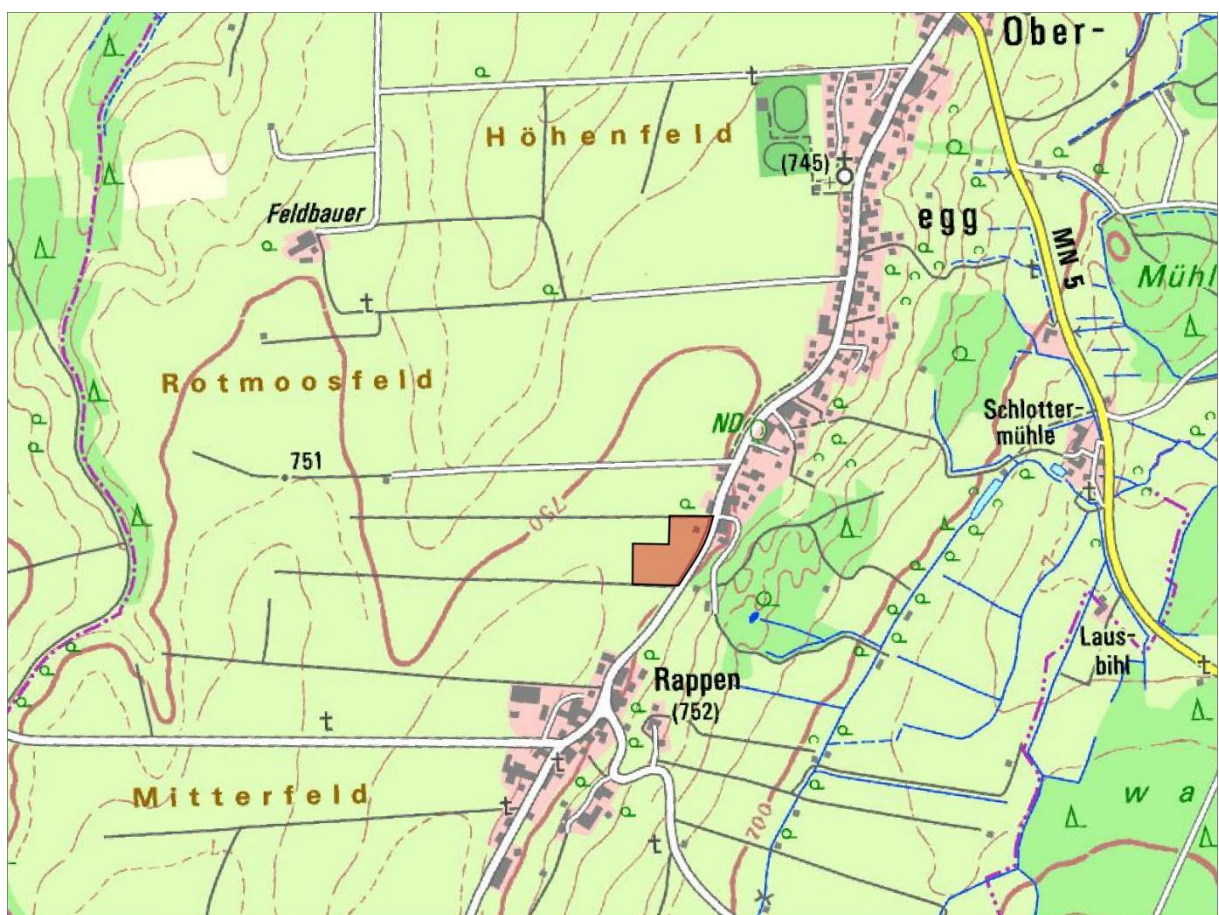


Gemeinde Unteregg

Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Landwirtschaft und Energieerzeugung"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 17.04.2023



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Landwirtschaft und Energieerzeugung"
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 17.04.2023

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Unteregg

Kirchstraße 14
87782 Unteregg

Telefon: 08269-960463

Telefax: 08269-960464

E-Mail: gemeinde-unteregg@t-online.de

Web: <https://www.vg-dirlewang.de/Unteregg.html>

Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin
Marlene Preißinger



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Iris Burkhardt - Dr.-Ing. Bau Geo Umwelt
Simone Knupfer - Dipl. Geographin

Memmingen, den

Iris Burkhardt
Dr.-Ing. Bau Geo Umwelt

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
1	Präambel	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
3	Örtliche Bauvorschriften	10
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
B	Begründung	14
1	Planungsanlass	14
2	Übergeordnete Planungsvorgaben	15
3	Das Plangebiet	22
4	Festsetzungskonzept	24
5	Umweltprüfung und Umweltbericht	28

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Unteregg den Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Landwirtschaft und Energieerzeugung" in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Sondergebiet Landwirtschaft und Energieerzeugung“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücke mit der Flur-Nr. 313, 313/2, 313/4 der Gemarkung Oberegg und hat eine Größe von ca. 1,34 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Landwirtschaft und Energieerzeugung" mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

-
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Landwirtschaft und Energieerzeugung" bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 33), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Unteregg, den __.__.____

Fr. 1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Landwirtschaft und Energieerzeugung" der Gemeinde Unteregg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Unteregg, den __.__.____

Fr. 1. Bürgermeisterin Marlene Preißinger

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

SO

**Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung:
„Landwirtschaft und Energieerzeugung“**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Energieerzeugung“ gem. § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Energieerzeugung“ dient vorwiegend der landwirtschaftlichen Tierhaltung mit Stallungen und Auslauffläche. Ergänzend erfolgt die Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen, einem Betriebsleitergebäude sowie unterirdischen Erdkollektoren zur Wärmeversorgung.

