Bebauungsplan
Nachtweide / Grubenäcker
Haldenwang

Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Flurweg
- Öffentliche Grünfläche
- Privates Grün mit Pflanzbindung
- Fläche für naturfördernde Maßnahmen
- RRT — Regenrückhalteteich
- 20,0 — Maßzahl in Meter
- WA — allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  Anlagen nach §4 Abs. 3 Nr 3–4 sind nicht zugelassen.
- o — offene Bauweise
- IIa — max.2 Vollgeschosse davon eines im Dachgeschoss oder Untergeschoss
- 0,30 — Grundflächenzahl (GRZ), § 17 BauNVO
- (0,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ), § 17 BauNVO
- Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen
- SD: 35°–50° — Dachneigung für Satteldächer
- PD, vPD: 15°–45° — Dachneigung für Pultdächer u. versetzte Pultdächer
- WD: 20°–50° — Dachneigung für Walmdächer, Krüppelwalmdächer u. Zeltdächer
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Pro Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze außerhalb des Garagenvorplatzes vorzusehen.
- Firstrichtung parallel zum Hang vorgeschrieben
- Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG: aktive Lärmschutzeinrichtung
- 4,8m über Gelände — Höhe der Lärmschutzeinrichtung über Ursprungsgelände
- Flächen für aktive Lärmschutzeinrichtungen im Sinne des BImSchG
- Sichtdreieck
  Das Sichtdreieck ist von Sichthindernissen wie in der Satzung unter 9.5 beschrieben freizuhalten.
- Im umgrenzten Bereich verliert der Bebauungsplan "Hohe Raine" bzw. "Weiheräcker und Hoher Rain" seine Gültigkeit.
- Fläche mit Leitungsrecht für 1kV-Kabelleitung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

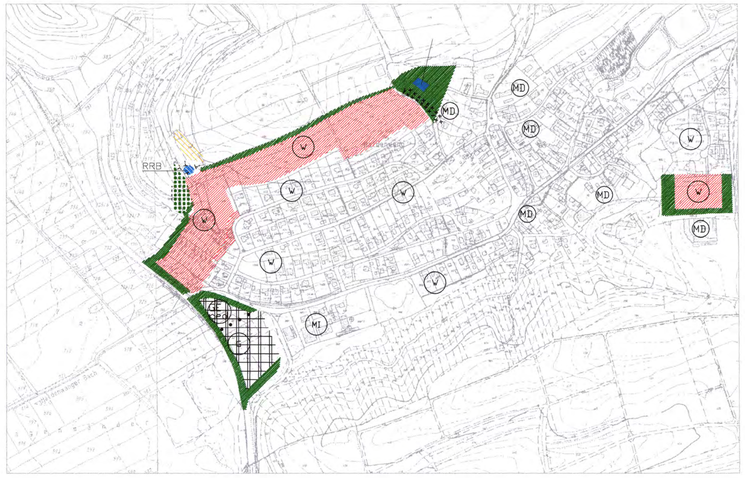
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien mit NN-Höhenkote
- 625 — Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstückseinteilung
- vorgeschlagener Hausstandort
- vorgeschlagener Garagenstandort mit Vorplatz mind. 5,0 m tief
- Elektro-Versorgungsleitung
- Trafostation 215 C hohe Raine
- 29 — Ordnungsnummer der Grundstücke
- 834m² — Größe der Parzelle
- Böschung vorhanden

An den Süd- und Ostfassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN18005 für Allgemeine Wohngebiete wird empfohlen, die Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienender Räume in den Obergeschossen an den straßenverkehrslärmabgewandten Nord- und Westfassaden anzuordnen.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeinde Wohngebiete wird für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Haldenwang
Lage des Planungsgebietes M 1:5000

Haldenwang
Geänderter Flächennutzungsplan M 1:5000



Verfahren:

[redacted]

NR.	ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN	GEÄND.AM	NAME	GEPR.AM	NAME
4	Redaktionelle Änderungen gem. Gemeindratssitzung 18.2.04	18.2.04	[redacted]		
3	Einarbeiten Einwände u.Hinweise TÖB, Schallschutzgut. Kling Consult	12.12.03			
2	Ändern Nutzungsschablone, Verkleinern Format, ergänzen Flurweg	20.9.03			
1	Grundstück Nr.1 Zufahrt Hohe Raine, andere Nutzungsschablone	8.9.03			

GEMEINDE 89356 HALDENWANG
LANDKREIS GÜNZBURG

AUFTRAGS NR.: 97.048.4
PL.NR. 1
DATUM: 12.12.03
MAßSTAB: 1 : 1000
PLANGRÖSSE: 115 x 84 cm

Bebauungsplan
Nachtweide/
Grubenäcker

[redacted]

Gemeinde Haldenwang

OT - Haldenwang, Lkr. Günzburg

SATZUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN " Nachtweide / Grubenäcker"

Fassung vom 12.12.03
Mit redaktionellen Änderungen gem. Gemeinderatssitzung vom 18.2.04

ENTWURFSVERFASSER:

[redacted]

GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

[redacted]

Die Gemeinde Haldenwang erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.IS. 2141), der Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d. Bekanntmachung in der Fassung vom 12.8.1998 (GVBl.S.797) die folgende Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet "Nachtweide /Grubenäcker" gilt die vom [redacted], ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.12.03, mit letzten redaktionellen Änderungen gem Gemeinderatssitzung am 18.2.04, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bilden.

Satzung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt.
Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§16-20 BauNVO)

0,30 = Grundflächenzahl (GRZ)
Als höchstzulässiges Maß der GRZ

0,5 = Geschossflächenzahl (GFZ)
Als höchstzulässiges Maß der GFZ

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zugelassen.

3. Bauweise

Offene Bauweise
O = Offene Bauweise (§ 22, Abs. 2, BauNVO)

4 Gestaltung der Hauptgebäude und Garagen

4.1 Zahl der Geschosse

IIa = maximal 2 Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoss oder Untergeschoss Sh 1. Änderung!

