



## **Begründung zum Bebauungsplan „Waal Süd II – An der Theaterstraße“**

### **A Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Waal mit folgenden Flurnummern:

Fl.Nr. 2209/43, 2209/28, 2209/30, 2209/34, 2209/29

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 18.592 m<sup>2</sup> (inkl. Ausgleichsfläche) und liegt am südlichen Ortsrand von Waal. Später ist eine Erweiterung des Bebauungsplans auf einer Fläche von 8110 m<sup>2</sup> angedacht.

### **B Veranlassung**

Der Gemeinderat Waal hat in seiner Sitzung vom 17.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waal Süd II – An der Theaterstraße“ beschlossen.

Mit der Baulandausweisung will der Markt Waal vor allem Wohnraum schaffen.

Im Markt Waal, insbesondere in Waal, besteht eine konkrete Nachfrage, insbesondere nach Wohnbauflächen. Der Markt Waal kann diesen Bedarf momentan nicht decken. Derzeit gibt es lediglich einen Bauplatz in Bronnen und einen im Bereich des ehemaligen Altenheims in Waal.

### **C Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der überplante Bereich entspricht nicht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Der Marktgemeinderat Waal hat in der Sitzung am 09.12.2013 beschlossen, diesen im Parallelverfahren zu ändern.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Waal stellt die überplanten Grundstücke größtenteils als landwirtschaftliche Flächen dar. Kleinere Flächen sind als Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgelegt.

Der Geltungsbereich der des Bebauungsplans „Waal Süd II – An der Theaterstraße“ wird in der Gänze als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen  
Dies entspricht der gewünschten und zu erwartenden Nutzung.

### **D Lage und Struktur des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage von Waal an der Theaterstraße.

Im Osten grenzt die Peter-Dörfler-Str. bzw. die Kreisstraße KR OAL 18 an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für diese ist eine spätere Erweiterung des Bebauungsplans angedacht.

Im Süden grenzt ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Das Gelände ist weitgehend als flach zu beurteilen.

Markt Waal liegt ca. 8 km von Buchloe entfernt. In Buchloe befindet sich ein wichtiger überregionaler Bahnhof mit Verbindungen nach München, Augsburg, Memmingen und Füssen.

Entfernungen:

München	ca. 75 km
Augsburg	ca. 50 km
Memmingen	ca. 50 km
Ulm/Neu-Ulm	ca. 100 km

Verwaltungsraum:

Land Bayern  
Regierungsbezirk Schwaben  
Landkreis Ostallgäu  
Verwaltungsgemeinschaft Buchloe

## **E Immissionen**

### Immissionen Verkehr:

Die nördlich gelegenen Grundstücke werden über die Theaterstraße erschlossen. Das restliche zu beplanende Gebiet wird über die Kreisstraße erschlossen. Das Ortsschild wird versetzt. Bei der neuen Straße kann auf dem Platz gewendet werden. Im Zuge einer möglichen Erweiterung des Bebauungsplans wird die neue Straße an den Salachweg im Westen angeschlossen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen innerhalb des Gesamtbereichs ist als gering zu bewerten. Die zuletzt durchgeführte gemeindliche Verkehrszählung im März 2013 ergab eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für die Kreisstraße OAL 18 von 1.352 Kfz und einen LKW-Anteil von 5,7 %. Bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h innerhalb des Ortschafts sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von tagsüber 50 dB(A) an allen Häusern eingehalten. Außerhalb des Ortschafts vergrößert sich der Abstand zur Straße auf 40 m, so dass auch bei höheren Geschwindigkeiten innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Geschwindigkeitsbegrenzungen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Durch den Abstand von 40 m der Bebauung verringert sich die Lärmbelastung von der Kreisstraße.

In der Theaterstraße ist durch die Bebauung von fünf Parzellen mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Diese sind jedoch als geringfügig zu beurteilen. Die aktuelle Verkehrsbelastung der Theaterstraße lässt sich objektiv als gering bis normal einstufen. Eine hoch anzusetzende Sammelstraßenfunktion kann der Theaterstraße in deren südlichen Teilbereich nicht zugeordnet werden. Im Übrigen dürfte die Umsetzung des Bauabschnittes II im neuen Baugebiet sich voraussichtlich verkehrs- und damit auch lärmindernd für die Theaterstraße auswirken. Durch die Festsetzung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Parzellierung soll entsprechender zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr und somit zusätzliche Lärmimmissionen vermieden werden.