Folgende Nutzungen sind im Rahmen der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Energieerzeugung“ zulässig:

- Landwirtschaftliche Tierhaltung, überdacht und im Freien;
- Gärtnerische Nutzung;
- Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen;
- Wohnnutzung (Betriebsleiter/Mitarbeiter);
- Energieerzeugung;
- Direktvermarktung

2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6

Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Durch die Anlage von Stellplatzflächen ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig.

WH =
max. 6,0m

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern, hier: 6,0m

Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Gemessen ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

FH =
max. 10,5m

Maximal zulässige Firsthöhe, hier: 10,5m

Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Gemessen ab Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Daches.



Höhenbezugspunkt

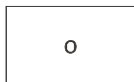
ROK

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die Oberkante Rohfußboden der Gebäude (Erdgeschoss) darf maximal 0,35m über der Höhenlage am eingezeichneten, nächst gelegenen Höhenbezugspunkt liegen.

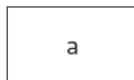
Die Höhenbezugspunkte sind in den Baugenehmigungsunterlagen einzuzeichnen.

2.3 Bauweise und Baugrenzen



Offene Bauweise (o)

Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.



Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit **einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.**



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Ein Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig.

Nebenanlagen

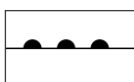
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig (§ 14 BauNVO).



Abgrenzung für Garage/ Carport

Garagen und Carports sind gemäß Planzeichnung innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.4 Verkehrsflächen



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

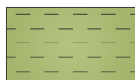
Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.5 Grünflächen

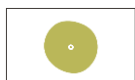


Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerung

Ausführung als Rasen bzw. mit Vegetationsdecke. Die Versickerung ist in diesen Bereichen zulässig.



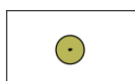
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung; Extensives Grün / Blühstreifen



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Es sind vorrangig heimische Gehölze gemäß empfohlener Pflanzliste zu verwenden.

Empfohlener Standort. Die genaue Lage der Anpflanzung ist variabel.



Zu pflanzender Strauch, Lage variabel

Es sind vorrangig heimische Gehölze gemäß empfohlener Pflanzliste zu verwenden.

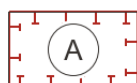
Empfohlener Standort. Die genaue Lage der Anpflanzung ist variabel.

Stellplätze

Die Versiegelung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.).

Innere Erschließungswege/Fahrgassen sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Ausgleichsfläche

Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung werden insgesamt 1.148 m² als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Flurnummer 313/4, Teilfläche) festgesetzt.

Zur ökologischen Aufwertung sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche folgende Maßnahmen durchzuführen:



Aufbau einer Streuobstwiese

Pflanzraster 10 m

Die Grünlandnutzung soll extensiviert und es soll eine Streuobstwiese gepflanzt werden.

Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden, wie beispielsweise Klarapfel, Ulmer Butterbirne, Lützelsachser, Bohnapfel oder Boskoop. Zur Artenauswahl wird auf die Pflanzliste in der Satzung des Bebauungsplans verwiesen. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m - 15 m zwischen den Reihen betragen, ein Pflanzabstand ist auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken ist zu achten. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985, S. 2551) gelten.

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich

2.7 Sonstige Festsetzungen

Beleuchtung

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 3000 Kelvin, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum

zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gebäude und Nebenanlagen

SD/PD	<p>Zulässige Dachformen, hier: Satteldach (FD), Pultdach (PD) Gemäß Nutzungsschablone.</p> <p>Es sind folgende Dachformen zulässig: im SO1: Satteldach (SD) und Pultdach (PD) im SO 2: Satteldach (SD)</p>
DN= 15-20°	<p>Zulässige Dachneigung, hier: 15 bis 20 Grad. Gemäß Nutzungsschablone.</p> <p>Zulässige Dachneigungen bei Pultdach: 15 bis 20 Grad Zulässige Dachneigungen bei Satteldach: 20 bis 36 Grad</p>
Fassadengestaltung	<p>Außenwände sind als verputzte Mauerfläche mit Farbaufstrich auszuführen. Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Holzverschalungen sind grundsätzlich zulässig.</p>
Bedachung	<p>Es sind nur blendfreie, nicht spiegelnde und abtragsfreie Materialien zulässig.</p>
Werbeanlagen	<p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.</p> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freilegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.- Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln.

3.2 Eingriffe ins Gelände

Gelände- modellierungen

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte maximale Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens bzw. zur gesteuerten Ableitung von Hangwasser sind ebenfalls zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Auffüllungen und Böschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zum Radweg/ Straßenraum müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Hecken zum Radweg/ Straßenraum hin sind nicht zulässig. Einfriedungen sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als heimische Schnitthecke (z.B. Hainbuche) zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

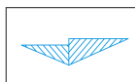
4.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen als Zeichnung



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan "Oberegg – Westlich der oberen Hauptstraße"



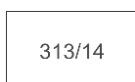
Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan "Oberegg – Westlich der oberen Hauptstraße, 1. Änderung"



Sichtdreieck



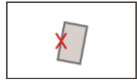
Flurgrenze Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



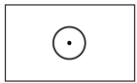
Bestandsgebäude



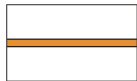
Gebäude, Abbruch



Fahrsilo, Abbruch



Bestandsbaum



Radweg, im Bau



**Grünfläche mit (unterirdischen) Erdkollektoren, Planung,
Lage variabel**

4.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzliste (Empfehlung)

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

Bäume I. Ordnung:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

Archäologische Fundstellen

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen in der Bauphase

Um Schadstoffeinträge in der Bauphase zu vermeiden, sind schadstoffarme Maschinen bzw. Fahrzeuge zu verwenden. Das Abstellen oder Tanken der Maschinen in Bereichen mit abgeschobenem Oberboden ist zu unterlassen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser nach den jeweiligen Vorschriften auch über Rigolen in Kombination mit Sickerrohren oder -schächten zu versickern.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 zu berücksichtigen.