4.2 Dachformen

Als Dachformen sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zugelassen.

Für Carports mit maximal zwei Außenwänden sind auch Flachdächer zugelassen.

4.3 Dachneigung

Folgende Dachneigungen sind zulässig:
Satteldächer: 35°-50°
Pultdächer, versetzte Pultdächer: 15°- 45°
Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer: 20° – 50°

4.4. Firstrichtung

Die Firstrichtung wird parallel zum Hang zwingend festgelegt.
Ausgenommen sind die Parzellen 8-11, auf denen die Firstrichtung frei wählbar ist.

4.5. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung bei Haupt- und Nebengebäuden und Dachaufbauten sind Ziegel- bzw. Betondachsteine in Rot- und Brauntönen und Blecheindeckungen zugelassen. Grelle Farben sind nicht zulässig.

4.6. Dachaufbauten

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Einzelgaubenbreite darf 3,00 m nicht überschreiten.
Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/3 der zugehörigen Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

4.7. Zwerchgiebel

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zugelassen. Der First des Zwerchhauses muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.
Die Dachneigung des Zwerchanbaues ist in derselben Neigung wie die des Hauptdaches auszuführen.

4.8. Kniestöcke

Bei Häusern mit Satteldach darf die Kniestockhöhe 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoss bis UK-Sparren, gemessen an der Außenkante Außenwand nicht überschreiten. Kniestöcke sind nur an Hauptgebäuden zugelassen.

4.9. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur mit einer dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung zulässig.

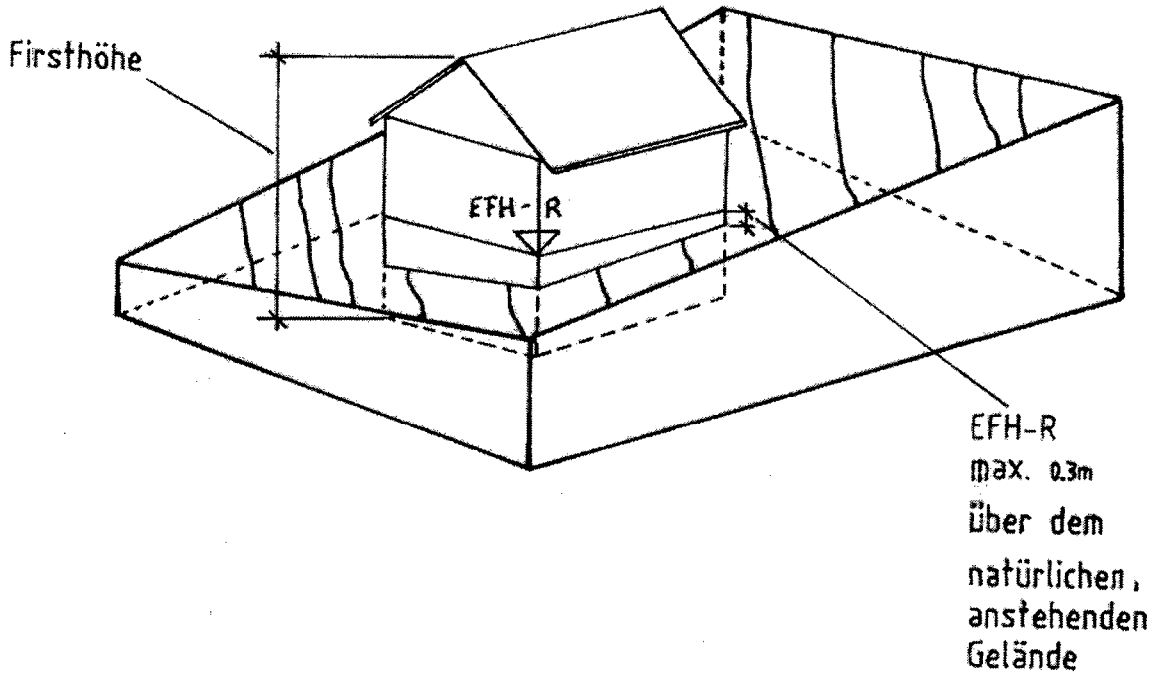
Garagengebäude müssen mind. 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze liegen. Die Garagenvorplätze müssen gegen die Straße hin offengehalten werden. Absperrungen durch Ketten, Schranken, Tore und dergleichen sind unzulässig.

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Bei der Erstellung von Garagen und Carports werden nur die Garagen- und Carportflächen, aber nicht die Stauräume davor angerechnet. Falls keine Garagen und Carports gebaut werden, kann die geforderte Anzahl von Stellplätzen ohne Stauraum errichtet werden.

5. Gebäudehöhen

Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss darf bergseitig maximal 0,3 m über bestehendem Gelände liegen.

Bei Häusern mit Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, versetztem Pultdach, sowie bei Häusern mit Satteldach darf die Firsthöhe maximal 12,00m über fertiger Fußbodenhöhe im Kellergeschoss betragen.
Bei Häusern mit Pultdach darf die Firsthöhe max. 10 m über fertiger Fußbodenhöhe im Kellergeschoss betragen.



6. **Fassadengestaltung**

Die gesamten Außenwände von Haupt- und Nebengebäuden, sowie Garagen sind mit hellem Putz oder mit Holzverkleidung auszustatten. Anstriche und Lasuren dürfen nur in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

Blockhäuser in Rundbohlenbauweise sind unzulässig.

7. **Einfriedungen**

Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen einschl. Sockel eine Gesamthöhe von 1,00 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg, nicht überschreiten. Die höchstzulässige Sockelhöhe wird mit max. 0,30 m, gerechnet ab OK Fahrbahnrand, festgesetzt.

Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zugelassen.

Einfriedungsmauern sind unzulässig.

