- Teil B -

**Gemeinde Geltendorf**
**Landkreis Landsberg am Lech**

# Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1“, Verz.-Nr. 204

# BEGRÜNDUNG

**vom 22.05.2025**

**Fassung vom:**
**18.09.2025 (Satzungsbeschluss)**

**ARNOLD CONSULT AG**
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Inhaltsverzeichnis

**1. Anlass für die Planung ..... 3**

**2. Ausgangssituation ..... 4**
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 4
2.2 Tatsächlicher Bestand ..... 4
2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen ..... 5
2.4 Eigentumsverhältnisse ..... 5

**3. Ziele der Planung ..... 5**
3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage ..... 5
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen ..... 6
3.3 Begründung weiterer Festsetzungen ..... 6

**4. Erschließung ..... 7**
4.1 Verkehr ..... 7
4.2 Wasserversorgung ..... 7
4.3 Abwasserbeseitigung ..... 8
4.4 Niederschlagsbeseitigung ..... 8
4.5 Energieversorgung, Telekommunikation ..... 8
4.6 Abfallbeseitigung ..... 9

**5. Naturschutzfachliche Auswirkungen ..... 9**
5.1 Ausgangssituation ..... 9
5.2 Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ..... 9
5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz ..... 10
5.4 Artenschutz ..... 12
5.5 Landwirtschaftliche Immissionen ..... 12
5.6 Hochwasser, Überflutungen ..... 13

**6. Altlasten ..... 13**

**7. Denkmalschutz ..... 14**

**8. In-Kraft-Treten ..... 14**


ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

# 1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal westlich der Paartalstraße im Norden der Ortslage Wabern ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung nach BayBO besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 1289/1 der Gemarkung Wabern ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.

Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Der Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, strebt zur Abrundung der bereits umliegenden Wohnbebauung eine zurückhaltende bauliche Entwicklung dieses Grundstückes für ein weiteres Wohngebäude an. Die Erschließung für das neue Wohngebäude kann über die östlich anliegende Paartalstraße gewährleistet werden. An das Grundstück können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom etc.) herangeführt werden, beziehungsweise liegen diese bereits an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung des Grundstückes Flur. Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, in den im Zusammenhang bebauten Ort Wabern gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Wabern gewährleistet werden. Zudem kann mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Herstellungs- und Ausbaubeiträgen etc. geschaffen werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1", Verz.-Nr. 204 geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

# 2. Ausgangssituation

## 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf stellt das Grundstück Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, als „gemischte Baufläche (M)" dar. Ein Großteil des Grundstückes ist als „vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet" gekennzeichnet.

Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Geltendorf

Die für die geplante zurückhaltende Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante Wohnnutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer zurückhaltenden Wohnbebauung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar südlich bereits vorhandenen Bebauungsstruktur der Ortslage Wabern.

## 2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei den Flächen im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich vorwiegend um einen strukturarmen Privatgarten. Gehölzstrukturen sind auf dem überplanten Areal bislang noch nicht vorhanden. Derartige Strukturen (Gehölze entlang Fehlbach etc.) grenzen im Norden und Süden aber unmittelbar an das Satzungsgebiet an. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet bislang nicht vorhanden. In westlicher Nachbarschaft ist der hier verlaufende Oberlauf der Paar als Biotop („Unterwasser- und Schwimmblattvegetation") geschützt. Das mittlere Höhenniveau der relativ ebenen Einbeziehungsfläche liegt bei etwa 549,3 m ü. NHN.

## 2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch das Gewässer des Fehlbaches und nördlich daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Osten durch die unmittelbar anliegende Paartalstraße und darauffolgend wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden durch bereits zu Wohnzwecke genutzte Ein- oder Doppelhäuser der Ortslage Wabern,
- im Westen durch das Gewässer der Paar und westlich daran anschließende private Gartenflächen einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 1289/1 der Gemarkung Wabern befindet sich in Privateigentum.