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 Unteregg und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeindeverwaltung Unteregg, Kirchstraße 14, 87782 Unteregg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Geiger Landwirtschafts GbR plant am Standort Oberegg die Errichtung einer Stallung inklusive Maschinenhalle zur landwirtschaftlichen Tierhaltung in Kombination mit der Nutzung von Flächen zur Energieerzeugung. Ergänzend dazu ist eine gärtnerische Nutzung, die Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen, Direktvermarktung der erzeugten Produkte und die Errichtung eines Betriebsleitergebäudes vorgesehen.

Durch die Kombination von Landwirtschaft und Energieerzeugung sollen Synergieeffekte genutzt werden. So ist die Realisierung eines „Kalten Nahwärmenetzes“ geplant, bei dem durch ein unterirdisches Erdkollektorenfeld Wärme erzeugt wird, welche die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs, aber auch darüber hinaus den angrenzenden Grundstücken, die Möglichkeit zur Anbindung und damit Deckung ihres Wärmebedarfs ermöglicht. Die Technologie der Erdkollektoren stellt eine Form der erneuerbaren Energien dar, was zur Erfüllung der Klimaziele beiträgt aber auch die Nutzer unabhängiger vom Energiemarkt und damit verbundenen Preissteigerungen für Energie macht. Da das Erdkollektorenfeld komplett unterirdisch liegt und die Fläche weiterhin voll belastbar und damit auch begehbar bleibt, ist eine gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche möglich. Die erzeugten Produkte der landwirtschaftlichen Tierhaltung und gärtnerischen Nutzung werden über die Direktvermarktung lokal angeboten und stellen somit auch einen Baustein in der lokalen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dar.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Demnach wäre das Vorhaben u.U. auch gem. §35 BauGB zulässig. Da die Gemeinde jedoch die Entwicklung des südlichen Orts- eingangs städtebaulich steuern möchte, hat sie sich zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich vorliegender Bebauungsplan

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020¹)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern liegt die Gemeinde Unteregg im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Unteregg ist der Region 15 Donau-Iller zugeordnet, wobei die Gemeinde direkt an der Grenze zur Region 16 Allgäu liegt. Unteregg ist ca. 12 km vom Oberzentrum Mindelheim und 14km vom Oberzentrum Bad Wörishofen entfernt, wo die Anbindung vorwiegend über das untergeordnete Straßennetz erfolgt.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für Räume mit besonderem Handlungsbedarf in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

- „1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

→ Mit der Planung werden die Stärken und Potenziale der Ortschaft weiterentwickelt, da diese zu einer nachhaltigen Energieversorgung beiträgt und durch landwirtschaftliche Nutzung und potenzielle Direktvermarktung die Wirtschaft und Versorgung im Ort stärkt.

- „1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

→ Dieses Ziel wird erfüllt, da der Raum optisch erhalten und nutzbar bleibt. Gleichzeitig fließt der Nachhaltigkeitsaspekt in Form von erneuerbaren Energien in die dortige Raumentwicklung ein.

- „1.1.3 Ressourcen schonen

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

¹ Die in der Teilfortschreibung vom 15.11.2022 relevanten Punkte sind an den jeweiligen Stellen gekennzeichnet (Klammer)

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

→ Da der Einsatz von Ressourcen bei dem Vorhaben sehr gering ist, wird dieser Grundsatz erfüllt.

- „1.3.1 Klimaschutz

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und,
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.“

→ Durch die Umsetzung des Erdkollektorenfeldes kann das gesamte Plangebiet und weitere Bereiche autark mit Wärme versorgt werden. Somit wird im Sinne des Klimaschutzes die Nutzung erneuerbarer Energien gefördert und der Verbrauch fossiler Energieträger verringert.

- „2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.“

- „2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

→ Da sich das Plangebiet im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf befindet, gilt das Vorrangprinzip. So wird durch die innovative Kombination aus Landwirtschaft und Energieerzeugung, der ländliche Raum gestärkt.

- „2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

→ Mit der vorliegenden Planung wird die Funktion des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nicht tangiert und ist somit gesichert. Zudem bleibt dadurch die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur erhalten und durch die landwirtschaftliche Nutzung sichert dies darüber hinaus die landwirtschaftliche Vielfalt.

- „3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

→ Die zu erschließende Fläche wird durch die unterirdisch verlegten Erdkollektoren weiterhin oberflächlich nutzbar bleiben, wodurch eine Flächenversiegelung lediglich durch die Betriebsleiterwohnung erfolgt. Dadurch wird der Grundsatz des Flächensparens erfüllt.

- „3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nachweislich nicht zur Verfügung stehen.“

→ Da der Geltungsbereich vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und aufgrund dieser Nutzung Geruchsimmissionen entstehen können, ist der Außenstandort der Innenentwicklung vorzuziehen.