Weitere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind nicht erforderlich.

### Immissionen Gewerbe / Landwirtschaft:

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können ortsübliche Immissionen ausgehen, die zu dulden sind. Deshalb wurde in die Satzung aufgenommen:  
Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrsilos) sind hinzunehmen.

## **F Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

## **G Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken**

Die günstige Lage des Geltungsbereiches führt zur Ausweisung des Baugebietes. Die Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind aufgrund der Situierung der Gebäude optimal möglich.

## **G Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet.

Der gesamte Geltungsbereich wird an das Wasserversorgungsnetz Obere Singoldgruppe angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation bis zur Kläranlage. Niederschlagswasser ist soweit möglich direkt vor Ort zu versickern.

Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schutz des Orts- und Straßenbildes sämtliche Leitungen unterirdisch (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) zu verlegen. Zusätzliche Masten in dem engen Straßenraum bzw. in den Baugrundstücken am Ortsrand sind aus den genannten städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

## **I Umweltbericht**

Es wurde zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht eingearbeitet. Er ist Bestandteil dieser Begründung.

## **J Begründung der Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der baulichen Nutzung im gesamten Baugebiet und im unmittelbaren Umfeld kann der Bereich des Baugebiets als WA im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt werden.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1. Grundfläche**

Um eine lockere Bebauung am Ortsrand zu gewährleisten wird eine Grundfläche in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt.

Die maximale Grundfläche für Garagen und Nebengebäude sowie für Zufahrt und Stellplätze wurde festgelegt.

#### **2.2. Geschosszahlen**

Es sind in Abhängigkeit von Wandhöhe, Firsthöhe sowie Dachneigung maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Es gilt gemäß Art. 83 Abs. 7 Bayer. Bauordnung die bisher in Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. enthaltene Definition.

In Kombination mit der relativ großen Bandbreite bei der Dachneigung entsteht ein großer Gestaltungsspielraum. Damit sind auch so genannte 1½-geschossige Häuser möglich.

#### **2.3. Firsthöhe**

Mit der Festsetzung der Firsthöhe und der großen Bandbreite bei der Dachneigung sind unterschiedliche Haustypen möglich. Um einen abgestuften Ortsrand, gerade im Hinblick auf die Thematik Orts-

bild/Dachlandschaft zu erhalten, wurde die Firsthöhe auf 8,60 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt wurde die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss gewählt, da dieser durch die Festsetzung der Höhenlage in der Satzung eindeutig definiert ist (§ 6 Abs. 1).

### **3. Bauweise und Baugrenze**

#### **3.1. Bauweise**

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Ortsrandlage wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **3.2. Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt. Nachdem pro Wohneinheit gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung zwei Stellplätze nachzuweisen sind, wird zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung die Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt.

#### **3.3. Baugrenzen und Abstandsflächen**

Es werden relativ großzügige Baufenster für die neu zu errichtenden Gebäude festgesetzt. Für Garagen und Nebengebäude werden zusätzliche Flächen bereitgestellt.

Bei diesen Flächen wird darauf geachtet, dass die Südwestseite (Sonnenseite) der Nachbargrundstücke nicht zu sehr durch abstandsflächenrechtlich privilegierte Gebäude (z.B. Garagen) verbaut werden kann.

### **4. Verkehrsflächen**

Die Lage der Grundstückszufahrt wurde auf den Bereich vor der Garage festgesetzt.

### **5. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude**

#### **5.1. Anzahl der Stellplätze**

Zwei Stellplätze sind im ländlich strukturierten Markt Waal notwendig, um den ruhenden Verkehr aufnehmen zu können. Für alle übrigen Anlagen und Nutzungen errechnet sich der Stellplatzbedarf nach der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

#### **5.2. Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen/Sonderbauflächen, Stauraum**

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubaren Flächen) zulässig. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Auch die Festsetzung des Stauraumes dient der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese Regelung stellt für Garagen eine Modifizierung der straßenseitigen Baugrenze dar.