# 3. Ziele der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1", Verz.-Nr. 204 soll eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine zurückhaltende wohnbauliche Entwicklung im südwestlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, in Anlehnung an den bereits in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft vorhandenen Baubestand der Ortslage Wabern (§ 34 BauGB) gesichert werden. Zudem soll mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

## 3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) und die maximale Höhenlage (Wandhöhe) der neuen Gebäudestrukturen ausreichend bestimmt.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit des neuen Wohnbaukörpers an dem baulichen Bestand im umgebenden Siedlungsgebiet der Ortslage Wabern. In diesem Zusammenhang wird für das geplante Wohngebäude einschließlich Garage / Carport im Einbeziehungsgebiet eine maximale Grundfläche von 120 m² zugelassen. Um im Bereich des künftigen nördlichen Ortsrandes von Wabern ein Gebäude mit einer zu starken Höhenausdehnung vermeiden zu können, wird im Satzungsgebiet eine konkrete Vorgabe für die Wandhöhe des neuen Gebäudes festgelegt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in die umgebenden Baustrukturen, wird für das geplanten Gebäude eine Wandhöhe von maximal 556,2 m ü. NHN vorgegeben. Mit der

vorgenommenen Bezugnahme auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) wird eine gute Prüffähigkeit der Höhenentwicklung im nachfolgenden Vollzug der Satzung ermöglicht.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich einerseits hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. weitestgehend an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und andererseits auch der Lage am künftigen nördlichen Ortsrand von Wabern angemessen Rechnung trägt.

## 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Siedlungsabschlusses der Ortslage Wabern nach Norden und eines künftig verträglichen Überganges zwischen Ortslage und angrenzendem Landschaftsraum wird im Satzungsgebiet ein konkretes Baufenster festgelegt. Dieses wird durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt und räumlich gefasst. Die gewählte Ausprägung orientiert sich an den Planungsüberlegungen des Grundstückseigentümers und stellt eine angemessene Überbauung des künftigen nördlichen Siedlungsrandes von Wabern sicher. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Garagen und Carports innerhalb des Satzungsgebietes, wird für diese Anlagen eine konkrete Fläche im unmittelbaren südlichen Anschluss an das neue Wohngebäude festgelegt. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen am künftigen nördlichen Ortsrand von Wabern wird damit ausgeschlossen. Eine Verortung offener Stellplätze wird hingegen als nicht erforderlich gesehen. Letztendlich kann mit der gewählten klaren Verortung der künftigen Baustrukturen auf der einzubeziehenden Fläche eine verträgliche, zurückhaltende und ortstypische Überbauung des Einbeziehungsbereiches im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden.

## 3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Mit der festgelegten Dachform (Sattel- und Zeltdach) und Dachneigung (15°-25°) sowie Hauptfirstrichtung kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäudestrukturen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in südlicher Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen. In Verbindung mit dem hier bereits vorhandenen Gebäudebestand kann am nördlichen Ortsrand von Wabern somit eine relativ einheitliche, ruhige Dachlandschaft für sämtliche hier künftig vorhandenen Gebäude gesichert werden.

Durch die getroffene Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude soll eine unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur am nördlichen Ortsrand von Wabern verhindert werden. Die Vorgabe orientiert sich dabei an den bereits vorhandenen Bestandsstrukturen in der Umgebung des Satzungsgebietes. Aus diesem Grund werden im Satzungsgebiet auch ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Um gewährleisten zu können, dass sich das neue Wohngebäude künftig auch harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild (Topografie etc.) einfügt, wurde eine Vorgabe zur maximal zulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe getroffen (maximal 550,0 m ü. NHN). Mit dem getroffenen Bezug auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) wird auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung nach Umsetzung der Bebauung gewährleistet. Zudem kann mit der festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auch eine hochwasserangepasste Bebauung im Bereich des Satzungsgebietes ermöglicht werden.

Weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter der bereits in südlicher Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Wohnbebauung gewahrt werden.