- „3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

→ Da sich die Betriebsleiterwohnung an die bestehenden Siedlungseinheiten anschließt, wird mit der gegenständlichen Planung zusätzlich das Anbindegebot erfüllt.

- „5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

→ Mit der Umsetzung der Planung bleibt der Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich nutzbar und dies in Form von Mutterkuhhaltung und gärtnerischer Nutzung.

- „6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(Z) Erneuerbare Energien sind in dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen“

→ Bei der gegenständlichen Planung wird erneuerbare Energie erschlossen und genutzt, in dem unterirdisch Erdkollektoren verlegt werden, welche das Plangebiet und Teile der Ortschaft mit Wärme versorgen.

- „6.2.6 Tiefengeothermie

(LEP Entwurf zur Teilfortschreibung vom 15.11.2022)

(G) Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden.“

→ Auch dieser Grundsatz wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erfüllt, da es sich bei den Erdkollektorenfeld um Tiefengeothermie handelt.

2.2 Regionalplan Donau-Iller 1987

Im Folgendem werden die Grundsätze und Ziele des rechtskräftigen Regionalplans Donau-Iller aus dem Jahr 1987 aufgezeigt. Dabei werden sowohl alle rechtskräftige Teilfortschreibungen als auch der Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022 berücksichtigt.

Unteregg ist dem Gebiet des Regionalplans Donau-Iller zuzuordnen und grenzt im Süden an das Gebiet des Regionalplans Allgäu.

- B II Siedlungswesen

„1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.“

- „B III 3 Gemeinden mit Eigenentwicklung (Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022)

Z (1) Als Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll („Gemeinden mit Eigenentwicklung“), u. a. Unteregg (Lkr. Unterallgäu).“

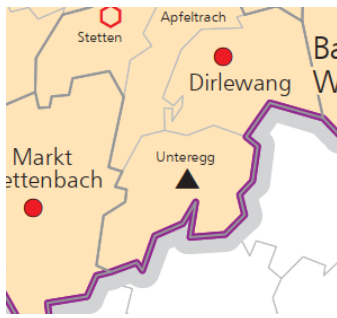


Abbildung: Unteregg als Gemeinde mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum. Raumstrukturkarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller (vom 06.12.2022)

→ Die Gemeinde Unteregg wird im Regionalplan Donau-Iller (Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022) als Gemeinde mit Eigenentwicklung dargestellt. Das dort genannte Ziel besagt, dass keine, über die Eigenentwicklung hinausgehende, Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Da das Vorhaben der Eigenentwicklung der Gemeinde dient, steht dies nicht mit den Zielen des Regionalplans im Konflikt.

- „B I 2.1 Landwirtschaft (Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022)

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll, angepasst an die Anforderungen und Gegebenheiten der Teilräume, nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“

→ Sowohl die Versorgung der Gesellschaft mit Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, als auch der Boden als landwirtschaftliche Fläche sind mit der vorliegenden Planung gesichert. So wird die Fläche von der Firma Geiger Landwirtschafts GbR gärtnerisch genutzt und es findet Tierhaltung statt. Die erzeugten landwirtschaftlichen Produkte werden lokal, durch Direktvermarktung an den Konsumenten gebracht.

- „B I 3 Bodenerhaltung (Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022)

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.“

→ Der Boden und seine natürliche Bodenfunktion bleiben erhalten, da dort weiterhin landwirtschaftliche Nutzung stattfinden wird.

- „B I 4 Wasservorkommen (Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022)

G (7) Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung in der Region Donau-Iller werden die folgenden weiteren Einzugsbereiche genutzter und nutzungswürdiger Grundwasservorkommen als Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt.

G (8) In den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können.“

→ Die vorliegende Planung wird den Belangen des Grundwasserschutzes beachten. Da das Vorhaben in einem kleinen Maßstab stattfindet, wird keine Verschlechterung der Gewässerqualität erwartet.

- „B V 2 Energieversorgung (Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022)

G (2) Die regional verfügbaren erneuerbaren Energiepotenziale sollen genutzt werden. Beim Ausbau der erneuerbaren Energien soll die Verträglichkeit mit natur- und landschaftsschutzbezogenen, landwirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Belangen besonders berücksichtigt werden.“

→ Durch das geplante Erdkollektorenfeld werden erneuerbare Energiepotenziale genutzt. Diese stehen weder im Konflikt mit der Natur noch mit sonstigen zu berücksichtigenden Belangen, da diese unterirdisch verbaut sind und das Plangebiet weiterhin oberflächlich genutzt werden kann. Somit wird auch dieser Grundsatz mit der vorliegenden Planung erfüllt.

- „B V 2.5 Geothermie (Entwurf zur Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022)

G (1) Raumbedeutsame Geothermieranlagen sollen, soweit die geologischen Voraussetzungen dies erlauben, vorzugsweise an den Siedlungsbestand angebunden und möglichst in Industrie- und Gewerbegebieten umgesetzt werden. Wo dies nicht möglich ist, soll eine Bündelung mit sonstigen baulichen Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Bei der Planung und Ausführung raumbedeutsamer Geothermieranlagen sollen die mit Erschließung und Betrieb der Anlagen verbundenen Risiken berücksichtigt und minimiert werden.

G (2) Bei der tiefengeothermischen Stromerzeugung ist nach Möglichkeit auch das anfallende Wärmepotenzial zu nutzen. Dies ist bereits bei der Standortplanung zu berücksichtigen.“

→ Das Erdkollektorenfeld befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbestand und kann das Plangebiet und Teile des Ortes mit der dort entstehenden Wärme versorgen.