Kleinere Nebengebäude (z.B. Gartenhäuschen) bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Stellplätze sind städtebaulich von untergeordneter Bedeutung und dürfen deshalb auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Ortsrandeingrünung ist jedoch von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die in § 2 Abs. 1 der Satzung festgelegte Grundfläche ist zu beachten.



## 6. Gebäude

### 6.1. Höhenlage

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenlage wird im üblichen Rahmen von 30 cm festgesetzt. Als Bezugspunkt wird wie üblich der Rohfußboden des Erdgeschosses gewählt. Der äußere Fahrbahnrand der dem Eingang zugewandten Verkehrsfläche wird als zweiter Bezugspunkt gewählt.

### 6.2. Außenflächen der Gebäude

Zum Schutz und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherstellung einer dem dörflich-ländlichen Charakter entsprechenden Fassadengestaltung werden untypische Fassadenmaterialien (Metall, Kunststoff) nicht zugelassen.

Die Farbtöne der Außenfassade wurden beschränkt. Damit sollen kunterbunte Gebäude verhindert werden. Holzhäuser in Rundbauweise wurden nicht zugelassen, da diese nicht ortstypisch sind.

## 7. Dächer

### 7.1. Dachform und Dachneigung

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer mit mittigem First zugelassen.

Mit der zugelassenen Dachneigung zwischen 16 und 22° sowie zwischen 35 und 42° wird ein großer Gestaltungsspielraum geschaffen, um unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse befriedigen und energetisch sinnvolle Bauformen ermöglichen zu können.

Auch aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird bei Nebengebäuden keine höhere Dachneigung als beim Hauptgebäude zugelassen. Nebengebäude dürfen aber eine geringere Dachneigung als die Hauptgebäude aufweisen, die Mindestdachneigung beträgt jedoch 16°. Steht der Giebel auf einer Grenze, ist die Höchstdachneigung mit 20° festgesetzt.

### 7.2. Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtung kann frei gewählt werden. Lediglich für die Grundstücke, die an der Kreisstraße liegen, wird die Firstrichtung aus Gründen der Ortsbildgestaltung giebelständig zur Straße festgelegt.

### 7.3. Dacheinschnitt

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung werden Dacheinschnitte, z.B. für Loggien, nicht zugelassen.

### 7.4. Dachfarbe und Dacheindeckungsmaterial

Dächer haben gerade am Ortsrand für das Orts- und Landschaftsbild besondere Bedeutung. Deshalb wird die Farbe der Dacheindeckung auf naturrote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen beschränkt. Bunte oder auch hellgraue Dacheindeckungen sind am Ortsrand nicht erwünscht. Für untergeordnete Dachaufbauten oder kleine freistehende Nebengebäude ist eine Beschränkung des Dacheindeckungsmaterials auf Dachziegel oder Dachpfannen nicht notwendig. Hier sind auch andere Materialien, z. B. Zinkblech, Dachpappe o.ä. tolerierbar. Die Regelungen für die Farbgestaltung gelten aber auch für diese untergeordneten Dächer bzw. Dachteile.

### 7.5. Dachaufbauten

Die Regelungen zu den Dachaufbauten orientieren sich an den üblichen und am Ortsrand zur Gestaltung des Ortsbilds notwendigen Gestaltungsregeln.

### 7.6. Sonnenkollektoren, Solarenergieanlagen

Die Nutzung der Solarenergie wird durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung und der Freistellung der Firstrichtung unterstützt. Zum Schutz und zur Gestaltung des Ortsbildes ist es aber nicht erwünscht, dass aufgeständerte oder über den First oder Ortsgang hinausragende Solaranlagen oder Kollektoren errichtet werden.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind harmonisch geordnet und zusammenhängend parallel zur Traufe, dem First und den Ortgängen zu montieren.

## **8. Grünflächen und Freiflächengestaltung**

Alle grünordnerischen Festsetzungen auf den künftigen Baugrundstücken sowie für das Straßenbegleitgrün sollen die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft mindern. Bei den Laubbäumen wurde aufgrund der Bebauungsstruktur und im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energie bewusst darauf verzichtet, Bäume der 1. Wuchsklasse vorzuschreiben. Die Anlage und der Unterhalt der ökologischen Ausgleichsfläche erfolgt durch den Markt Waal, der auch Grundstückseigentümer wird.

