Heistern (Pflanzabstand 3 x 3 m) und Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) in einer Breite von ca. 5 - 7 m anzulegen. Die Sträucher sind gruppenweise in zwei bis drei Reihen zu pflanzen. Im Strauchsaum ist ein hoher Anteil an dornigen und beerentragenden Gehölzarten anzustreben. Zur Erhöhung des

Randzoneneffektes (Ökotone) wird auf eine buchtige Ausbildung der Waldränder wert gelegt. Folgenden Arten können für die Baum- und Strauchpflanzungen verwendet werden:

Baumarten: *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Alnus glutinosus*, (Schwarz-Erle), *Alnus incana* (Grau-Erle), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Prunus avium* (Vogelkirsche)

Straucharten: *Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Rubus idaeus* (Himbeere), *Rubus* spp. (Brombeere), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rhamnus cathartica* (Purgier-Kreuzdorn), *Rosa arvensis* (Feld-Rose), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Ligustrum vulgare* (Liguster)

- Zur Entwicklung des vorgelagerten Grünlandes (Wiese) auf den gerodeten Flächen, müssen die Baumstümpfe entfernt, die Neophyten bekämpft und der Boden gelockert werden, sodass durch Mahdgutübertragung von den angrenzenden Flächen ein extensives Grünland entstehen kann. Die dem Bebauungsplan Linzenleiten zugewiesene Ausgleichsfläche wird entsprechend dem Gesamtkonzept, ebenfalls zu extensivem Grünland und Waldsaum umgewandelt. Dieser Ausgleichsfläche wird zur Abrundung nochmals ein ca. 3-9 m breiter Grünlandstreifen vorgelagert.
- Auf der westlich gelegenen Mähweide soll nur noch Festmist als Dünger verwendet werden und sowohl auf mineralischen als auch auf sonstigen organischen Dünger (Gülle) und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden. Zur Aushagerung der Fläche sollen innerhalb der ersten drei Jahre so viele Schnitte wie bisher gemacht werden. Ab dem vierten Jahr soll eine zweischürige Mahd mit dem ersten Schnitt nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden.

Pflege:

- Wiese (dem Wald vorgelagertes Grünland): Extensivierung durch eine ein- bis zweischürige Mahd, Abtrag des Mahdgutes, vollständiger Verzicht auf Gülle, mineralischen Dünger und Pflanzenschutzmittel. Völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 15. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitats zu ermöglichen. Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.
- Mähweide: Extensivierung der Beweidungsintensität - zulässig ist eine Beweidung mit maximal 1,5 Großvieh pro ha (GV/ha), z.B. sehr extensive Standweide (Frühjahr bis Herbst mit bis ca. 1 GV/ha) oder Ganzjahresweide bei geringer Besatzstärke (in der Regel weniger als 1-2 GV/ha). Abstimmung der Beweidungsart und -intensität mit der Unteren Naturschutzbehörde.; bei Nutzung durch Mahd folgt 1-2-malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni, Abtrag des Mahdgutes, vollständiger Verzicht auf Gülle, mineralischen Dünger und Pflanzenschutzmittel. Völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 15. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitats zu ermöglichen. Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.