Fazit

Zusammenfassend ist die gegenständliche Planung sowohl mit den Grundsätzen und Zielen des LEP Bayerns (einschließlich Teilfortschreibung), als auch mit denen des Regionalplanes Donau-Iller (einschließlich Gesamtfortschreibung vom 06.12.2022) vereinbar. So verfolgt die Planung die Stärkung des ländlichen Raumes mit besonderem Handlungsbedarf, sowie damit verbundene Ziele

gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen und eine nachhaltige Raumentwicklung, indem das Anbindegebot erfüllt wird. Die wichtige Ressource Boden und in diesem Zusammenhang auch landwirtschaftliche Nutzfläche bleibt erhalten. Zudem wird der Ausbau erneuerbarer Energien vorangetrieben und das auch in einer, Landschaftsbild schonenden Art und Weise. Wobei nicht nur das Plangebiet von der erzeugten Wärme profitiert, sondern darüber hinaus Teile des Ortes Unteregg. Somit steht die Umsetzung der Planung in keinem Widerspruch zu den raumplanerischen Vorgaben des LEP und Regionalplanes.

2.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Unteregg

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Unteregg von 2003 weist für den Geltungsbereich keine Siedlungsfläche aus, sondern größtenteils eine Fläche für die Landwirtschaft sowie im nördlichen Bereich die Eingrünung von Bauflächen und Bauwerken, was sich auf die nördliche angrenzende Siedlungsfläche bezieht.

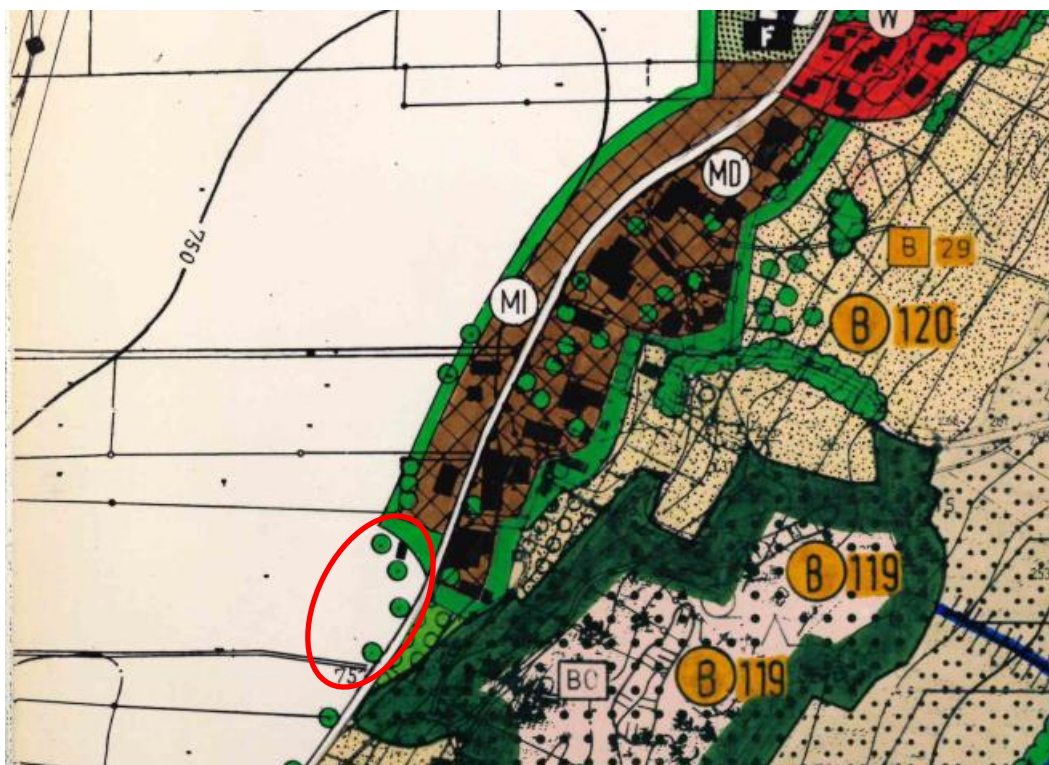


Abbildung 2: Auszug rechtgültiger Flächennutzungsplan Unteregg von 2003 – Ortsteil Oberegg

Von der 2. Änderung des Flächennutzungsplans von 2021 ist der Geltungsbereich nicht direkt betroffen, da dabei nur der nördlich angrenzende Bereich des Geltungsbereichs geändert wird, nicht aber Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.



Abbildung 3: 2. Änderung Flächennutzungsplan Unteregge im Ortsteil Oberegge von 2021

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Landwirtschaft entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang der Ortschaft Oberegge im Landkreis Unterallgäu. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 313, 313/2 und 313/4 der Gemarkung Oberegge. Die 1,34 ha große Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt. Zudem befindet sich im Norden des Plangebiets ein Fahrsilo mit kleinflächigen Humushäufen sowie Gebäudereste eines kleinen Stadels. Östlich des Plangebiets führt die Obere Hauptstraße, mit anschließender Siedlungsfläche. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Feldweg und Siedlungsfläche. Im Süden und Westen grenzt landwirtschaftliches Intensivgrünland an den Geltungsbereich an.

3.2 Altlasten, Untergrundverhältnisse

Altlasten

Aktuell sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Untergrundverhältnisse

Zum aktuellen Zeitpunkt liegt kein Baugrundgutachten vor. Jedoch wird aufgrund der angrenzenden Gebäude von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen.

3.3 Geschützte Bereiche

3.3.1 Denkmalschutz

Es befinden sich weder innerhalb des Plangebiets, noch in nächster Nähe Bau- und Bodendenkmäler. Grundsätzlich ist jedoch Art. 8 DSchG zu beachten.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist in einer Entfernung von ca. 750 m die katholische Filialkirche „Patrona Bavariae“ (D-7-78-207-5). In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich zudem das Bodendenkmal (D-7-8028-0091). Dabei handelt es sich um frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgebrochenen Kapelle St. Albanus.

Da keine denkmalschutzrechtlich geschützten Kulturgüter von der Planung betroffen sind, ist mit der Umsetzung des Vorhabens keine negative Auswirkung zu erwarten.

3.3.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach dem BayNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet. Auch nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen bzw. Teilflächen oder Naturdenkmäler sind innerhalb oder im räumlichen Wirkungsbereich des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine amtlich erfassten Biotop der Flachlandbiotopkartierung. Beim nächstgelegenen kartierten Biotop handelt es sich um Hecken bzw. Waldreste (ID 8028-0120), etwa 200 m vom Geltungsbereich entfernt. Zudem befindet sich in 400 m Entfernung die Mindel mit dem angrenzenden Biotop „Mindel im FFH-Gebiet Obere Mindel“ (ID 8028-1127).

3.4 Hochwassersituation

Es befinden sich keine amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen im Plangebiet oder in der Nähe.

3.5 Immissionen und Emissionen

In Bezug auf Geruchsemissionen besteht bereits eine Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich und den angrenzenden siedlungsnahen Gebieten. Die Störwirkung auf Anwohner und Erholungssuchende nimmt dabei ein Ausmaß an, wie es für intensiv landwirtschaftlich genutzte Gebiete üblich ist. Zudem ist durch die verkehrsbedingten Immissionen entlang der Hauptstraße eine gewisse Lärm- und Staubbelastung gegeben.

In diesem Zusammenhang liegt ein Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüro Koch vom 12.08.2021, für den Bebauungsplan „Oberegg Westlich der Oberen Hauptstraße“, zur Beurteilung der Geruchsbelastung durch Rinderhaltung vor. Daraus geht hervor, dass bereits eine Geruchsbelastung herrscht. So sind für Wohnhäuser in einem Mischgebiet Geruchsbelastungen bis 10 %, gemäß der

Geruchsimmissions-Richtlinie zulässig. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der zulässige Immissionswert für ein Mischgebiet eingehalten werden kann, wobei sich IO 1 (der südliche Teilbereich), mit 9 % nahe des Grenzwertes von 10 % befindet. Der nördliche Teilbereich (IO 2) hat ein Berechnungsergebnis von 6 %.

Durch die gegenständliche Planung ist mit einer leichten Erhöhung der Geruchsbelastung durch den Betrieb der Stallungen zu rechnen, wobei aufgrund der räumlichen Entfernung der hinzukommenden landwirtschaftliche Nutzung im Süden des Geltungsbereiches (SO2) zur nächstgelegenen Wohnnutzung, von keinem Konflikt ausgegangen wird.

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Landwirtschaft und Energieerzeugung“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der landwirtschaftlichen Tierhaltung mit Stallungen und Auslaufläche. Ergänzend erfolgt die Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen, einem Betriebsleitergebäude sowie unterirdischen Erdkollektoren zur Wärmeversorgung.

Im Rahmen der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Energieerzeugung“ sind landwirtschaftliche Tierhaltung (überdacht und im Freien), Gärtnerische Nutzung, Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen, Wohnnutzung für Betriebsleiter und Mitarbeiter, Energieerzeugung sowie Direktvermarktung zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß dem Grundsatz des Flächensparens ist es Ziel des Bebauungsplanes, eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. In der gegenständlichen Planung wird eine Grundflächenzahl, bezogen auf die Grundstücksfläche, von maximal 0,6 festgesetzt. Wobei eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 durch die Anlage von Stellplatzflächen zulässig ist.

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern

Es wird lediglich für das Wohngebäude im Teilbereich SO1 eine maximale zulässige Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Dies soll einer unabgestimmten Höhenentwicklung entgegenwirken. Gemessen wird dabei ab der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Maximal zulässige Firsthöhe

Auch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll einer unabgestimmten Höhenentwicklung der baulichen Anlagen entgegenwirken. Die Höhe orientiert sich dabei an den Bestandsgebäuden bzw.

realisierten Gebäudehöhen. Für die Stallungen und das Maschinenlager im Teilbereich SO2 wird eine Firsthöhe von maximal 8,5 m festgesetzt. Für das Wohngebäude im SO1 wird eine Firsthöhe von maximal 10,5 m festgesetzt. Gemessen ab der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Daches.

Höhenbezugspunkt

Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhen bzw. der maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) ist der in der Planzeichnung festgesetzte nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Jedes Baufeld hat einen jeweils eigenen Höhenbezugspunkt.