### **8.1. Öffentliche Flächen, Ausgleichsflächen**

Im Osten zur Kreisstraße hin entstehen zwei Ausgleichsflächen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Flächen wird einer Versickerungsanlage auf der südlichen Ausgleichsfläche zugeführt.

Die öffentlichen Grünflächen im Gebiet sollen so gestaltet werden, dass sie einen Ausgleich für den beschriebenen Eingriff darstellen. Die ausgewiesenen Flächen reichen nicht für einen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs aus, so dass das Ökokonto des Marktes Waal herangezogen wird.

Die öffentlichen Grünflächen werden extensiv gestaltet. Naturnahe Wiesen mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen bieten dabei ein vielfältiges Lebensraumangebot für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Durch die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen entstehen stabile Lebensräume. Durch große Einzelbäume wird das Baugebiet gut in die umgebende Landschaft eingefügt. Aushagerung durch Abtransport des Mähguts ermöglicht Artenreichtum der Gräser und Kräuter.

Durch die nordöstliche Ausgleichsfläche führt ein Fuß- und Radweg, der die Theaterstraße mit der neuen Erschließungsstraße verbindet. Durch die Gestaltung der Fläche als Obstwiese wird hier ein attraktives Gebiet für die zukünftigen Anwohner, insbesondere für Spaziergänger geschaffen.

Ein zweiter Fuß- und Radweg auf öffentlicher Grünfläche in der Mitte des Plangebiets schafft eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Theaterstraße und dem zentralen Platz. Im Süden des Platzes am zukünftigen Ortsrand befindet sich auch der Kinderspielplatz. Diese Flächen sind Begegnungsstätte für Kinder und Familien.

Auf der südöstlichen Ausgleichsfläche, die als extensive Wiese mit Gehölzgruppen und Einzelgehölzen gestaltet wird, befindet sich eine Versickerungsanlage, die die Niederschläge aus öffentlichen Flächen aufnimmt und versickert. Der Versickerungsteich wird meistens trocken und nur an wenigen Tagen des Jahres mit Wasser gefüllt sein. Für außerordentliche Niederschläge ist ein Notüberlauf in die Kanalisation vorgesehen. Das Sickerbecken wird entsprechend mit flacher Böschung gestaltet und mit einer ökologischen Saatgutmischung bepflanzt. Die Fläche wird zwei Mal im Jahr gemäht und extensiv gepflegt. Die Sedimentationsanlage wird mittels eines kleinen Absetzschachtes errichtet.

#### Anlage einer extensiven Streuobstwiese:

- Mahd erst ab 15. Juni, zweite ab 1. August
- 2 Schnitte pro Jahr
- Aushagerung durch Abtransport des Mähguts
- Pflanzung von Obstbäumen – Hochstämme, Pflanzabstand min. 10 m
- Artenvielfalt von Birne, Zwetschge, Wildkirsche
- Sorten nach Empfehlung durch Kreisfachberatung
- Obstbaumschnitt in den ersten 10 Jahren alle 2 Jahre

#### Pflanzung von Alleen entlang der Straßen:

- Pflanzabstand min. 10 m
- Hochstämme
- Standortgerechte Gehölze wie Sommerlinde, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche oder Eiche

### Erreichen des Entwicklungsziels:

Bei entsprechenden Bedingungen und durchgeführter Fertigungs- und Entwicklungspflege wird von einem Erreichen des Entwicklungsziels nach 5 Jahren ausgegangen.

### Pflanzung von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen

Durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze in Gruppen werden Deckungs- und Rückzugsmöglichkeiten sowie Nahrungsangebote geschaffen und der Ortsrand ökologisch aufgewertet.

Die Liste der hierfür zu verwendenden Arten ist auch für den Privatgarten sowie den privaten Grünstreifen zu empfehlen, weil es sich um robuste, dem Klima und Bodenverhältnissen angepasste Arten handelt.

Verwendung von autochthonen Pflanzmaterial, 25% Heister, sonst Sträucher Pflanzengrößen: Heister: I.Heister 1xv.o.B, 100-125, Sträucher: I.Sträucher 3 -5 Triebe Pflanzenarten:

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Heister

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Holzbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Wegen der im Osten benachbarten Waldfläche wird auf das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) hingewiesen.

