

Einbeziehungssatzung

für das Gebiet

„Flur-Nr. 396 Nähe Bayernstrasse“

mit integrierter Grünordnung

Entwurfsverfasser:



Alois Suiter

Dipl. Ing. (FH)

Kaufbeurer Str. 14a, 6975 Bernbeuren
Telefon 08860 / 231; Fax 08860/8255
info@suiter-bau.de

Grünordnung:

**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN bdlA
DIPL.-ING. HEIDI FRANK-KRIEGER**
**LandschaftsEntwicklung
und FreiraumGestaltung**
87600 Kaufbeuren Lindenstr. 13a
Tel.: 08341/41697 (Festnetz & mobil)
mail: frank-krieger@t-online.de

Inhalt

Übersichtsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Lageplan Geltungsbereich M 1:1000

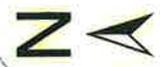
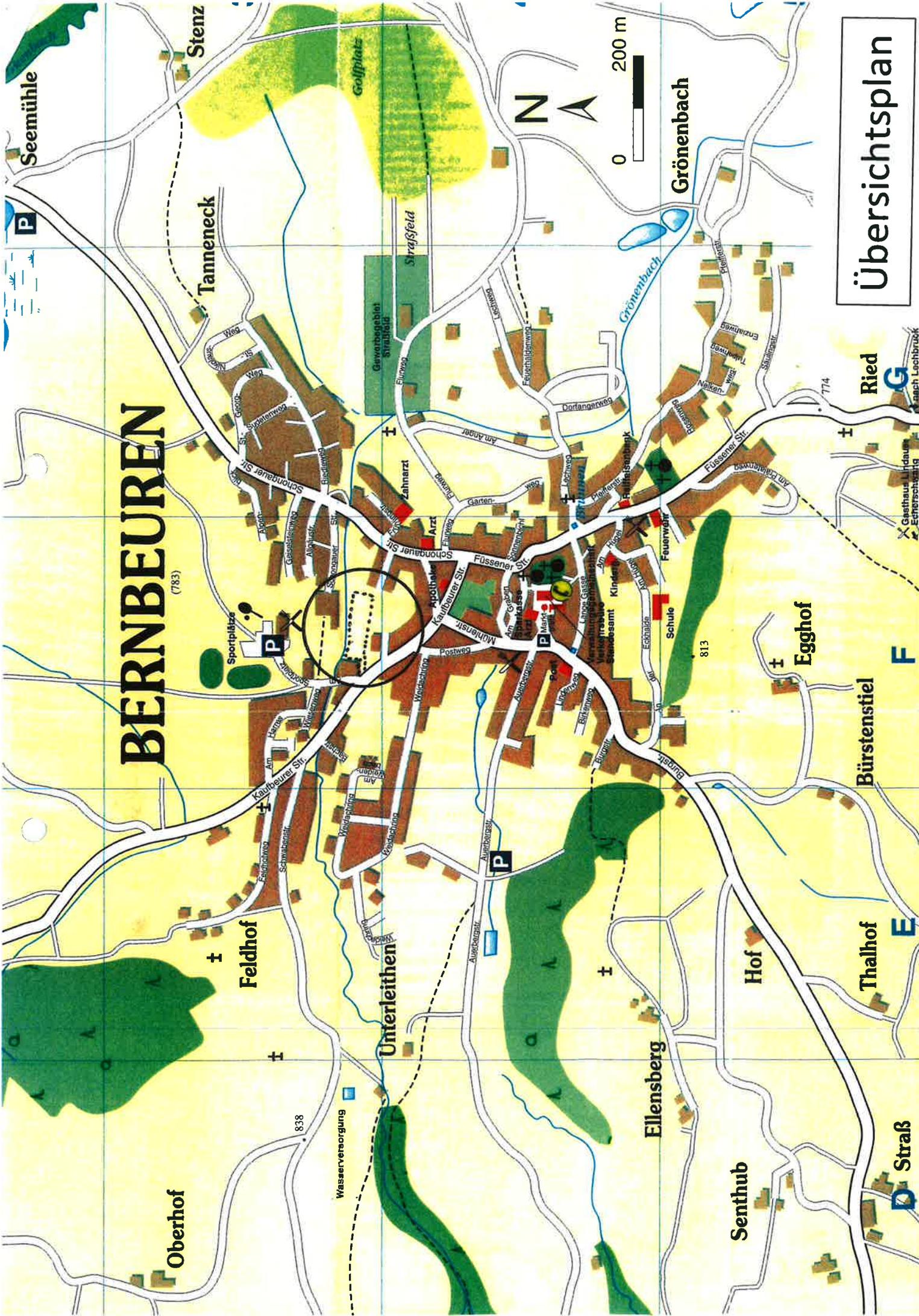
Satzung