8. Lärmschutzeinrichtungen

Festsetzungen:
Entlang der Staatsstraße 2025 und bereichsweise an der nordwestlichen Bebauungsplangrenze ist zur Abschirmung der Verkehrsgeräusche entweder ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand vorzusehen. Die jeweilige notwendige Höhe über Urgelände gem. Darstellung der Höhenlinien ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise:
An den Süd- und Ostfassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird empfohlen, die Fensteröffnungen ruhebedürftiger und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume in den Obergeschossen an den straßenverkehrslärmabgewandten Nord- und Westfassaden anzuordnen.

An den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wird für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen und dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen empfohlen, Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

9. Festsetzungen zur Grünordnung

9.1 Begrünung des Lärmschutzwalles

Für die Begrünung des der freien Landschaft bzw. der Staatsstraße zugewendeten Bereiches des Lärmschutzwalles sind die Gehölze aus untenstehender Liste zu wählen. Die Verwendung von weiß-bunten, gelb-bunten und roten Varietäten und von geschnittenen Hecken ist an der Außenseite Wall nicht gestattet. Die Bepflanzung und Pflege wird von der Gemeinde Haldenwang gemäß nachstehendem Pflanzvorschlag im Benehmen mit den Kreisfachberatern für Gartenbau und Landschaftspflege des LRA Günzburg durchgeführt.

Die Sträucher sind im Pflanzverband von 1,2 x 1,2 m und in Gruppen von ca. 3 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Es wird eine Anteil von 92 % Sträucher und 8% Bäumen (Heister) empfohlen.

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß

Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	rote Heckenkirsche
Rosa caninia	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rubus caesius	-	Brombeere

9.2 Freiwachsende Hecken auf privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung

An der Nordgrenze des Baugebietes "Grubenäcker" sind als Ortsrandeingrünung freiwachsende Hecken auf privaten Grünflächen ausgewiesen. Die Hecke ist von den Grundstückseigentümern nach den Vorgaben der untenstehenden Liste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Planzung muss spätenstens bis ein Jahr nach Baubeginn erfolgen. Die Verpflichtung zur Pflanzung wird für die Parzellen 29-38 in einem städtebaulichen Vertrag, als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung, geregelt.
Der nördliche Zaun ist mindestens einen Meter innerhalb der Grundstücksgrenze entfernt anzubringen.

Der Grüngürtel ist an seiner Südgrenze gegenüber dem zukünftigen Baugebiet in geschwungener Form mit unterschiedlicher Breite auszubilden.
Für die freiwachsende Hecke sind die Gehölze untenstehenden Liste zu verwenden. Die Verwendung von weiß-bunten, gelb-bunten und roten Varietäten und von geschnittenen Hecken ist am Siedlungsrand nicht gestattet. Die Sträucher sind im Pflanzverband von 1,2 x 1,2 m und in Gruppen von ca. 3 Stück der gleichen Sorte zu pflanzen. Es wird eine Anteil von 95 % Sträucher und 5% Bäumen (Heister) empfohlen.

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornellkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Syringa vulgaris	-	Flieder
Philadelphus coronarius	-	Bauernjasmin, ungefüllt
Viburnum opulus "Roseum"	-	Gefüllter Schneeball
Rubus caesius	-	Brombeere

9.3 Hausbaum

Auf den Privatgrundstücken ist je Grundstück ein Baum der Wuchsklasse 1oder 2 zu pflanzen als

- Hochstamm, Stammumfang mind. 16/18cm oder
- Heister, Höhe 250 - 300 cm oder
- Obstbäume, Hochstamm auf mittelwüchsiger Unterlage

Die Verpflichtung zur Pflanzung wird in einem städtebaulichen Vertrag, als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung, geregelt.

Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus avium	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia plat.	-	Sommerlinde
Quercus robur	-	Eiche
Aesculus hippic.	-	Rosskastanie
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
		Apfel
	-	Birne
	-	Zwetschge
	-	Kirsche

Die Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.

9.4 Nadelgehölze

Die Pflanzung großkroniger Nadelgehölze ist nicht gestattet.

9.5 Pflanzung im Bereich von Sichtdreiecken

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecksbereiche dürfen keine hochwachsende Sträucher oder Bäume gepflanzt werden. Es dür-

fen außer Zäunen keine weiteren Hochbauten wie z.B. Holzstapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundenen Gegenstände sowie Pflanzungen aller Art, die mehr als 0,90 m über OK Fahrbahnhöhe der Haupterschließungsstraße angelegt werden.

10 Flächenbefestigungen

Alle befestigten Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Beton-Graspflaster, Rasenfugenpflaster, Rasenwaben). Wenn die befestigten Flächen oberflächig in Beet- oder Rasenflächen entwässert werden, kann auf die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen verzichtet werden.

11. Versorgungsleitungen

Die Erdverkabelung der Elektrohausanschlüsse und Telefonleitungen ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist für die LEW ein Leitungsrecht auf Privatgrund für die Verlegung eines 1-kV-Kabels zur Versorgung er geplanten Gebäude im nördlichen Geltungsbereich zu gewähren.

12. Ausgleichsfläche

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Umwandlung von 13.019m² Ackerfläche in Flurnr. 242, Gemarkung Hafenhofen in eine Streuobstwiese.
Zu Ermittlung der Ausgleichsflächenerfordernis und Beschreibung der Maßnahme siehe Begründung.

§ 2 Bekanntmachung

Mit der Bekanntmachung der Gemeinde Haldenwang nach § 10 Abs. 3 (BauGB) wird der Bebauungsplan rechtskräftig.
Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan „Hohe Raine" sowie der Bebauungsplan „Weiheräcker und Hoher Rain" im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan „Nachtweide – Grubenäcker" seine Gültigkeit.