Maximal zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK)

Die ROK im Erdgeschoss darf maximalen 0,35m über dem in der Planzeichnung festgesetzten, nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Dadurch wird der Wasserabfluss (vom Gebäude zum Grundstücksrand) ermöglicht und im Falle von Starkregen das Gebäude vor eindringendem Wasser geschützt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Für das Wohngebäude im Teilbereich SO1 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichtet. Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für die Stallungen und das Gerätelager im Teilbereich SO2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Gebäude über 50 m zuzulassen. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung getragen werden, sodass eine betriebstypische und funktionale Gebäudekubatur realisiert werden kann.

Baugrenze

Die festgesetzten Baugrenzen tragen dazu bei, dass die baulichen Anlagen in den beiden Teilbereichen sich einfügen und ein geordneter Ortseingang gewährt bleibt. Überschreitungen der Baugrenzen sind dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m mit untergeordneten Bauteilen zulässig.

Nebenanlagen

Da die Baugrenzen eng um die geplanten Gebäude gefasst sind, wird für Nebenanlagen größerer Spielraum eingeräumt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind daher ohne Beschränkung im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Abgrenzung für Garage / Carport

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der Abgrenzung nördlich des Wohngebäudes (Teilbereich SO1) zulässig, um weite Teile des Plangebiets frei vom motorisierten Verkehr zu halten.

4.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über zwei Bereiche für Ein- und Ausfahrten über die Obere Hauptstraße im Osten des Plangebiets. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der betriebspezifischen Projektplanung ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten nur in den festgesetzten Bereichen zulässig.

4.5 Grünflächen

Ziel der Grünordnung ist es, eine möglichst vielfältige und ökologische, aufgewertete Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen.

So wird das Gelände im Süden von privaten Grünflächen eingerahmt, mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ in der Ausführung als Rasen bzw. mit Vegetationsdecke festgesetzt. Die Breite beträgt 5 Meter. Dadurch sollen neben der optischen Aufwertung, auch Rückzugsorte für Flora und Fauna geschaffen werden sowie die natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsprozesse fördern. Zusätzlich wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze bzw. des Radweges eine 3,0 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensives Grün / Blühstreifen“ festgesetzt. Darüber hinaus wird als Ausgleichsfläche eine Streuobstwiese am südlichen Rand des Plangebiets, direkt am Ortseingang gepflanzt. Diese Maßnahmen werten das Ortsbild optisch auf und helfen dabei das Baugebiet am Ortseingang einzufassen und einen verträglichen Übergang zwischen freier Landschaft und dem Ort zu schaffen. Westlich der Wohnnutzung wird ein weiterer Grünstreifen bepflanzt, sodass die Wohnnutzung visuell von der landwirtschaftlichen Nutzung und der Energieerzeugung abgesetzt wird.

Als Beitrag für die Auflockerung des Geländes ist zudem die Pflanzung mehrere Bäume und Sträucher vorgeschrieben. Der Planzeichnung kann eine Standortempfehlung entnommen werden. Die genaue Lage der Anpflanzung ist variabel. Dabei sind vorrangig heimische Gehölze gemäß empfohlener Pflanzenliste zu verwenden.

Weiterhin werden Vorgaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen: Um den natürlichen Lebensrhythmus nachtaktiver Arten durch künstliches Licht möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden Vorgaben zur Beleuchtung getroffen. So ist ausschließlich eine insektenfreundliche Ausführung der Außenbeleuchtung zulässig. Die Außen- und Nachtbeleuchtung sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren, sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden. Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind die so anzubringen, dass die weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Sämtliche Stellflächen sind in wasserundurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.). Dabei sind innere Erschließungswege/Fahrgassen auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

Neben den grünordnerischen Festsetzungen tragen konkrete weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei.

Der erforderliche Ausgleich von 4.502 Wertpunkten wird innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die 1.148 m² große Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 313, Gemarkung Oberegg) wird aktuell als Intensivgrünland genutzt. Die Grünlandnutzung wird extensiviert. Ferner ist eine Streuobstwiese zu pflanzen (siehe eigenständigen Umweltbericht bzw. Kapitel 5).

4.6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

4.6.1 Gebäude und Nebenanlagen

Dachgestaltung

Ein wesentliches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung ist die Regelung der Dachgestaltung. Zielsetzung ist zum einen auch in Bezug auf die umgebende Bebauung, eine möglichst einheitliche Dachlandschaft. Für das Gebäude der Stallungen sowie des Maschinenlagers (Teilbereich SO2) sind nur Satteldächer zulässig. Das Wohngebäude (Teilbereich SO1) ist sowohl mit Satteldach als auch Pultdach zulässig.

Die zulässige Dachneigung der Satteldächer beträgt dabei 20-36 Grad. Die für Pultdächer zulässige Dachneigung beträgt 15-20 Grad.

Fassadengestaltung

Außenwände sind als verputzte Mauerfläche mit Farbaufstrich auszuführen. Grelle Farben und spiegelnde Materialien sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Holzverschalungen sind grundsätzlich zulässig.

Bedachung

Um bei der Bedachung keine Blendwirkung zu erzeugen, sind nur Dachmaterialien zulässig, die blendfrei sind und nicht spiegeln. Außerdem müssen die Dachmaterialien abtragsfrei sein.

Werbeanlagen

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung auszuschließen und das Erscheinungsbild nach außen zu wahren, erfolgt die Beschränkung von Werbeanlagen in ihrem Standort ihrer Höhe sowie der Art der Beleuchtung.

4.6.2 Eingriffe in das Gelände

Geländemodellierung

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte maximale Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens bzw. zur gesteuerten Ableitung von Hangwasser sind ebenfalls zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes

abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Auffüllungen und Böschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zum Radweg/ Straßenraum müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Hecken zum Radweg/ Straßenraum hin sind nicht zulässig. Einfriedungen sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als heimische Schnitthecke (z.B. Hainbuche) zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten.

5 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

5.1 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen und deren Beurteilungen sind im beiliegenden Umweltbericht detailliert beschrieben. Bei der Bewertung, der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche als gering bis mittel und Boden als mittel einzustufen sind. Für die Schutzgüter Klima und Luft, sowie für die verbleibenden Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen, Landschaft, Wasser, Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter) liegen geringe Auswirkungsintensitäten vor.

5.1.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes, insbesondere durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs.
- Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 3000 Kelvin, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

- Außen- und Nachtbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren, sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.
- Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.
- Beachtung der Schutzbestimmung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hinsichtlich Schutzzeiten (§ 39 BNatSchG) und Artenschutzbestimmungen (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG).
- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser und dem Eintrag von Nährstoffen in die Mindel durch Festsetzung von Versickerungsflächen entlang der Oberen Hauptstraße
- Einhaltung von §11a Abs. 1 DüngG (Vermeidung von Nährstoffverlusten in die Umwelt nach der guten fachlichen Praxis)
- Reduzierung der Flächenversiegelung: Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.).
- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz.
- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in der Bauphase: Verwendung schadstoffarmer Maschinen bzw. Fahrzeuge, kein Abstellen oder Tanken der Maschinen in Bereichen mit abgeschobenem Oberboden
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume).
- Reduzierung der Nahwirkung durch Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs
- Reduzierung der Fernwirkung auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Pflanzmaßnahmen entlang der Oberen Hauptstraße, gestalterische Vorgaben an Gebäuden und Beschränkung der Höhe der Baukörper)
- Meldepflicht beim zuständigen Landratsamt beim Auffinden von bis dato unentdeckten Bodendenkmälern.

5.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelungen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

Gemäß dem anzuwendenden Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021) ergibt für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, einem Kompensationsfaktor von 0,6 (GRZ) und dem Abzug der Planungsfaktors von 20 Prozent einen Ausgleichsbedarf von 3.931 Wertpunkten.

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Fläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotop-/Nutzungstyp	WP	Fläche [m ²]	Beeinträchtigungs- faktor	WP
BNT geringer Bedeutung				
G11 Intensivgrünland	3	2.474	0,6 (GRZ)	4.453
		10.106	0 (kein Eingriff)	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	3	140	0,6	252
P42 Land- und forstwirt- schaftliche Lagerflächen	3	74	0,6	133
B311 Einzelbäume / Baum- reihen / Baumgruppen, junge Ausprägung	3	42	0,6	76
V331 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefes- tigt, nicht bewachsen	3	253	0 (kein Eingriff)	0
BNT ohne Bewertung				
P411 Sonderflächen der Land- und Energiewirt- schaft, versiegelt	-	216	0,35 (GRZ)	0
P44 Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft	-	59	0,35 (GRZ)	0
Summe				4.914

Tabelle 22: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Naturnahe Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen	Öffentliche und private Grünflächen können mit ihren Sträuchern und Bäumen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.	5 %
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 K	Schutz von Insekten und Fledermäusen	5 %
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung sowie Erhalt der Retentionsfunktion für Niederschläge zum Schutz vor Hochwasser	5 %
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Die Versickerungsflächen sind in der Satzung als Flächen mit Vegetationsbedeckung festgesetzt. Die Entwässerung erfolgt über die belebte Bodenschicht. Erhalt der Grundwasserneubildung sowie der Retentionsfunktion für Niederschläge zum Schutz vor Hochwasser	5 %
Summe (max. 20 %)		20 %
Summe		3.931

5.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Die Kompensation der Eingriffsfolgen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes. Die 828 m² große Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 313/4, Gemarkung Oberegg) wird aktuell als Intensivgrünland genutzt. Die Grünlandnutzung soll extensiviert und es soll eine Streuobstwiese gepflanzt werden.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Der erforderliche Ausgleich von 3.931 Wertpunkten wird innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes erbracht. Hierzu zählt das Anlegen einer Streuobstwiese und die Umwandlung in extensiv genutztes Grünland.

Durch die genannten Maßnahmen können 4.140 Wertpunkte innerhalb des Bebauungsplanes generiert werden.

Maßnahme 1

Flurnummer: 313/4 (TF), Gemarkung Oberegg

Größe: 828 m²

Bestand: Intensivgrünland

Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese mit in intensiv bis extensiv genutztem Grünland

Die Ausgleichsfläche befindet sich südlich innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Fläche dient zur Schaffung einer Streuobstwiese mit

Streuobstwiese

Herstellung: Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden, wie beispielsweise Klarapfel, Ulmer Butterbirne, Lützelsachser, Bohnapfel oder Boskoop. Zur Artenauswahl wird auf die Pflanzliste in der Satzung des Bebauungsplans verwiesen. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m - 15 m zwischen den Reihen betragen, ein Pflanzabstand ist auch im Bebauungsplan festgesetzt. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflocken ist zu achten. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I 1985, S. 2551) gelten.

Pflege: Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.
 Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m ²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausprägung	8	828	5	4.140
Summe Ausgleichsumfang (WP)							4.140		

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde können durch die geplante plangebietsinterne Maßnahme 4.140 Wertpunkte generiert und so der projektbedingt verursachte Bedarf von 3.931 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden. Ein Kompensationsdefizit verbleibt folglich nicht.