Begründung

Schutzgutbetrachtung

Ausgleichsermittlung

BERNBEUREN (783)



Übersichtsplan

Oberhof

Feldhof

Unterleithen

Ellensberg

Senthub

Hof

Thalhof

D Straß

Bürstenstiel

Egghof

Ried

Grönenbach

Stenz

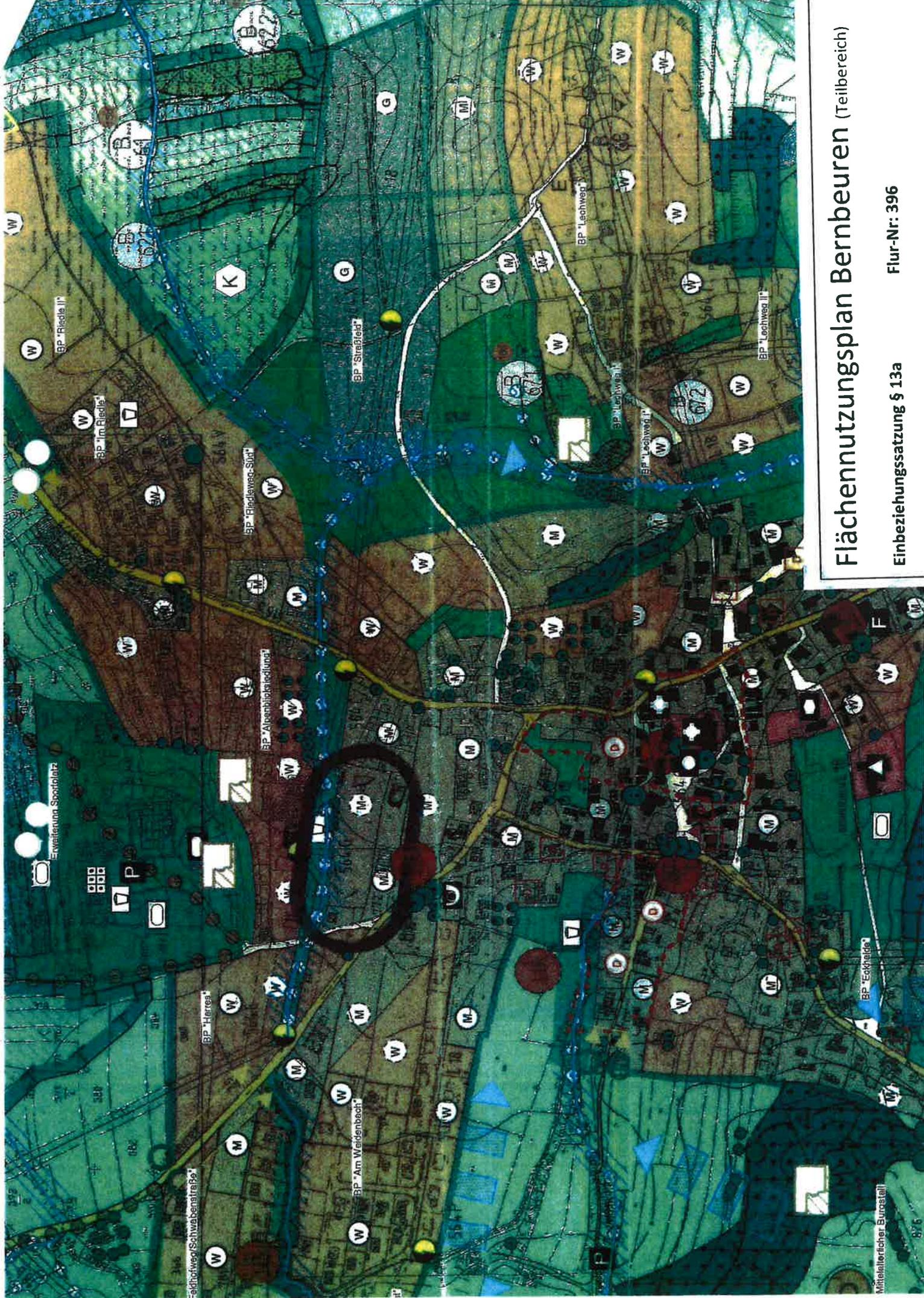
Tanneneck

Seemühle

Golfplatz

Straßfeld

Gasthaus Lindau
Eckerschwang
nach Loosbrück



Flächennutzungsplan Bernbeuren (Teilbereich)

Einbeziehungssatzung § 13a

Flur-Nr: 396

Einziehungssatzung

Die Gemeinde Bernbeuren erlässt auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §4, §13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 sowie Satz 2 und §13a BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Einziehungssatzung für die Flur-Nr. 396 Nähe Bayernstraße.