[redacted]

Verfahrensablauf

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeinde Haldenwang, Lkr. Günzburg

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung vom 12.12.03
mit redaktionellen Änderungen gem. Gemeinderatssitzung vom 18.2.04

zum Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet

" Nachtweide/Grubenäcker "

in Haldenwang

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

In Haldenwang besteht eine kontinuierliche Nachfrage von ortsansässigen Bauwerbern nach Baugrundstücken. Da die innerörtlich vorhandenen, leerstehenden Anwesen und Baulücken in Familienbesitz sind und daher größtenteils nicht als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde Haldenwang in der Sitzung vom vom 17.4.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachtweide" und in der Sitzung vom 13.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grubenäcker" beschlossen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit der Nr. 403-610-5/2 vom 06.02.03 sieht für das geplante Baugebiet Wohnbebauung vor. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage im regionalen Raum

Die Gemeinde Haldenwang liegt ca. 4 km östlich von Burgau.
Die nächstgelegene Auffahrt auf die Bundesautobahn A 8 München - Stuttgart ist im ca. 3 km entfernten Röfingen möglich.

3. Einwohner

Der OT Haldenwang zählt ca. 700 Einwohner.

4. Lage im Ortsbereich

Das ausgewiesene Baugebiet "Nachtweide / Grubenäcker" liegt am nordwestlichen und nördlichen Ortsrand von Haldenwang. Im Westen grenzt es direkt an die Staatsstraße 2025.

5. Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet besteht aus zwei Teilbereichen, dem südwestlich liegenden Abschnitt "Nachtweide" und dem nordöstlich liegenden Bereich "Grubenäcker".

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst innerhalb seines Geltungsbereiches folgende Grundstücksnummern der Gemarkung Haldenwang:

233, 406 – 409, 497, 499, 500, 501, 502, 505 u. 517, 518 723/1, 724/1, 724/2, 724/2, 725/1, 726/1, 726/3, 726/4, 726/7, 727/1, 1343/2, 1365, 1366 - 1370, 1372, 1372/1,1374 –1379, 1388, 1391-1401.

6. Topographie, Baugrundverhältnisse und aktuelle Nutzung

Der Ort Haldenwang gehört zum Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatten.

Der kiesig-sandige Untergrund ist mit Lößlehm überlagert, der in tieferen Schichten teilweise verdichtet ist. Dies führt stellenweise zu Staunässe und zu Austritt von Schichtwasser.

Grubenäcker
Der Bereich Grubenäcker liegt an einem flachen, nach Süden geneigten Hang oberhalb der steileren, bereits bebauten Hangkante. Die Fläche wird als Acker bzw. Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ein Teil des Baugebietes "Grubenäcker" kommt im nördlichen Teil von Fl.Nr. 498 und im westlichen Teil von Fl.Nr. 450 auf bisher von Gebüsch bewachsenen, als Biotop (Nr.7528-116) erfassten Flächen zu liegen.

Nachtweide
Im Westen wurde ein nach Westen ins Mindeltal geneigter, als Grünland genutzter, wasserzügiger Hang überplant, in dem ein als Biotop (Nr. 7528-117) erfasstes Weidengebüsch liegt.

Im Südwesten grenzt das geplante Baugebiet an die Staatsstraße 2025 an. Im Norden schließen sich Ackerflächen und ein Gebüsch an, das sich um einen ehemaligen Trockenabbau gebildet hat und in den Hangwald übergeht. Der überplante Hang ist durch eine steile Hangkante im Nordosten von einem höher liegenden, südexponierten Hang getrennt. Die steile Hangkante ist mit Gebüsch bewachsen, das als wertvoller Biotop (Nr. 7528 – 116) kartiert wurde. Im Südosten und Osten schließt das geplante Baugebiet an vorhandenes Dorfgebiet.

Verbindungsstraße
Für die geplante Erschließungsstraße, die die Baugebiete Nachtweide und Grubenäcker im Nordwesten verbinden soll, müssen Wald (FlNr. 500) und Gehölzstrukturen (501 und Teilfläche von 502) gerodet werden. Um den steilen Hang überwinden zu können, ist die Schüttung eines Dammes im unteren Bereich bzw. ein Einschnitt in den Hang im oberen Bereich notwendig.

Beschreibung der im Planungsgebiet liegenden Biotope:

- Hecke, Feldgehölz und flächiges Gebüsch und Altgrasflur auf ehemaliger Abbaufläche (Biotop Nr. 7528 – 116, südlicher Bereich) auf dem Nordteil der Fl.Nr. 498, dem Flurstück 501 und 502.
  Beschreibung: Gehölzsukzession auf magerem Altgras mit Herden von Dost und Reitgras, Gebüschgruppen aus Schlehen, Weißdorn und Brombeere.

- Weidengebüsch auf einem wasserzügigen Hang (Biotop Nr. 7528 – 117 Teilfläche 1) auf Fl.N-Nr. 1398, 1370, 1369.
  Beschreibung: Weidengebüsch , vermutlich früher als Schnittweiden gepflanzt. Bestand ist im Westen älter und dichter. Im östlichen Teil jüngere Stockausschläge. Im Norden fließender Übergang zu einem Großseggenried, das sich kleinflächig im angrenzenden Grünland fortsetzt.

Die durch die Bebauung betroffenen Biotope sind Lebensräume, die mittelfristig ersetzt werden können. Gleichartige Lebensräume sollten z.B. bei der Eingrünung des Wohngebietes im Norden bzw. als Ausgleichsfläche neu geschaffen werden.

7. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Planbereichs „Nachtweide" sind in Besitz von neun verschiedenen Privatpersonen, bzw. Erbengemeinschaften und der Gemeinde. Hier ist ein Umlegungsverfahren vorgesehen.
Die Grundstücke im Bereich „Grubenäcker" werden von der Gemeinde erworben und erschlossen an die Bauwerber weiterverkauft werden.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung

Um im neuen Baugebiet den dörflichen Charakter von Haldenwang zu bewahren, hat der Gemeinderat von Haldenwang beschlossen im neuen Baugebiet nur Einzelhäuser zuzulassen und die GRZ auf 0,3, sowie die GFZ auf 0,5 zu beschränken.

Die Gemeinde Haldenwang möchte die Bauwerber in der Gestaltung ihrer Häuser so wenig wie möglich einschränken, um individuelles , energetisch optimiertes und zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen. Daher wird eine große Bandbreite an Hausformen und Dachneigungen zugelassen und der Ausbau des Dachgeschosses oder des Untergeschossen ermöglicht.