Dies betrifft folgende Baumarten:

- Bergahorn
- Spitzahorn
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Hainbuche

Der Ökokontobericht und die dazugehörige Zeichnung sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Ziel und Pflege) können diesen Anlagen entnommen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme „Schaffung eines naturnahen Waldes einschließlich des Waldrandes“ ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

### 8.2. Private Flächen, Grünstreifen

An den Übergängen zur freien Landschaft entsteht ein privater Grünstreifen, der zur Ortsrandeingrünung dient.

Die in Punkt 8.1 beschriebene Liste der zu verwendenden Arten ist auch für den privaten Grünstreifen zu empfehlen, weil es sich um robuste, dem Klima und Bodenverhältnissen angepasste Arten handelt. Es sind 10 % Heister und 90 % Sträucher zu verwenden.

### 8.3. Gestaltung Stellplätze, Zufahrten, Wege

Um eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers sicherzustellen, dürfen Stellplätze, Zufahrten und Wege nur mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet werden.

### 8.4. Einfriedungen

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt und wird Maschendraht nur zwischen den Baugrundstücken zugelassen. Um zur Gestaltung des Ortsbildes den offenen Charakter zu wahren, werden auch Zaunsockel ausgeschlossen. Diese Regelung soll nebenbei auch dazu beitragen, dass Kleinsäuger wie z.B. Igel am Ortsrand nicht ausgesperrt werden, sondern dass ihnen auch die Hausgärten als Lebensraum zur Verfügung stehen.

## 9. **Versorgungsleitungen**

Die Festlegung, dass Leitungen nur unterirdisch verlegt werden dürfen, dient ausschließlich städtebaulichen Zielen. Masten innerhalb des Baugebietes würden das Orts- und Landschaftsbild massiv beeinträchtigen. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und innerhalb der Baugrundstücke würde erschwert.

## 10. **Ökologischer Ausgleich**

Entsprechend der Berechnung ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ein Ausgleichsbedarf von 3.444 m<sup>2</sup>. Die im Geltungsbereich liegende Ausgleichsfläche hat eine Fläche von 3.000 m<sup>2</sup>, so dass ein externer Ausgleich von 444 m<sup>2</sup> erforderlich ist. Markt Waal verfügt über ein Ökokonto, von der die restliche benötigte Ausgleichsfläche bereitgestellt wird.

Da die Ökokontofläche mit dem Faktor 1,4 belegt wurde, ergibt sich eine Abbuchung von 317 m<sup>2</sup> (444 m<sup>2</sup> / 1,4).

Markt Waal, 07. Nov. 2014



Porzelius  
Erster Bürgermeister





## **Anlage 1**

zur Begründung  
zum Bebauungsplan  
"Waal Süd II - An der Theaterstraße"

# **MARKT WAAL**



## **ÖKOKONTO**

Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt,  
Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen

Stand 14.01.2014

## **Inhaltsverzeichnis**

Vorbemerkung .....	2
1 Fl.Nr. 2364 Gemeinde und Gemarkung Waal .....	3
1.1. Ausgangssituation .....	3
1.2 Zielsetzung .....	3
1.3 Gestaltungsmaßnahmen .....	4
1.4 Pflegemaßnahmen .....	5
1.5 Flächenübersicht .....	6
1.6 Entwicklungsperspektive .....	6
1.7 Kostenschätzung.....	7
1.8 Anhang: Stellungnahme LEW .....	8

## **Vorbemerkung**

Rechtliche Grundlage:

Dem allgemeinen Grundsatz von § 13 BNatSchG entsprechend, sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch den Ersatz in Geld zu kompensieren.

Ein "Eingriff in die Natur und Landschaft", der eine Beeinträchtigung darstellt, wird durch § 14 BNatSchG definiert.