§1

Der Geltungsbereich dieser Einziehungssatzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan vom 12.10.2017 und umfasst die Flurnummer 396 die zwischen der bebauten Bayernstraße und dem Sportplatzweg liegt. Der beigefügte Lageplan im Maßstab 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Einziehungssatzung.

§2

Die Fläche des Geltungsbereiches, die als Außenbereichsfläche im Innenbereich titulierte ist, wird aus dem Außenbereich § 35 in den Innenbereich § 34 BauGB , einbezogen. Das Gebiet wird , wie im Flächennutzungsplan eingetragen, als Mischgebiet (M) entsprechend §6 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen und Vergnügungsstätten (§6 Abs. 2.7 und 2.8) sowie Ausnahmen (§6 Abs.3) werden nicht zugelassen. Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Grenzabstände sind entsprechend der bayrischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

§3

Das Ufergehölz entlang des Grönenbaches wird auf 4 m Breite erhalten.

§4

Die Satzung ist gemäß §13 BauGB der Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

§5

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

-Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bay. Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- Niederschlagswasser u. Hochwasserschutz:

Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten umgeschlagen und keine Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden, sind entsprechend den Handlungsempfehlungen (ATV-DVWK Merkblatt M 153) zu bewirtschaften. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu entnehmen.

Es wird empfohlen Keller und Kellerlichtschächte wasserdicht auszuführen.

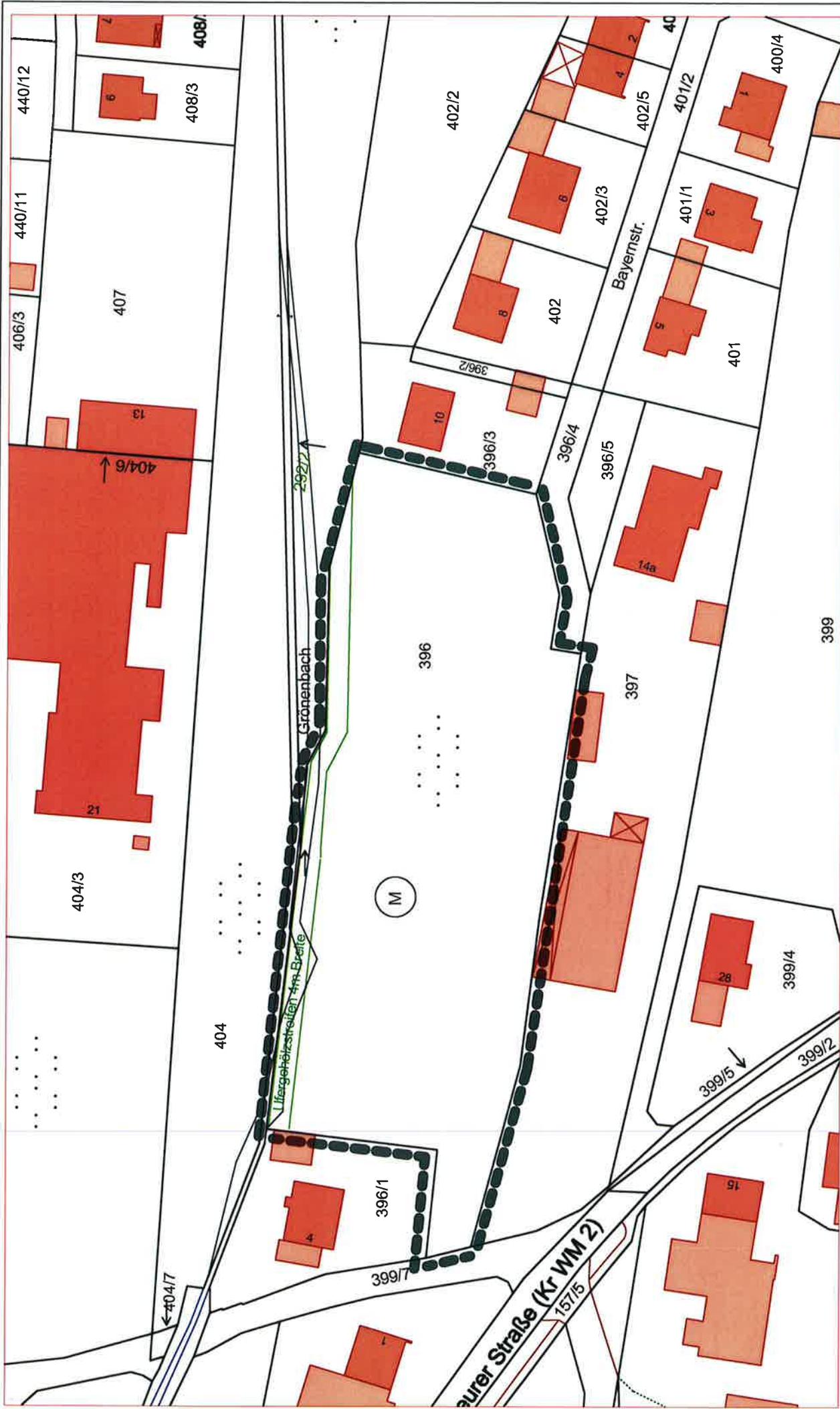
-Immissionen:

Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Lärm und Geruchsemmissionen, insbesondere die Ausbringung von organischen Düngern sind zu tolerieren.