?

9. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Bereiches "Nachtweide" erfolgt über eine von der Hauptstraße abzweigende Ringstraße. Eine kurze Stichstraße Richtung Nordosten erschließt das Grundstück 16. Das Grundstück Nr. 1 wird von der „Hohen Raine" erschlossen.

Eine am Waldrand entlang geführte Straße verbindet den Bereich Nachtweide mit dem Bereich Grubenäcker. Die gerade, weitgehend parallel zum Hang verlaufende Erschließungsstraße im Gebiet "Grubenäcker" endet in einer Wendeplatte. Eine Notausfahrt ermöglicht in Ausnahmefällen die Ausfahrt auf den Feldweg (Fl. Nr. 233). Ein Fußweg verbindet die Erschließungsstraße mit der freien Landschaft.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Baugebietes werden in einer Breite von 5 m, die Verbindungsstraße mit 4,5 m ausgebaut. Einseitig verläuft jeweils ein 1,5 m breiter Gehweg.

10. Bau- und Erschließungsflächen

10.1 Flächenverteilung

Nachtweide

Verkehrsflächen	ca. 1.750 m²	=	10 %
Öffentliche Grünfläche (Wall)	ca. 1.500 m²	=	8,5%
Nettobauland	ca. 14.250 m²	=	81,5 %
Bruttobauland Nachtweide	ca.17.500 m²	=	100 %

Grubenäcker

Verkehrsflächen	ca. 3.350 m²	=	13 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.250 m²	=	17 %
Nettobauland	ca. 17.400 m²	=	70 %
Bruttobauland	ca. 25.000 m²	=	100 %

10.2 Erschließungskosten

Nachtweide

Kanalisation

SW-Kanäle DN 250		
ca. 260 m	à € 250,--	€ 65.000,--
RW-Kanäle		
DN 300 ca. 165m	à € 200,--	€ 33.000,--
DN 400 ca. 100	à € 225,--	€ 22.500,--
Hausanschlüsse im Trennsystem		
16 Paare	à € 2.300,--	€ 36.800,--

Wasserversorgung

335m	à € 65,--	€ 21.800,--
16 Hausanschlüsse	à € 400,--	€ 5.200,--

Straßenbau

Grunderwerb 1750m²	à € 10,--	€ 17.500,--
Haupterschließungsstraße 5m breit mit Gehweg 1,5 m breit		
210 m	à € 550,--	€ 115.000,--
Verbindungsstraße 4,5 m breit Mit Gehweg 1,5m breit		
80 m	à € 525,--	€ 42.000,--

Kiesweg

135 m	à € 50,--	€ 6.750,--

Straßenbeleuchtung

9 St.	à € 2.500,--	€ 22.500,--

Lärmschutzwall

Grunderwerb	1500 m²	à € 10,--	€ 15.000,--
Baukosten	4.600 m³	à € 5,--	€ 23.000,--
Eingrünung	1.300m²	à € 15,--	€ 19.500,--

Geschätzte Erschließungskosten Nachtweide netto ohne Ausgleichsmaßnahme € 445.550,--

Grubenäcker

Kanalisation

SW-Kanäle DN 250
ca. 400 m à € 250,-- € 100.000,--

RW-Kanäle
DN 300 ca. 295m à € 200,-- € 59.000,--
DN 400 ca. 120 à € 225,-- € 27.000,--

Hausanschlüsse im Trennsystem
20 Paare à € 2.300,-- € 46.000,--

RRT und Drosselschacht € 18.000,--

Wasserversorgung
410m à € 65,-- € 26.600,--
20 Hausanschlüsse à € 400,-- € 8.000,--

Straßenbau

Grunderwerb
Verbindungsstraße 1050 m² à € 10,-- € 10.500,--
Erschließungsstr. 2300 m² à € 10,-- € 23.000,--

Haupterschließungsstraße 5m breit
mit Gehweg 1,5 m breit
250 m à € 550,-- € 137.500,--

Verbindungsstraße 4,5 m breit
Mit Gehweg 1,5m breit
165 m à € 525,-- € 90.750,--

Fußweg
Ca. 6 m breit à € 500,-- € 3.000,--

Straßenbeleuchtung 9 St.	à € 2.500,--	€ 22.500,--
Grünflächen 2300 m²	à € 15,--	€ 34.500,--

Geschätzte Erschließungskosten Grubenäcker netto ohne Ausgleichsmaßnahme € 606.350,--

Gesamtkosten

Erschließungskosten Bereich Nachtweide	€ 445.550,--
Erschließungslosten Bereich Grubenäcker	€ 606.350,--
Regenrückhaltebecken	€ 7.500,--
Ausgleichsmaßnahme Obstwiese	€ 15.700,--
+ 16 % MWSt.	€ 172.016,--
Gesamtkosten brutto ca.	€ 1,25 Mio.

==========

11. Ver- und Entsorgung

Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde verfügt über eine ausreichende Trinkwasserversorgung. Die neugeplante Bebauung kann ohne besondere zusätzliche Maßnahmen an die vorhandene Hauptwasserleitung angeschlossen werden. Bei Bedarf ist eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen.

Löschwasserhydranten sind nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches festzulegen.

12. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Kläranlage entspricht nicht mehr dem neuesten Stand der Technik.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Voraussetzung für die Realisierung des neuen Baugebietes die Verbesserung der aktuellen Abwasserreinigung.
Derzeit werden verschieden Varianten geprüft:
Neubau der Kläranlage am bisherigen Standort oder der
Anschluss an die Kläranlage des Abwasserverbandes Mindel-Kammel, der Stadt Burgau oder des Marktes Jettingen-Scheppach
Mit einer Entscheidung ist innerhalb des Jahres 2003 zu rechnen.
Die Planung wird bis 2004 durchgeführt, die Ausschreibung und Vergabe bis Frühjahr 2005, Baubeginn bis Herbst 2005, Inbetriebnahme Frühjahr 2006.