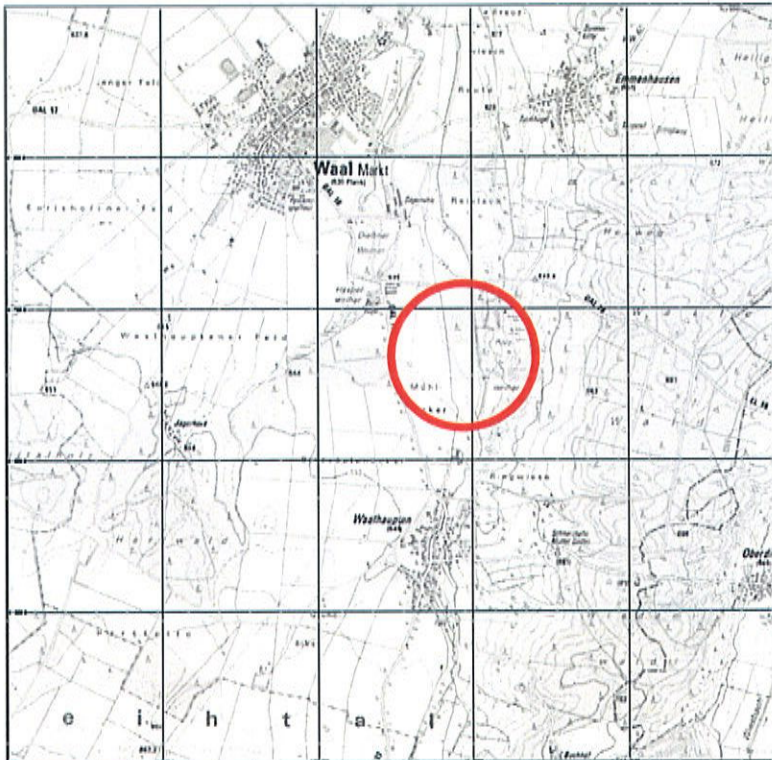
Erfolgt ein Eingriff aufgrund einer Bauleitplanung oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Gemeinden zum Ausgleich bei Eingriffen verpflichtet.

Die Berechnung und die Beschreibung des Eingriffs und des Ausgleichs ist in Bayern im "Leitfaden - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" geregelt.

Mit dem ausgearbeiteten Ökokontokzept (Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich künftiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft) wird die Möglichkeit geschaffen, die gemeindliche Entwicklung flexibler zu gestalten. Darüber hinaus soll hiermit das gemeindliche Ansinnen einer nachhaltigen Siedlungspolitik zum Ausdruck gebracht werden.

## 1 Fl.Nr. 2364 Gemeinde und Gemarkung Waal



Übersichtsplan M 1: 50.000

Das Grundstücke 2364 und 2368 befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind derzeit verpachtet. Mit den Pächter konnte die Kündigung des Pachtverhältnisses zum Ende des Pachtjahres 30.09.2015 vereinbart werden. Der Markt Waal führt eine Verschmelzung der beiden Grundstücken durch, die dann unter der Fl.Nr. 2364 geführt werden.

Die Einbuchung in das anzulegende Ökokonto des Marktes Waal erfolgt am Tag der Billigung des Ökokontokonzeptes durch den Marktgemeinderat Waal. Die ökologische Verzinsung läuft mit dem Beginn der Maßnahmen an.

### **1.1. Ausgangssituation**

Das Grundstück Fl.Nr. 2364 mit 19.556 m<sup>2</sup> liegt zwischen Waal im Norden und Waalhaupten im Süden, westlich der Holzweiher. Östlich schließt ein Graben an, westlich ein Feldweg, im Norden eine bestehende Aufforstung und im Süden Intensivgrünland.

Das Grundstück wird gegenwärtig als feuchtes Intensivgrünland genutzt und ist dem oberen Wertbereich der Kategorie I gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zuzuordnen.

### **1.2 Zielsetzung**

Die Gemeinde möchte ihren insgesamt eher geringen Waldanteil erhöhen und hat hierzu im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die ursprünglichen beiden Grundstücke als Teil einer Aufforstungsgewanne ausgewiesen.



Die Aufforstung soll naturnah und mit primärer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes erfolgen, um gleichzeitig Ausgleichsflächen für die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes zur Verfügung zu stellen.