Bernbeuren, den 12.10.2017

ergänzt den 11.07.2018

ergänzt den 17.12.2018



Einbeziehungsatzung §13

Flur-Nr. 396

Gemeinde Bernbeuren
12.10.2017
ergänzt 17.12.2018

M 1 : 1000

(M) = Mischgebiet

--- = Geltungsbereich

— = Uferschutzstreifen 4 m
Gewässerbegleitgehölz u. Uferkrausbäum
standortgerechte Arten

Planung: **Alois Suiter**
Dipl. Ing. (FH)



Kaufbeurenstr. 14a
86975 Bernbeuren
Tel. 08860-231, FAX 8255
e-mail info@suiter-bau.de

Gemeinde Bernbeuren

„Einbeziehungssatzung § 13“

Flur Nr. 396

Begründung

Entwurfsverfasser:

Alois Suiter Dipl. Ing (FH)

Kaufbeurer Str. 14a, 6975 Bernbeuren
Telefon 08860 / 231; Fax 08860/8255
info@suiter-bau.de

Grünordnung:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN bdl
DIPL.-ING. HEIDI FRANK-KRIEGER
LandschaftsEntwicklung
und FreiraumGestaltung
87600 Kaufbeuren Lindenstr. 13a
Tel.: 08341/41697 (Festnetz & mobil)
mail: frank-krieger@t-online.de

I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Bernbeuren hat seit 2001 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die Flur Nr. 396 ist darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die vorliegende Einbeziehungssatzung wurde aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan legt auf Seite 61 die orts- und landschaftsplanerischen Gründe für die Ausweisung neuer Bauflächen nach Umfang und Lage dar. Er weist insbesondere darauf hin, dass die Gemeinde entsprechend der örtlichen Bedarfslage Möglichkeiten einer sinnvollen Flächenarrondierung schafft. Die Grundfläche beträgt weniger als 20000 m² und dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Deshalb wird die Einbeziehungssatzung nach §13 im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

II Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet Flur Nr. 396 liegt innerhalb des Dorfgebietes zwischen der Bayernstraße im Osten und des Sportplatzweges im Westen. Südlich auf Flur Nr. 397 grenzt gewerbliche Nutzung an und im Norden ist das Grundstück begrenzt vom Weidenbach mit dem dahinterliegenden Kinderspielplatz und einem Lagergebäude auf Flur Nr.404/3.

Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte und allen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen Luftlinie beträgt zwischen 200 und 270 m. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 6401 m². Ca ¼ der Fläche wird bereits jetzt als Verkehrs- und gewerbliche Lagerfläche genutzt. Auf der Restfläche wird intensiv Grünlandwirtschaft betrieben.

II. Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt, die als „Aussenbereichsfläche im Innenbereich“ titulierte, vierseitig umschlossene Fläche, in den Innenbereich einzubeziehen, um im vereinfachten Verfahren geordnetes Baurecht zu schaffen.

IV. Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht keine feste Parzellierung des Grundstückes vor, da für eine gemischte Nutzung, die vorab festgelegten Flächeneinteilungen in der Regel nicht passen und wieder abgeändert werden. Die Bebauung soll entsprechend der BayBO sich der umliegenden Bebauung anpassen. Es werden weitere Festsetzungen zur Bebauung entsprechend der Baunutzungsverordnung getroffen

V. Erschließung

Die geplante Fläche ist über die Bayernstrasse von Osten her erschlossen. Der westliche Teil des Grundstückes ist über den Sportplatzweg ebenfalls erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich in Absprache mit der Gemeinde. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken, Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen

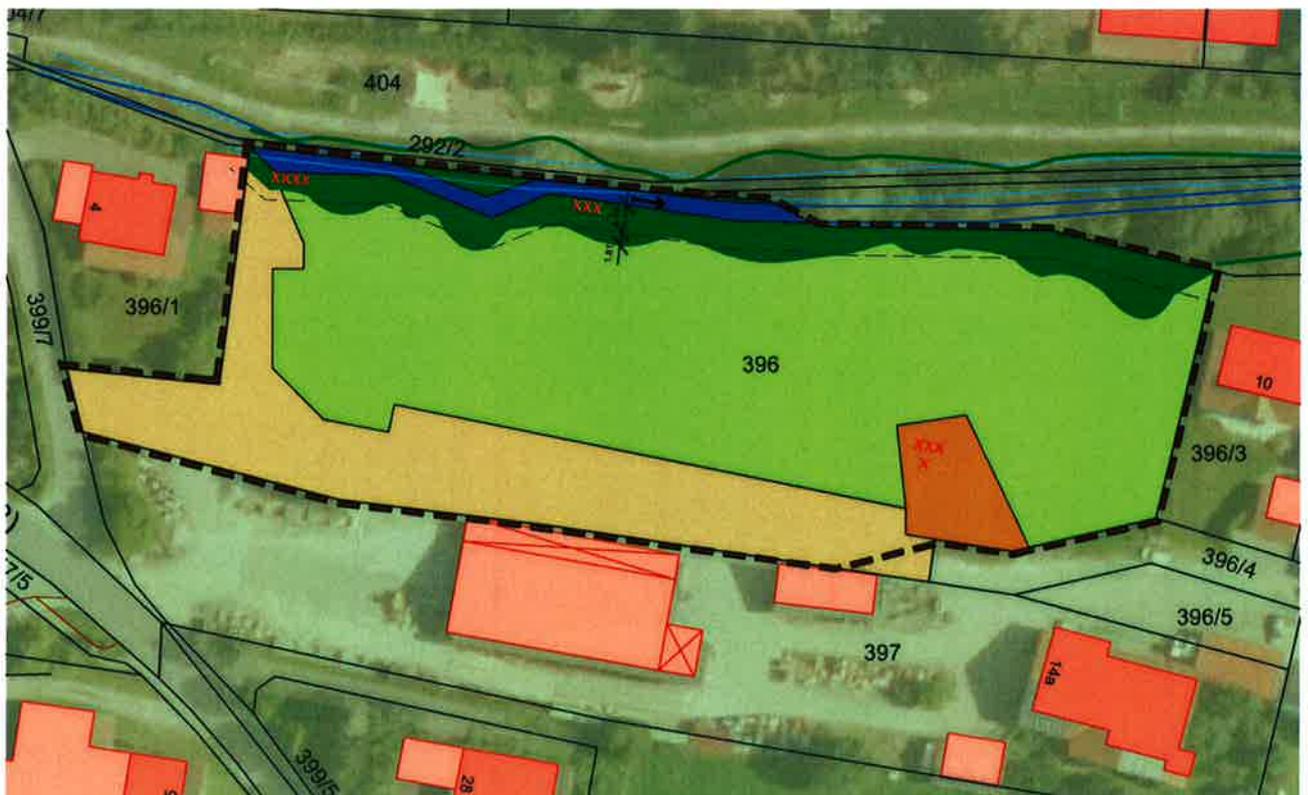
VI. Grünordnung

Das Bachufer wird bis auf 4 m Breite von Bebauung freigehalten. Die Galeriegehölze werden zur Eingrünung, als Sichtschutz für den nördlich angrenzenden Kinderspielplatz und als faunistische Leitlinie erhalten.

VII. Schutzgutbetrachtung mit Bestandsplan und Ausgleichsermittlung

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Intensiv bewirtschaftetes Grünland
-  Lager-, Stellplatz- und Umfahungsfläche, befestigt, unversiegelt
-  Bodenablagerung, Hochstaudenbewuchs, z.T. Neophyten
-  Bachlauf Weidenbach / Grönenbach
(gem. Flurkarte 1:1.000, Auszug aus dem Liegenschaftskataster 22.11.2017)
-  Wasserstand HQ 100 (Nachrichtliche Übernahme aus Hochwasserschutzkonzept Bernbeuren, P. Deubzer, 2014)
-  Gewässerbegleitgehölze
-  Neophyten
-  Flur-Nr.
-  Flurgrenze
-  Geltungsbereich



Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 22.11.2017

**Einbeziehungssatzung für das Gebiet
„Flur-Nr. 396 Nähe Bayernstrasse“
mit integrierter Grünordnung**

BESTANDSPLAN

M 1:1.000

**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN bdlA
DIPL.-ING. HEIDI FRANK-KRIEGER
LandschaftsEntwicklung
und FreiraumGestaltung
87600 Kaufbeuren Lindenstr. 13a
Tel.: 08341/41697 (Festnetz & mobil)
Email: frank-krieger @ t-online.de**



Plandatum: 17.12.2018

Schutzgutbetrachtung



Der Geltungsbereich mit der Flur-Nr. 396 liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Bernbeuren zwischen der „Bayerstraße“ im Süd-Osten und der Straße „Am Sportplatz“ im Westen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze fließt in östlicher Richtung der Weidenbach (in diesem Bereich namensgleich mit Grönenbach). Parallel dazu liegt nördlich davon ein Kinderspielplatz mit einem öffentlichen Fußweg. Im Süden grenzt das Flurstück 397 an, das gewerblich genutzt wird. Die Flächengröße des gegenständlichen Geltungsbereichs umfasst insg. 6.401 m².

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit mit intensiver Grünlandnutzung bewirtschaftet. Der Grundstückstreifen im Süden und ein schmaler Streifen im Westen werden als Lagerflächen, Zufahrt und für Stellplätze genutzt. Der Boden ist mit Kies und Schotter befestigt. Im Süd-Osten befindet sich ein Oberbodenzwischenlager, das mit diversen Hochstauden bewachsen ist. Der im Norden entlang fließende Weidenbach (Grönenbach) grenzt im westlichen Abschnitt direkt an das gegenständliche Flurstück an, im östlichen Abschnitt liegt ein schmales Flurstück zwischen dem Geltungsbereich und dem Bach. Im westlichen Abschnitt stehen die Ufergehölze des Baches entlang der Grundstücksgrenze. Die Kronen der Bäume und Sträucher ragen in den vorliegenden Geltungsbereich hinein. Der gesamte Ufergehölz-Randstreifen wird planerisch nicht angegriffen.

Flächenbilanz (Bestand)

<i>Ufergehölz, Bachufer (4m-Schutzstreifen, nicht eingriffsrelevant):</i>	312 m ²
Ufergehölz (eingriffsrelevant):	425 m ²
Intensiv bewirtschaftetes, artenarmes Grünland:	3.780 m ²
Einfahrt, Lagerflächen, Stellplätze, unversiegelt:	1.655 m ²
<u>Bodenablagerung, Hochstaudenbewuchs:</u>	<u>229 m²</u>
Gesamtfläche Flurstück 639:	6.401 m ²

Schutzgüter

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Der Artenbestand des Intensivgrünlands ist bestimmt von artenarmer Grasvegetation.



Artenarmes Intensivgrünland

Auf der Oberbodenablagerung haben sich diverse Hochstaudenfluren entwickelt, z.T. Auch Neophyten.



Neophytenreiche Hochstaudenflur auf der Oberbodenablagerung

Die Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen sind weitgehend vegetationsfrei. Der südliche Bereich ist durch kontinuierliche Störungen durch PkW, Baufahrzeuge etc. belastet.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fließt von West nach Ost der Weidenbach, hier auch Grönenbach genannt. Zur Gewässermorphologie s. Kap. „Schutzgut WASSER“.

Das bachbegleitende Ufergehölz steht außerhalb des gegenständlichen Grundstücks, teilweise direkt auf der Grundstücksgrenze. Dementsprechend ragen die Kronen der Bäume und Sträucher sowie der Krautsaum teilweise in den vorliegenden Geltungsbereich hinein.

Im westlichen Abschnitt bestimmen stellenweise Neophyten wie Goldrute und Drüsiges Springkraut die Ufersaumvegetation.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist nur der Ufergehölzstreifen interessant. Da der Bestand

Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 396 Nähe Bayerstraße“ mit integrierter Grünordnung

durch Festsetzung eines 4 m-breiten Schutzstreifens erhalten bleibt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.



Goldrute im Ufersaum des westlichen Abschnitts



Drüsiges Springkraut am westlichen Ufersaum



Fehlende standortgerechte Uferkrautvegetation

Z.T. reicht die Intensive Grünlandnutzung auf Kosten eines standortgerechten Uferkrautsaums bis unter die Gehölze.

SCHUTZGUT BODEN

Im gesamten Eingriffsbereich handelt es sich um anthropogen überprägten Boden mit unterschiedlicher Versickerungsleistung. Im Bereich der Grünlandflächen ist der Boden dauerhaft bewachsen, ist bewirtschaftungsbedingt relativ nährstoffreich und verdichtet.

Der unversiegelte Boden im Bereich der Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen ist stark verdichtet, bewuchsfrei und nur bedingt versickerungsfähig. Die Verdunstungsrate ist entsprechend hoch, die natürliche Ertragsfunktion sehr niedrig. Die Böden sind nicht sehr grundwassernah.

SCHUTZGUT WASSER

Im Eingriffsbereich selbst existieren keine Oberflächengewässer. Die Grundwasseranreicherungsfunktion ist in der Grünlandfläche am höchsten. Die Lager- und Umfahungsflächen sind verdichtet und schwer durchlässig.

Der nördlich angrenzende Bachlauf des Weiden- bzw. Grönenbaches ist wie folgt zu charakterisieren:

- Schmalere Bachlauf mit einer Sohlbreite bis max. ca. 1,50 m
- Steile, z.T. nahezu senkrechte oder sogar überhängende Uferböschungen
- Abschnittsweise Bewuchs der Böschungsflächen
- Teilweise Uferbegleitgehölze an der Böschungsoberkante
- Sohlgefälle z.T. deutlich über 1 %
- Z. T. Sohlverbauung mit Abstürzen
- Uferbauungen, z.T. verfallen
- Starke Ufererosionen und Laufveränderungen
- Sehr starke Eintiefung (über 1,50 m)



Uferverbauung, starke Eintiefung



Erodierende Uferböschung



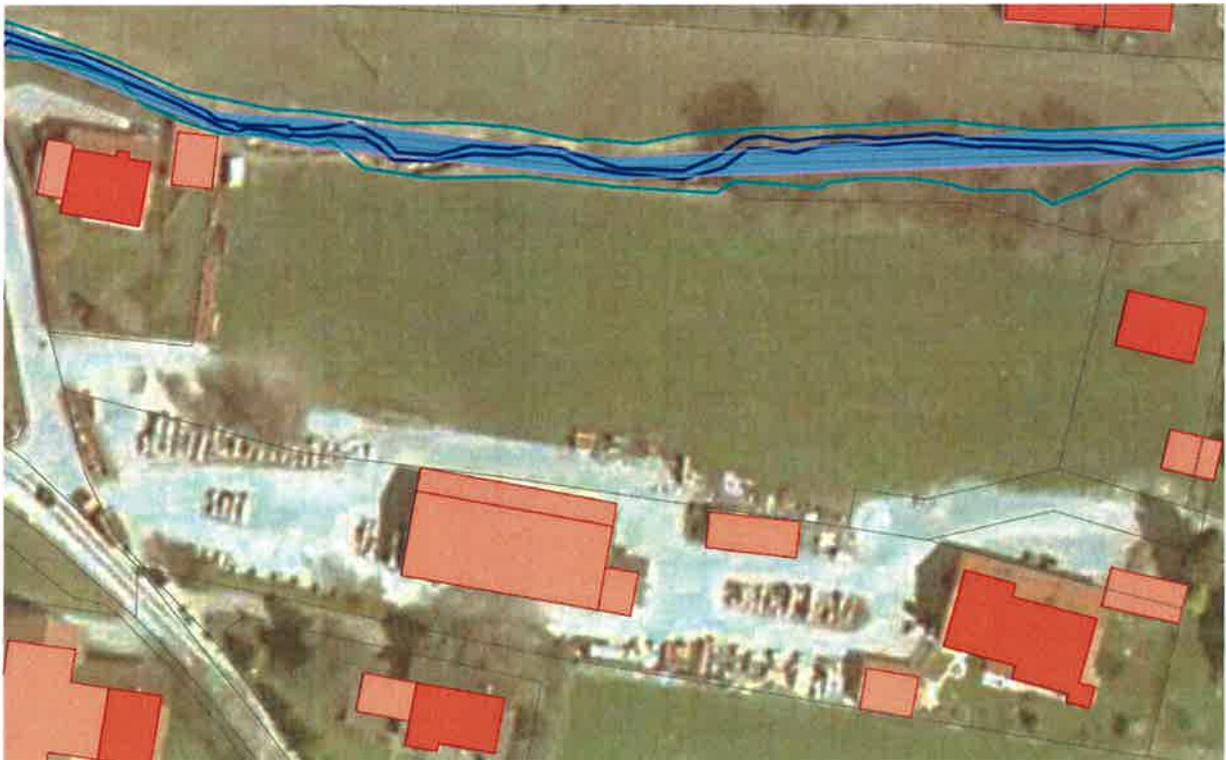
Überhängendes Ufer



Absturz und Sohlverbauung

Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 396 Nähe Bayerstraße“ mit integrierter Grünordnung

Es gibt zwar ein eigenes Flurstück für den Bach, doch aufgrund starker Verlagerungsaktivitäten liegt in vorliegendem Abschnitt der reale Bachlauf vollständig außerhalb dieses Flurstücks. Unter Berücksichtigung dieser starken Verlagerungen ist in der Flurkarte 1.1000, Auszug aus dem Liegenschaftskataster 22.11.2017, der Bachlauf zusätzlich neben dem Flurstück dargestellt. Aufgrund der kontinuierlich andauernden Verlagerungstendenzen des Gewässers weicht auch diese Darstellung von der momentanen Lage ab. H. Peter Deubzer hatte 2014 für das genannte Hochwasserschutz-Gutachten den Bachlauf eingemessen und wie in nachfolgender Abbildung dargestellt.



türkis: Böschungsoberkante Bestand 2014
dunkelblau: eingemessener Gewässerlauf, Bestand 2014
hellblau: Wasserstand HQ 100 Bestand (6 m³/s) und nach Sanierung

Auszug aus:

„Hochwasserableitung Bernbeuren TBM 1, Überschwemmungsgebietsermittlung HQ 100, Lageplan Überschwemmungsbereich – Gewässerabfluss HQ 100 ↔ Sanierung“, 1:2.000, 31.01.2014, Dipl.-Ing. (FH) Peter Deubzer, Halblech