Bei der Errichtung von Hausdränagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

13 Niederschlagswasser

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden, bindigen Böden und den wasserführenden Bodenschichten am Hang ist die Versickerung von Oberflächenwasser nur in beschränktem Umfang über Grün- bzw. Pflasterflächen möglich. Für die Rückhaltung und Nutzung von Dach- und Oberflächenwasser wird der Einbau von Zisternen gefordert, die einen Brauchwasser- und einen Rückhalteanteil bereit halten können und die mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sein können. Pro 100 m^2 Dachfläche, gemessen in Projekton, sind $2m^3$ Zisternenvolumen vorzusehen. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Brauchwassernutzung ist gewünscht. Geltende Vorschriften sind zu beachten.
Vor dem Einbau von Rigolen oder anderen Versickerungsanlagen sollte die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Das auf den am Hang liegenden Einfahrten entstehende Oberflächenwasser darf nicht auf die Gehwege oder die Straße entwässert werden und ist in einer Rinne aufzufangen und in die Regenwasserkanäle abzuleiten.

Das Oberflächenwasser des Bereiches Gubenäcker wird in die naturnah gestalteten Regenrückhaltemulden in der ehemaligen Sandgrube (Fl.Nr. 505 und 502) gesammelt und versickert. Der für die Maßnahme vorgesehene Bereich der Sandgrube hat eine Fläche von ca. 1160 m^2, wird derzeit nicht genutzt und gehört der Gemeinde Haldenwang. Steile, bewaldete Böschungen begrenzen die Grube. Die Grubensohle hat ein unregelmäßiges Profil, ist teils mit Hochstauden, Brombeere und Ahorn bewachsen, teils mit Fichte aufgepflanzt. Auf der Grubensohle soll der vorhandene Baum- und Strauchwuchs entfernt und mehrere Mulden unterschiedlicher Tiefe (0,5 m – 1,2 m), unregelmäßiger Form und flacher Uferausformung ausgehoben werden. Ein Teil der tieferen Mulden soll eine durch Lehmschlag gedichtete Sohle erhalten, um dauerhafte Tümpel zu gestalten. Die übrigen Mulden dienen der Versickerung. Das Aushubmaterial kann seitlich gelagert wer-

den. Die Regenrückhaltemulde wird nicht bepflanzt, sondern der Selbstbegrünung überlassen.

Das Oberflächenwaser aus dem Bereich Nachtweide wird in dem Regenrückhaltebecken am Haldenwanger Bach gesammelt.

Bei der Umsetzung sind die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFrei), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser die ATV-Arbeitsblätter A 138, sowie das ATV-Merkblatt M153 zu beachten.

14 Energieversorgung

Haldenwang wird durch die LEW mit elektrischer Energie aus der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Transformatorenstation Nr. 215 C „Hohe Raine" versorgt. Das neue Baugebiet wird an dieses Versorgungsnetz angeschlossen. Für sämtliche Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft das 20 kV-Kabel „S1DD". Im Zuge der Erschließung wird das 20 kV-Kabel in den öffentlichen Verkehrsflächen neu verlegt. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein 1kV-Kabel das zur Versorgung eines nördlich gelegenen Hochbehälters dient und deshalb in seinem Bestand erhalten bleiben muss. Zur Versorgung der geplanten Gebäude im nördlichen Geltungsbereich muss ein weiteres 1 kV-Kabel auf selber Trasse verlegt werden. Für den Bereich dieser Kabeltrasse wird ein Leitungsrecht festgelegt. Das Kabel liegt in einem Schutzrohr, so dass eine gegenseitige Beeinträchtigung bei der Herstellung von Grundstückseinfriedungen, Einpflanzungen und Gebäuden, soweit sie nicht unterkellert sind, normalerweise ausgeschlossen sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss ein Spartengespräch stattfinden, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst begonnen werden, wenn Wasser- und Kanalleitungen eingebracht sind, die Straßenrohplanie erstellt ist, die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit verbindlicher Angabe der zugehörigen Höhenkoten erstellt ist.

15 Immissionen aus Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von gemischten Tierhaltungen und landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und Hofstellen um das Baugebiet ist sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen mit Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen zu rechnen. Da jedoch das Neubaugebiet im ländlichen Bereich liegt, kann die Belastung als zumutbar angenommen werden.

[redacted]

16 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 30.09.1999 zur Direktwirkung der UVP-Richtlinie 85/337 EWG in der Fassung der UVP-Änderungsrichtlinie 97/11/EU vom 3.3.1997 wird eine UVP ab einer zulässigen Grundfläche (i.S. vom § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO) größer als 10 ha notwendig.
Im Baugebiet befinden sich auch keine Projekte, die nach Anhang I und II der genannten Richtlinie oder nach §1a(2)Nr.3 BauGB i.V. mit § 3 UVPG eine UVP erforderlich machen.
Daraus ergibt sich, dass für dieses Bauleitplanverfahren keine UVP durchgeführt werden muß.

17 Kinderspiel

Auf die Anlage eines eigenen Kinderspielplatzes wird verzichtet, da erfahrungsgemäß bei den gegebenen Rahmenbedingungen Spielplätze nicht angenommen werden. Die gesamte Siedlung hat einen hohen Anteil an privatem und öffentlichem Grün. Für größere Kinder steht beim Rathaus ein Spielplatz zur Verfügung.

18 Lärmschutz

Die schalltechnische Begutachtung [redacted] vom 3. Dezember 2003 (Projekt-Nr. 6886/25) zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Staatstraße 2025 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Nachtweide /Grubenäcker" der Gemeinde Haldenwang.