### 1.3 Gestaltungsmaßnahmen

Das Grundstück wird im östlichen Drittel von einer von Nord nach Süd verlaufenden 20-KV-Leitung durchschnitten. Auf einer insgesamt 16 m breiten Gasse, je 8 m zu beiden Seiten des Leitungsverlaufs, darf aus Sicherheitsgründen nicht aufgeforstet werden (siehe Stellungnahme LEW im Anhang). Hier und in 4 – 25 m Breite auf der West-, Süd- und Nordseite der Fläche ist die Etablierung eines stark gebuchten, kraut- bzw. altgrasdominierten Saumbereiches vorgesehen. Die Entwicklung soll in freier Sukzession erfolgen. Zusätzlich wird im westlichen Waldbereich eine ca. 1.000 m<sup>2</sup> große Lichtung freigehalten.

Bei den durch die Teilung der Stromtrasse entstehenden beiden Gehölzkompartimenten wird an den Saum anschließend ein Waldmantel neu angelegt, in einer Breite von 10 bis 25 m, zur Erhöhung des Strukturereichtums ebenfalls stark gebuchtet, mit 1x verpflanzte Sträuchern, H 60 - 100, und 10% 1x verpflanzten leichten Heister, H 100 - 150, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, also 1 Pflanze/ 2,25 m<sup>2</sup> (insgesamt ca. 2.550 Stück).

Dabei sollen die folgenden Arten in landschaftlicher Mischung gepflanzt werden:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Pyrus pyraster* (Wild-Birne)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Die Aufforstung zur Begründung der späteren Waldkerne erfolgt in Clustern von 15 x 15 m gemäß Plan mit einem Pflanzraster von 2,5 x 1,5 m, unter Verwendung von 2-jährigen, verschulten Sämlingen H 50 - 80, insgesamt ca. 1.670 Stk.

In allen Clustern sind zur Vorwaldbegründung 5 % *Betula pendula* (Birke) und 5 % *Alnus incana* (Grau-Erle) zu pflanzen, also je 3 Stück pro Cluster, insgesamt je 85 Stück.

Als Hauptmaßnahme werden pro Cluster 54 Stück gepflanzt, wobei in Abstimmung auf die eher feuchten Standortbedingungen die folgenden Arten vorgesehen sind (Verteilung gemäß Plan):

- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), insgesamt 160 Stück
- *Carpinus betulus* (Hainbuche), insgesamt 190 Stück
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), insgesamt 320 Stück
- *Pinus sylvestris* (Kiefer), insgesamt 160 Stück
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche), insgesamt 160 Stück
- *Salix alba* (Silber-Weide), insgesamt 240 Stück
- *Ulmus laevis* (Flutter-Ulme), insgesamt 110 Stück
- *Ulmus minor* (Feld-Ulme), insgesamt 160 Stück

Dabei soll ausdrücklich auf den geringen Kiefernanteil nicht verzichtet werden, da so in den zukünftigen Dickungen winterliche Deckungsbereiche für Wildtiere zur Verfügung stehen werden.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig, die Linienführung aller Maßnahmen soll in landschaftlich geschwungener Weise erfolgen.

Bestehende Drainagen sind zu unterbrechen, um den feuchten Charakter des Areals zu entwickeln.

Um den Strukturreichtum zu erhöhen, sind eine Reihe von ergänzenden Maßnahmen vorgesehen:

- im Osten zum Graben hin eine Uferabflachung auf im Mittel 2 m Breite
- im Osten Anlage von 5 flachen Tümpeln, Tiefe 30 bis 60 cm, Fläche je ca. 35 m<sup>2</sup>
- im Süden Anlage von Lesesteinhaufen, Einbringung von liegendem Stammholz
- im Süden zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung hin Anlage eines ca. 60 cm hohen Grenzwalles aus dem Aushub der Uferabflachung und der Tümpel

#### **1.4 Pflegemaßnahmen**

Düngung und chemischer Pflanzenschutz sind auf der gesamten Fläche zu unterlassen.

Um den Saum- und Lichtungsbereich und die Uferabflachung dauerhaft gehölzfrei zu halten, ist eine abschnittsweise Mahd jeweils ab Ende Juli mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Als Umtrieb sind 4 Jahre vorgesehen, je ein Viertel der Fläche beginnend von West nach Ost. Im Lichtungsbereich sind auf ca. 20% der Fläche einzelne Grasinseln zu belassen.

Die Pflanzungen sind durch Einzäunung der beiden Pflanzungskompartimente gegen Wildverbiß zu schützen und forstlich zu pflegen. Für 5 Jahre (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) ist zweimal jährlich die Bodenvegetation zurückzusetzen, um die Pflanzung von Konkurrenzdruck zu entlasten. Danach ist ein jährlicher Kontrollgang für forstliche Pflegemaßnahmen vorzusehen, wobei die Bestandsgesundheit und nicht eine betriebswirtschaftlich optimale Entwicklung im Vordergrund stehen sollen. Bei Ausfällen über 20% ist nachzupflanzen.

Alle 8 Jahre ist das Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen.

## 1.5 Flächenübersicht

Für die Einstellung in das Ökokonto ergeben sich folgende Flächen:

Bestand	Entwicklungsziel	Realfläche (m <sup>2</sup> )		
feuchtes Intensivgrünland	Waldsaum	7.566		
feuchtes Intensivgrünland	Waldmantel	5.740		
feuchtes Intensivgrünland	naturnaher Wald	6.250	Faktor Aufwertung 1,4	rechnerische Flächengröße (m <sup>2</sup> )
	gesamt	19.556	<b>Einstellung Ökokonto:</b>	<b>27.378</b>

## 1.6 Entwicklungsperspektive

Nach Etablierung der Pflanzung und Kronenschluß, also nach ca. 10 bis 15 Jahren, soll im Schutz des Baumbestandes durch Einbringung von *Fagus sylvatica* (Rotbuche) ein Umbau hin zur potentiellen natürlichen Vegetation erfolgen. Das Landesamt für Umwelt nennt für das Areal einen Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald<sup>1</sup>.

In einem Zeithorizont von 30 bis 40 Jahren kann so für die gesamte Fläche eine Zuordnung zur Kategorie III gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erreicht werden.

In einem Zeithorizont von 60 bis 80 Jahren ist in Anlehnung an das Merkblatt 17 „Biotopbäume und Totholz“ der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft eine Totholzmenge von ca. 50 fm/ ha anzustreben, also etwa 30 fm im vorliegenden Waldbestand. Der FSC-Standard für naturnah bewirtschaftete Wälder geht zusätzlich zum Totholz von 10 Biotopbäumen je ha aus, was auch hier als Richtgröße dienen soll.

---

1

([http://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle\\_naturerliche\\_vegetation/download\\_pnv/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_naturerliche_vegetation/download_pnv/index.htm))

## 1.7 Kostenschätzung

Eine Kostenschätzung kann auf dieser Ebene nur einen groben Anhaltspunkt der entstehenden Kosten bieten, da je nach Marktentwicklung, Herstellungsverfahren und beauftragtem Betriebstyp starke Schwankungsbreiten möglich sind.

Als Anhaltspunkt mag dienen:

Uferabflachung, Tümpel und Grenzwall	pauschal	1.500,00 €
Einbringung Lesesteinhaufen und Stammholz	pauschal	1.000,00 €
Herrichten der Pflanzflächen	pauschal	500,00 €
Kosten autochthones Pflanzmaterial: 1x verpfl. Sträucher H 60 - 100	2.295 Stk a 2,50 €	5.737,50 €
Kosten autochthones Pflanzmaterial: verpfl. leichte Heister H 100 -150	255 Stk a 4,50 €	1.147,50 €
Kosten autochthones Pflanzmaterial: Forstpflanzen 2-jährige verschulte Sämlinge H 50 - 80	1.670 Stk a 2,50 €	4.175,00 €
Pflanzarbeiten	4.220 Stk. a 0,60 €	2.532,00 €
Wildschutzzaun	700 m a 5,00 €	3.500,00 €
		20.092,00 €

Für die 5 Jahre Pflege der Pflanzungen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) können etwa 1.000,00 € je Jahr angesetzt werden, für den anschließenden Kontrollgang je nach durchzuführenden Arbeiten 200,00 bis 800,00 € je Kontrollgang.

Die Kosten für das Mähen der Fläche können nicht beziffert werden, da sie von der örtlichen Vermarktbarkeit oder auch den Entsorgungskosten für das Mähgut abhängen.

Es sei noch darauf hingewiesen, daß mit der vorgesehenen Verwendung als Ausgleichsfläche keine Förderung der Maßnahmen über das AELF erfolgen darf.