Gemäß dem Gutachten „Überschwemmungsgebietsermittlung“ zum Hochwasserschutz Bernbeuren vom Feb. 2014, Dipl.-Ing. (FH) Peter Deubzer, werden für den vorliegenden Bachabschnitt nach den Sanierungsmaßnahmen im Oberlauf hochwasserbedingte Uferübertretungen ausgeschlossen. Auch die Wassermengen eines HQ100 werden innerhalb des Gewässerbettes bleiben. Da das südliche Ufer höher ist als das nördliche, sind bislang noch nie Überflutungen nach Süden vorgekommen.

Der vorliegenden Planung und Flächenbilanzierung wird der Bachverlauf zu Grunde gelegt wie er sich nach der geplanten Sanierung darstellt, d.h. es wird von einer Zurückverlegung in das Bachbett außerhalb der nördlichen Flurstücksgrenze ausgegangen. In der Ausgleichsrechnung wird der tatsächliche Verlust des äußeren südlichen Ufergehölzstreifens angesetzt.

Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 396 Nähe Bayerstraße“ mit integrierter Grünordnung

SCHUTZGUT KLIMA/ LUFT

Die Grünlandfläche besitzt eine Funktion als Kaltluftproduktion, liegt jedoch nicht in einer Frischluftschneise mit siedlungsrelevanter Bedeutung.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Negative landschaftsvisuelle Prägungen und Vorbelastungen für den gegenständlichen Geltungsbereich bestehen in der Strukturarmut des Intensivgrünlands sowie in den optischen Vorbelastungen durch die Gebäude, Lager-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen der angrenzenden Gewerbenutzungen.

Sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild wie auch für die Sichtschutzfunktion zum bzw. vom Kinderspielplatz und Fußweg kommt dem Gewässerbegleitgehölzgürtel des Weidenbaches zu. U.a. auch aus diesem Grund wird dieser Gehölzbestand im gegenständlichen Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert.



Blickbeziehung Richtung Osten



Blickbeziehung Richtung Süden

Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 396 Nähe Bayerstraße“ mit integrierter Grünordnung

Ökologische Ausgleichsermittlung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt wird der Gehölzgürtel am Weidenbach erhalten und durch Festsetzung eines 4 m breiten Streifens geschützt.

	SCHUTZGUT				
	ARTEN und LEBENS-RÄUME	BODEN	WASSER	KLIMA / LUFT	LAND-SCHAFTS-BILD
Eingriffsrelevante Flächen					
Intensiv bewirtschaftetes Grünland	I oben	II unten	II unten	I oben	I oben
Befestigte Fläche, wasserdurchlässiger Belag (Einfahrt, Lagerflächen, Stellplätze)	I unten	I oben	II unten	I unten	I oben
Bodenablagerung, Hochstaudenbewuchs	I oben	I oben	II unten	I oben	I oben
Uferbegleitgehölz, Teilfläche mit Eingriffsrelevanz	II oben				
<i>Uferbegleitgehölz, Teilfläche ohne Eingriffsrelevanz</i>	<i>II oben</i>				
Summe Ausgangszustand:	I oben	I oben	II unten	I oben	I oben
Einstufung insgesamt:	Kat. I oben				
Fläche mit mittlererer ökologischer Bedeutung					
Teils naturnaher Bachlauf, teilweise mit Sohl- und Uferbauung	II oben	-	II oben	-	II oben
Standortgerechtes Ufergehölz, Uferkrautsaum teils fehlend, teils neophytenbelastet	II oben	-	II oben	-	III

Kategorie I unten / oben: geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

Kategorie II unten / oben: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

Kategorie III: hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

(gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Zur Ermittlung des Kompensationsfaktors wird der Eingriffsbereich in zwei Wertstufen unterteilt: Ufergehölzstreifen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft mit Kat. II und restliche Flächen mit Durchschnittswert Kat. I oben.

Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 396 Nähe Bayerstraße“ mit integrierter Grünordnung

Eingriffsfläche	Flächengröße	Ausgangszustand Eingriffsschwere Faktorenspanne	Kompensations- faktor	Ausgleichs- bedarf
Intensiv-Grünland, Lager- flächen etc., Oberboden- zwischenlager	5.664 m ²	Kat. I oben Feld A I 0,3 - 0,6	0,6	3.398 m ²
Äußerster Streifen des Ufergehölzes	425 m ²	Kat. II oben Feld A II 0,8 – 1,0	1,0	425 m ²
Summe Ausgleichsbedarf				3.823 m²

Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 3.823 m² und wird auf folgendem Flurstück vom gemeindlichen Ökokonto Bernbeuren abzubuchen.