Die schalltechnische Begutachtung der Straßenverkehrslärmimmissionen der ST 2025 (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber Verkehrslärm (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) während der Tagzeit um 11 dB und während der Nachtzeit um bis zu 12 dB auftreten. Durch die Errichtung einer aktiven Lärmschutzeinrichtung mit einer Länge von ca. 142,5 m und einer Höhe bis zu 5 m über Gelände zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Staatsstraße St 2025 können in allen Geschossen die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete unterschritten bzw. eingehalten werden. In den Erdgeschossniveaus werden zudem die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zur Tag- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten. Zum Schutz des geplanten Wohngebietes vor den Verkehrslärmimmissionen der St 2025 wird daher die entsprechende aktive Schallschutzeinrichtung (Wall oder Wall-Wandkombination) im Bebauungsplan festgelegt. Entsprechend der trotz der aktiven Lärmschutzeinrichtung auftretenden Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 in den Obergeschossniveaus wird im Bebauungsplan

empfohlen, dass an den Süd- und Ostfassaden mit Orientierungswertüberschreitungen keine Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden sollen. Zudem sollen an den Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete Fenster der Schallschutzklasse 2 für die Fensteröffnungen von ruhebedürftigen Räumen und die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen eingebaut werden. Durch aktive Lärmschutzeinrichtung können in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der Bebauung entlang der Staatsstraße zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang beschlossen, den aktiven Lärmschutz im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und damit vor dem Bau der Wohngebäude zu errichten

19 Grünordnerische Maßnahmen und Gestaltung

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird über die Pflanzung von Hausbäumen auf Privatgrundstücken gewährleistet. (Auswahlliste siehe Satzung) Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Grubenäcker
Um das Baugebiet gut in die Landschaft einzubinden wird die nördliche Grenze des Wohngebietes Grubenäcker mit einem 8-12 m breiten Gehölzgürtel auf privatem Grund eingegrünt. Damit diese Hecken als Esatz für verlorengegangene Heckenstrukturen dienen können , sollen nur standortheimischen Gehölze Verwendung finden.

Nachtweide
Um eine möglichst gute Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, wird der Lärmschutzwall beidseitig von der Gemeinde mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. (Auswahlliste siehe Satzung.
)Die Baugrenze wurde so geführt, dass am Waldrand der Fallbereich der Bäume (ca. 25 bis 30 m incl. Weg) von Bebauung freigehalten wird.
Zur Staatstraße 2025 wird eine baufreie Zone von 20 m vorgesehen.

19 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der Ausgleichserfordernis (nach dem Leitfaden)

19.1 Rechtliche Grundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahrung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

19.2 Begründung der Ausgleichserfordernis

Die beabsichtigte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es werden die Schutzgüter – Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima beeinträchtigt. Es werden wertvolle Lebensbereiche für Pflanzen und Tiere überbaut (Biotope 7528-117 und 7528-116). Durch das Baugebiet „Nachtweide" kommt es zum Verlust der Quellaustritte von Hangschichtwasser.

19.3 Ermittlung des anzusetzenden Höchstwert des Kompensationsfaktors (nach Matrix im Leitfaden):

- Das intensiv genutztes Grünland und Ackerland hat geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Kategorie I
- Die naturnahen Biotopflächen und als nach Art. 13d geschützte Gehölzstrukturen haben als wiederherstellbare Grünstrukturen mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Kategorie II
- Die Hangschichtwasser-Qellaustritte lassen sich mittelfristig nicht in gleicher Qualität wieder herstellen.: Kategorie III

- Die Beinträchtigungsintensität als Wohngebiet mit GRZ 0,35 ist niedrig. Typ B
- Dies ergibt laut Matrix (Leitfaden) den Höchst-Kompensationsfaktor:
  Für Acker und Grünlandflächen : 0,5.
  Für Hecken-Biotopbereiche und 13d-Flächen: 0,7
  Für Feuchtbiotop mit Hangschichtwasser-Quellaustritten: 1,0

19.4 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Landschaftseingliederung:

Im Übergang Landschaft – Neubaugebiete am südwestlichen und westliche Ortsrand wird der zu errichtende Lärmschutzwalls mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt.
Im Übergang Landschaft – Neubaugebiet am nordöstlichen Ortsrand wird auf privaten Grundstücken eine freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen angepflanzt.
Die Privatgrundstücke sind mit Hausbäumen zu begrünen.

Schutzgut Boden
Um die Versiegelung zu minimieren, sind befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Alternativ können die befestigten Bereiche oberflächig in die Vegetationsflächen entwässert werden.

Schutzgut Wasser
Das Dachabflusswasser soll in privaten Zisternen, die mit einem Überlauf an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sein können, gesammelt und dadurch soll der Abfluss verzögert werden. Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet Grubenäcker soll in der ehemaligen Sandgrube gesammelt und sort versickert werden.

Arten, Lebenräume
Großkronige Nadelgehölze sind nicht gestattet, da sie in diesem Landschaftsraum nicht der natürlichen Vegetation entsprechen.
Das Regenrückhaltebecken in der ehemaligen Sandgrube wird naturnah gestaltet und bietet Lebensraum für Lebewesen, die an wechselfeuchte Bedingungen gebunden sind.

19.5 Ermittlung des Reduzierungswertes
Folgende Abzüge vom Höchstwert durch eingriffsminimierende Maßnahmen sind möglich:

Art der Eingriffsminimierung	Reduzierungswert
Landschaftseingliederung durch randliche Eingrünung auf privatem Grund, Begrünung Lärmschutzwall, Hausbäume	0.05
Schutzgut Boden - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen im privaten und öffentlichen Bereich	0,05
Schutzgut Wasser - Rückhalt des Niederschlagswassers in Zisternen mit Überlauf	0,05
Arten / Lebensräume - Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens	0,05
Reduzierungswert gesamt	0,20

19.6 Ermitteln des Berechnungsfaktors

Für Acker und Grünlandbereiche: Höchstfaktor 0,5 – Reduzierungswert 0,2= Berechnungsfaktor 0,3

Für Gehölzbiotopbereiche und 13d-Flächen: Faktor 0,7 – Reduzierungswert 0,2 = Berechnungsfaktor 0,5

Für Feuchtbiotop mit Hangschichtwasser-Quellaustritten: Faktor 1,0 – Reduzierungswert 0,2 = Berechnungsfaktor 0,8

19.7 Ermitteln der eingriffrelevanten Fläche

Nachtweide
Eingriffsrelevante Fläche
14.250 m² + 1750 m² = ca.16.000 m²
(Nettobauland + Verkehrsflächen)
Davon Biotopbereich „Quellaustritt" 2.685 m²

Grubenäcker
Eingriffsrelevante Fläche
17.450 m² + 3.350 m² = ca.21.000 m²
(Nettobauland ohne private Eingrünung + Verkehrsflächen)
davon Biotopbereich „Gehölze" 2882 m²

19.8 Ausgleichsflächenerfordernis
Erforderliche Ausgleichfläche (Eingriffrelevante Fläche x Berechnungsfaktor)

Nachtweide
13.315 m² x 0,3 = 3.995 m²
2.685 m² x 0,8 = 2.148 m²

Grubenäcker
18.118 m² x 0,3 = 5.435 m²
2.882 m² x 0,5 = 1.441 m²
(Eingriffrelevante Fläche x Berechnungsfaktor)

Summe 13.019 m²

Als Ausgleich für den durch das neue Baugebiet zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaftsbild wird die Aufwertung um eine Stufe auf 13.019 m² Fläche gefordert.

Die Erfüllung der Ausgleichserfordernis erfolgt über die Zuordnung von Flächen aus dem *Ökokonto*.

19.9 Ökokontofläche „Obstwiese" am Wald bei Hafenhofen

Die ausgewählte Ausgleichsfläche ist Teil eines größeren Biotopverbundsystems, das von der Gemeinde angestrebt wird und das im Zusammenhan mit dem Ökokonto sukzessive umgesetzt werden soll.

Lage, Größe und Flurnr.:
Der ehemalige Acker mit Flurnummer 242, Gemarkung Hafenhofen liegt östlich von Hafenhofen an einem nordwestlich exponierten Hang. Das gesamte Flurstück hat eine Größe von 19.858 m². Ein Teil der Fläche (17.358 m²), wurde im Jahr 2000 von der Gemeinde Haldenwang als Wiese eingesät, und 2001 mit Obstbäumen bepflanzt. Im Nordwesten wurde auf ca. 2.500m² Wald aufgeforstet, als Ausgleich für Waldrodung an anderer Stelle.
Für das Baugebiet Grubenäcker – Nachtweide werden 13.019 m² der „Obstwiese" als Ausgleichsfläche angerechnet. Der Rest von 4.339 m² wird auf das Ökokonto eingestellt.

Aktueller Bestand
Die Obstbäume wurden parallel zum Flurweg im Raster gepflanzt, die Reihen mit einem Abstand von 16 m, die Bäume innerhalb der Reihen mit einem Abstand von 12 m. Zum Zeitpunkt der Aufnahme (August 2003) waren die Bäume bis auf einzelne Ausnahmen vital.
Die Wiese ist gekennzeichnet von Futtergräsern und ist stark durchsetzt von Ackerunkräutern. Typische Arten magerer Wiesen fehlen mit Ausnahme von Schafgarbe.
Arten: *Fuchsschwanz, Wiesenlieschgras, Glatthafer, Wiesenschwingel, Knaulgras, Rotschwingel, Bärenklau, Stechender Hohlzahn, Ackerkratzdistel, Gewöhnliche Kratzdistel, Krauser Ampfer, Stumpfer Ampfer, Wiesenlabkraut, Spitzwegerich, Löwenzahn,*

Abbildung: Obstwiese bei Hafenhofen 2003

Zielbestand

Angestrebt ist die Entwicklung einer Hochstamm-Obstwiese mit artenreichem, mageren Grünland im Unterwuchs. Mit strukturreichem, gut gestuften Waldmantel und –saum im Übergang zu den angrenzenden Waldquartieren

Pflege

Sowohl die Obstbäume, als auch die Krautschicht bedürfen einer Pflege: Die Wiese muss regelmäßig gemäht oder beweidet werden. Die Mahd soll langfristig ein bis zweimal im Jahr erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen. In den ersten fünf Jahren ist es notwendig, bis zu dreimal jährlich zu mähen um der Fläche Nährstoffe zu entziehen. Günstig ist es, den Bestand abschnittsweise zu mähen, um Rückzugsmöglichkeiten für Tiere zu bieten.

Wird beweidet, so muss die Beweidungsform immer extensiv sein. Koppelhaltungen mit dichten Beständen sind nicht gestattet.

Die Wiese und die Bäume dürfen nicht gedüngt und nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.

An den Waldrändern und den Übergängen zu Wegen sollte nur im mehrjährigen Turnus gemäht werden damit sich Hochstaudensäume entwickeln können. Abschnittweise sollte am Waldrand auf einer Breite von 5 – 8 m

auf die Mahd verzichtet werden, damit sich langfristig Gebüsche entwickeln können. Hier evt. stockende Bäume können umgesetzt und als Ersatz für die ausgefallenen Exemplare verwendet werden.

Die gepflanzten Bäume brauchen in den ersten Jahren einen Erziehungsschnitt, in späteren Jahren einen Pflegeschnitt. Der Baumschnitt darf nur von fachgerecht ausgebildeten Personen ausgeführt werden. Die Gemeinde muss daher Sorge tragen, dass nur geschulte Personen den Baumschnitt durchführen und bei Bedarf entsprechende Schulungen durchführen bzw. vermitteln.

Abgestorbene Bäume sind nachzupflanzen

Geschätzte Kosten

Grundkosten (Grundstück und Pflanzung)
13.019 x 1,50 € =19.529 €

Pflege (Mahd und Baumschnitt) für 5 Jahre:
13.019 x 5 x 0,10 € = 6.510 €

Geschätzte Gesamtkosten: 26.039 €

20 Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stoßen kann. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter von Bauarbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf denen Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung der Fundgegenstände sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Landesamt für Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.