# 4. Erschließung

## 4.1 Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar östlich anliegende Paartalstraße sichergestellt. In diesem Zusammenhang kann ein privater Anliegerweg (Flur Nr. 1318/46) der südlich anliegenden Bestandsgebäude künftig mitbenutzt werden. Für die Einfahrtssituation dieses Anliegerweges auf die Paartalstraße sowie die hier vorliegenden Sichtverhältnisse ergeben sich mit der aktuellen Planung künftig keine Veränderungen. Die generellen (Verhaltens-) Vorschriften des § 10 StVO sind von den Anliegern auch künftig weiterhin zu beachten. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Arrondierung demnach nicht erforderlich.

## 4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des neuen Wohngebäudes kann über das in der Paartalstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus wird die erforderliche Versorgungsleitung (Hausanschluss) zu dem neuen Wohngebäude geführt.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" dem zuständigen Wasserversorgungsunter-

nehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 4.3 Abwasserbeseitigung

Das häusliche Abwasser des neuen Wohngebäudes kann im Trennsystem über das in der Paartalstraße bereits anliegende örtliche Kanalnetz entsorgt werden. Von diesem Netz aus kann der erforderliche Hausanschluss zu dem neuen Wohngebäude geführt werden.

## 4.4 Niederschlagsbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich breitflächig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist ein ausreichend aufnahme- sowie sickerfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Aufgrund der Erfahrungen aus den Bauvorhaben der umliegenden Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass das im Einbeziehungsbereich künftig anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen und Regelwerke (DWA M 153, DWA A 138 etc.) unmittelbar vor Ort versickert werden kann.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung der geltenden Regelwerke empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" beachtet werden.

In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

## 4.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Ortes Wabern mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz der örtlichen Betreiber gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Paartalstraße und den Anliegerweg (Flur Nr. 1318/46) bereits anliegenden Leitungen (u. a. 1-kV-Kabelleitung) erschlossen werden. Über den äußersten östlichen Teil des Satzungsgebietes verläuft die 20-kV-Freileitung G2 der LEW Verteilnetz GmbH

(Schutzbereich beidseits 8,0 m), deren Fortbestand durch die aktuelle Planung aber nicht beeinträchtigt wird.

## 4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech über die anliegende Paartalstraße durchgeführt. An deren Straßenrand sind die Abfallbehältnisse am Abholtag zur Abholung bereitzustellen.

# 5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

## 5.1 Ausgangssituation

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

## 5.2 Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils des Satzungsgebietes, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (bereits unmittelbar angrenzende wohnbauliche und sonstige bauliche Nutzung) führt die geplante zurückhaltende wohnbauliche Arrondierung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden im Einbeziehungsbereich grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung als vorwiegend strukturarmer Privatgarten ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, wobei sämtliches Niederschlagswasser auch künftig wieder auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden soll.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm, etc.) zu erwarten. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzungen ist der einzubeziehende Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch für eine Wohnnutzung grundsätzlich geeignet.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf den einbezogenen Flächen nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sowie die ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben, kann eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der bereits vorhandenen Baustrukturen am nördlichen Ortsrand von Wabern gewährleistet werden. Zudem bleiben die am Ortsrand, entlang des Fehlbaches bereits existierenden Gehölzstrukturen (Baumreihe) auch weiterhin erhalten.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

## 5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

*Bestandserfassung und -bewertung*

Beim Bestand innerhalb des Satzungsgebietes (Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern) handelt es sich vorwiegend um einen strukturarmen Privatgarten (Biotop- / Nutzungstyp P21), dessen Ausgangszustand gemäß der Biotopwertliste der BayKompV mit 5 Wertpunkten einzustufen ist.

*Ermittlung der Eingriffsschwere*

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird die im Satzungsgebiet maximal zulässige Überbauung (max. 120 m²) ins Verhältnis zur zugehörigen Grundstücksgröße (936 m²) gesetzt, um die maßgebende Kennziffer (Grundflächenzahl, GRZ) für die

Beeinträchtigung zu erhalten.

» 120 m² / 936 m² = 0,13 (GRZ = 0,13)

*Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor*

Der Ausgleichsbedarf für die resultierenden Eingriffe infolge der mit der Einbeziehungssatzung geplanten baulichen Entwicklung berechnet sich wie folgt:

| Ausgleichsbedarf | = | Eingriffsfläche | × | Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche | × | Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) | – | Planungsfaktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

- Ausgleichsbedarf für Flur Nr. 1289/1:

936 m² x 5 WP x 0,13 = 608,4 WP (*ein Planungsfaktor wird nicht in Abzug gebracht*)

**Gesamtausgleichsbedarf: 610 WP**

*Kompensation des Ausgleichsbedarfs*

Dieser Ausgleichsbedarf wird im östlichen Spitz des überplanten Grundstückes durch Anlage eines mesophilen Gebüsches (z. B. Schlehe, Weißdorn, Hasel) kompensiert. Gemäß der Biotopwertliste der BayKompV ist ein mesophiles Gebüsch (Biotop- / Nutzungstyp B112) mit 10 Wertpunkten einzustufen.

Abb. 3: Lageplan mit naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

*Ausgangssituation:*
strukturarmer Privatgarten (Biotoptyp P21) 5 WP (Wertpunkte)

*Geplante Entwicklung:*
mesophiles Gebüsch (Biotoptyp B112) 10 WP (Wertpunkte)

*Mögliche Aufwertung der Ausgleichsfläche bei Ausgangszustand 5 WP:*
Mesophiles Gebüsch: 10 WP - 5 WP = 5 WP

**Erforderliche Ausgleichsfläche bei Kompensationsbedarf von 610 Wertpunkten: » 610 Wertpunkte / 5 Wertpunkte = 122 m²**

Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Anlage eines mesophilen Gebüsches) auf der mindestens 122 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Die konkrete Sicherung der Ausgleichsfläche und der hierauf umzusetzenden Maßnahmen ist vor dem Satzungsbeschluss auch noch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch (dingliche Sicherung) nachzuweisen.

## 5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (strukturarmer Privatgarten) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten Vogelarten und ggf. Kleinsäugern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Nachdem im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche zahlreiche vergleichbare Strukturen vorhanden sind, kann von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer zurückhaltenden wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## 5.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrübenernte, etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

## 5.6 Hochwasser, Überflutungen

Ein Großteil des überplanten Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern, liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ($HQ_{100}$) der Paar. Dieses ist nahezu deckungsgleich mit dem Überschwemmungsbereich eines Extremhochwasserereignisses ($HQ_{extrem}$). Bei einem Überflutungsereignis sind im Satzungsgebiet Überflutungshöhen von 0,00 m bis maximal 0,50 m zu erwarten. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wird das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet nur minimal tangiert. Nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserablauf bzw. auf Dritte sind infolge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf dem südwestlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1289/1, Gemarkung Wabern demzufolge nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Mit der gewählten Höhenlage des neuen Wohngebäudes (Vorgabe zum Erdgeschossfertigfußbodenniveau) kann sichergestellt werden, dass auch keine nachteiligen Auswirkungen auf das geplante Wohngebäude im Falle eines Überflutungsereignisses auftreten.

Abb. 4: Abgrenzung vorläufig gesicherte Ü-Gebiete ($HQ_{100}$, $HQ_{extrem}$), © Bayerisches Landesamt für Umwelt

# 6. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Im Satzungsgebiet können jedoch verfüllte, ehemalige Bachläufe (Paar und Fehlbach) vorhanden sein, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass nicht qualifizierte Bodenkontaminationen vorliegen.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten

Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist

# 7. Denkmalschutz

Das Satzungsgebiet selbst berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bau- oder Bodendenkmal. In der westlich angrenzenden Ortslage Wabern befinden sich jedoch mehrere bekannte, in der Denkmalliste eingetragene Bodendenkmäler und ein Baudenkmal (Kirche St. Pankratius). Demzufolge ist auch für das Satzungsgebiet von einer gewissen archäologischen Relevanz auszugehen.

# 8. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Wabern, Flur-Nr. 1289/1", Verz.-Nr. 204 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**
**Kissing, 18.09.2025**

**ARNOLD CONSULT**


ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing