



# **GEMEINDE ROßHAUPTEN**

## **Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich an der Forggenseestraße Fl.Nr. 304/10**

# **BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Roßhaupten, den**  
Endfassung

**12.03.2025**

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER & PARTNER  
ARCHITEKTURBÜRO  
Architektur + Stadtplanung**

An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturhoerner.de](mailto:info@architekturhoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil

**U-Plan  
Büro für Umweltberatung &  
angewandte Landschaftsplanung GbR**

Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | Allgemeines                                    | 3 |
| 1.1 | Ziele und Zweck der Planung                    | 3 |
| 1.2 | Lage und Topographie                           | 3 |
| 2.  | Planerische Zielsetzung                        | 4 |
| 3.  | Denkmalschutz                                  | 4 |
| 4.  | Verfahren                                      | 4 |
| 5.  | Grünordnerische Zielsetzung und Belange        | 4 |
| 5.1 | Artenschutz                                    | 5 |
| 6.  | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung        | 5 |
| 6.1 | Beschreibung und Bewertung der Eingriffsfläche | 5 |
| 6.2 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen         | 6 |
| 6.3 | Eingriffsermittlung                            | 6 |
| 7.  | Niederschlagswasserbeseitigung                 | 9 |

Anlagen

Anwendung der Eingriffsregelung

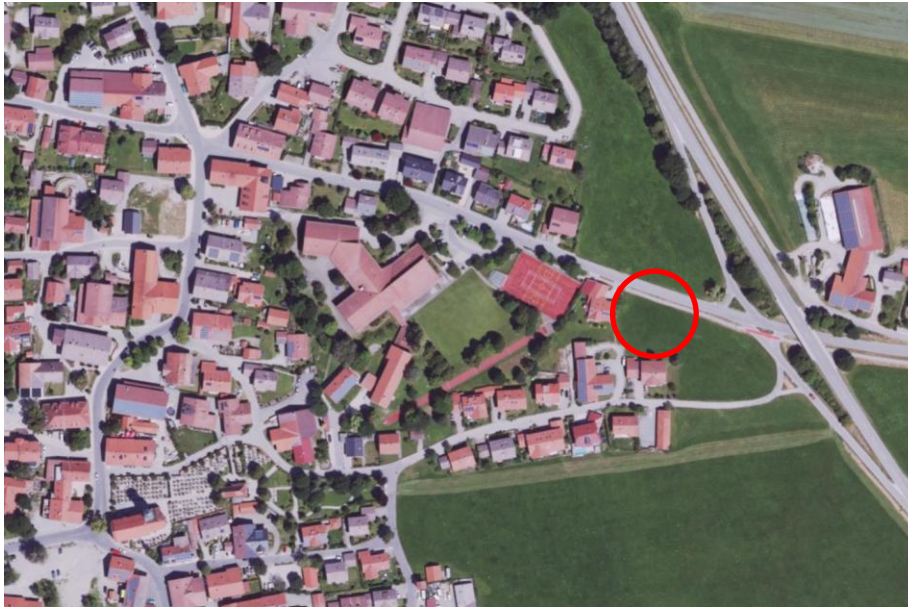
Versickerungsgutachten

## 1. Allgemeines

### 1.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Roßhaupten beabsichtigt im östlichen Bereich der Forggenseestraße, auf einer Fläche von ca.700 m<sup>2</sup> des Flurstücks 304/10, Gemarkung Roßhaupten, den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Zweck der Satzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung für eine vertragliche bauliche Nutzung und Ortsrandgestaltung.



Quelle Bayernatlas, unmaßstäblich

### 1.2 Lage und Topographie

Die einzubeziehende Fläche liegt im östlichen Bereich der Gemeinde Roßhaupten. Im Westen und Süden schließt eine bestehende Bebauung an. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Die einzubeziehende Fläche ist als weitestgehend eben zu bezeichnen.

## 2. Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff soll die von der angrenzenden, bestehenden Bebauung geprägte, aber noch im Außenbereich befindliche Fläche des Flurstücks 304/10, Gemarkung Roßhaupten, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Um die geplanten Gebäude nicht zu sehr in den Außenbereich zu konzipieren, hat der Gemeinderat Roßhaupten beschlossen die Flächen in die Planung mit einzubeziehen.

Die Baugrenze soll den Gebäudestandort festschreiben und ist gegenüberliegend zu der Nachbarbebauung festgesetzt.

Die Baugrenze wurde etwas großzügiger gewählt um bei der Planung mehr Spielraum zu ermöglichen.

## 3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## 4. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 5. Grünordnerische Zielsetzungen und Belange



Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt südlich der Forggenseestraße und des dort gelegenen Radweges (vgl. Foto linke Seite). Aktuell wird die einbezogene Fläche im Flächenumfang von ca. 700 m<sup>2</sup> als mehrschüriges Grünland intensiv bewirtschaftet. Westlich schließt die bestehende Bebauung (Forggenseestraße 14)

an, östlich quert die Forggenseestraße in ca. 80 m Entfernung die stark befahrene Bundesstraße 16. Das Relief im Planbereich ist leicht wellig. Das Gelände steigt südlich der Forggenseestraße leicht an. Der Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Ebenso finden sich im Planbereich keine Biotope.

Das grünordnerische Konzept sieht vor, das Baugrundstück durch Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher angemessen zu durchgrünen, ohne dass in der Einbeziehungssatzung die exakten Standorte der Bäume und Sträucher bereits konkret festgesetzt werden. Entsprechend richtet sich der Umfang der zu pflanzenden Gehölze nach der Größe des nicht über- bzw. unterbauten Grundstücks. Auf diese Weise ist gewähr-

leistet, dass das Gebiet landschaftsgerecht durchgrünt ist, ohne dass dem privaten Grundstücksbesitzern zu enge Vorgaben hinsichtlich der Lage der zu pflanzenden Gehölze gemacht werden.

Da sie nicht zum dörflichen Charakter der Gemeinde Roßhaupten passen, werden nahezu vegetationslose Vorgärten (sog. Schottergärten) sowie fremdländische Eingrünungen z. B. aus Thujen ausgeschlossen.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, jedoch mit Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt.

## **5.1 Artenschutz**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) ist grundsätzlich die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht aufgrund der aktuellen, bereits intensiven Nutzung nicht. Zudem ist in unmittelbarer Nachbarschaft zur Straße auf dem intensiv genutzten Grünland nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zu erwarten. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Satzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, der Gehölzschnitt bzw. Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erlaubt, eingehalten wird.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. beiliegende Karte 1 bis 3)**

Im Rahmen des Verfahrens der Einbeziehungssatzung nach § 1a Abs.2 BauGB und § 21 Abs.1 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Für die Eingriffsregelung gilt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der aktuellen Fassung, der hier Anwendung findet.

Grundlage für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der für die Bebauung vorgesehenen Fläche.

### **6.1 Beschreibung und Bewertung der Eingriffsfläche**

Das Satzungsgebiet bzw. die vom geplanten Eingriff betroffene Fläche ist derzeit als intensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 11) mit 3 Wertpunkten einzustufen. Wertvolle ökologische Strukturen sind nicht vorhanden. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern im Maßstab von 1: 25.000 weist im Planbereich die Einheit 22a aus. Dabei handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) mit einer hohen Ertragsfunktion. Aufgrund der Vegetationsbedeckung kann im Planbereich von oberflächenfern anstehendem Grundwasser ausgegangen werden. Eine besondere lokalklimatische Funktion kommt der Fläche nicht zu. Mit Blick auf das Landschaftsbild ist die Vorbelastung durch die nahegelegenen Straßen (Forggenseestraße Bundesstraße 16) zu nennen. Landschaftsprägende Elemente finden sich in dem gehölzfreien Planbereich nicht. Insgesamt ist die aktuelle ökologische Wertigkeit des Planbereiches als gering zu werten.

## 6.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die Versiegelungsfläche wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten begrenzt.
- Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist aufgrund der Festsetzung sockelloser Einfriedungen sichergestellt.
- Durch Festsetzung des flächenbezogenen Pflanzgebotes (je 250 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche) wird eine angemessene Durchgrünung des Planbereiches sichergestellt.

## 6.3 Eingriffsermittlung

Im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation in Natura sind durch die hier vorliegende Einbeziehungssatzung geringe zusätzliche Flächenbeanspruchungen zu erwarten. Bei vollständiger Ausnutzung der Baugrenze (ca. 300 m<sup>2</sup>) errechnet sich für das Baugrundstück (ca. 700 m<sup>2</sup>) eine GRZ von 0,43.

Gemäß der Vorgehensweise des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt sich somit folgender Ausgleichsbedarf:

$700 \text{ m}^2 * 0,43 * 3 \text{ WP} = 903 \text{ WP}$  abzgl. 10 % Abschlag für Vermeidung = **813 WP**

Der erforderliche Ausgleichsumfang von 813 Wertpunkten wird durch Renaturierungsmaßnahmen im sogenannten Wasenmoos im Flächenumfang von 204 m<sup>2</sup> auf Flurnummer 1.958, Gemarkung Roßhaupten nachgewiesen.

Mit der festgesetzten Ausgleichsfläche wird der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausreichend Rechnung getragen, indem neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen gestärkt und das Landschaftsbild bereichert wird.

### Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Im Planbereich stehen keine weiteren Flächen zur Aufwertung zur Verfügung. Aus diesem Grund wird der verbleibende naturschutzrechtliche Ausgleich im Umfang von 813 Wertpunkten außerhalb des Planbereiches im Bereich des Flurstückes 1.958, Gemarkung Roßhaupten im sogenannten Wasenmoos bzw. Stockamoos plaziert. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Moor, welches der Gemeinde Roßhaupten als Ökoko-  
konto dient.

Im Jahr 2008 wurde durch das Büro Hofmann und Dietz für die Gemeinde eine östliche Teilfläche des Wasen-/Stockamooses als Ökoko-  
konto dokumentiert. Die dokumentierte Teilfläche wurde als ein mit Fichten bestocktes Moor beschrieben, für das eine Renaturierung durch Wiedervernässung mit Entnahme von Fichten vorgesehen wurde.

Darüber hinaus liegt für das gesamte Wasenmoos ein Renaturierungskonzept, erstellt durch den Landschaftspflegeverband (LPV) Ostallgäu (Frau Anette Saitner) vor, welches für die verschiedenen Teilbereiche des Mooses Ziele und Maßnahmen festlegt (vgl. nachfolgende Abbildung). Dieses Konzept liegt der hier durchgeführten Zuordnung der Ausgleichsfläche zu Grunde.



|   | Lf. Nr. | Maßnahmenbeschreibung  |
|---|---------|--|
|  | 1       | Waldrandgestaltung im Westen<br>Heckenerneuerung, Pflanzung von<br>Laubgehölzen, Anlage von Biotopelementen:<br>Totholz, Lesesteine, etc. für Kreuzotter                 |
|  | 2       | Restaurierung von Streuwiesen im Norden  |
|  | 3       | Fichtenanflug im Moorkern entfernen<br>(bis ca. 1 m Höhe) zur Förderung der<br>Beerenvegetation (2 x in 5 Jahren)  |
|  | 4       | Waldumbau zur Förderung des vorhandenen<br>Laubholzes durch behutsames Freistellen der<br>Laubbäume (2 x in 5 Jahren)  |
|  | 5       | Einbau von ca. 20 Stauwehren zum flächigen<br>Wasseranstau / Wiedervernässung bzw.<br>Wasserrückhalt in der Fläche (Festlegung Lage<br>Wehre durch Auspflockung vor Ort) |
|  | 6       | Erhaltung von Althäusern und Totholz auf der<br>Restfläche durch <u>eigendynamische Entwicklung</u>  |
|  | 7       | Externe Ausgleichsflächen (aus BPlan Nr. 7 6.<br>Änderung und BPlan Nr. 11) im Südosten<br>bereits festgesetzt   |
|  | 8       | Sanierung bestehender Aufstaubauwerke und<br>Entfernung Fichtenanflug (Förderung durch<br>Landschaftspflege, Fläche wird abgezogen)                                      |

Teile der beschriebenen Fläche wurden bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan wird die eine **204 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 1958; Gemarkung Roßhaupten** zugeordnet. Ziel ist die Renaturierung des Moores entsprechend des oben abgebildeten Konzeptes.

#### Entwicklungsziel für die Fläche:

Für die der Einbeziehungssatzung zugeordnete Fläche, die gemäß Bodenkarte M 1 : 25.000 im Übergangsbereich zwischen Niedermoor- und Hochmoortorfen liegt, bedeutet dies eine Wiedervernässung mit Entwicklung zu einem standortgerechten Moorwald, der im Niedermoorbereich<sup>1</sup> eher in einem Birken- (L 413 / 15 WP) bzw. Schwarzerlenmoorwald (L 423 / 15 WP) und über Hochmoortorf eher aus einem Fichtenmoorwald (N 513 / 15 WP) besteht. Eine scharfe Abgrenzung zwischen den gemäß BayKompV gleichwertigen Einheiten ist nicht möglich, da auch in Natura fließende Übergänge bestehen. Zudem weisen alle genannten Einheiten gemäß BayKompV die gleiche Bewertung auf und unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG, was für die Feststellung der Zielerreichung maßgeblich ist.

#### Bestandssituation:

Unabhängig von Zustand in Natura ist bei Wäldern als Ausgangszustand für die einzuwertenden Bestände eine vorbildliche forstliche Nutzung zu Grunde zu legen. Dabei handelt es sich im vorliegenden Fall<sup>2</sup> um die Einheit strukturreiche Nadelforste (N 723 / 8 WP).

<sup>1</sup> Das Konzept des Landschaftspflegeverbandes sieht für den Bereich den Waldumbau durch Förderung vorhandenen Laubholzes durch Freistellen der Laubbäume vor. Entsprechend wird hier eher von einem durch Niedermoor- torfe geprägten Boden ausgegangen.

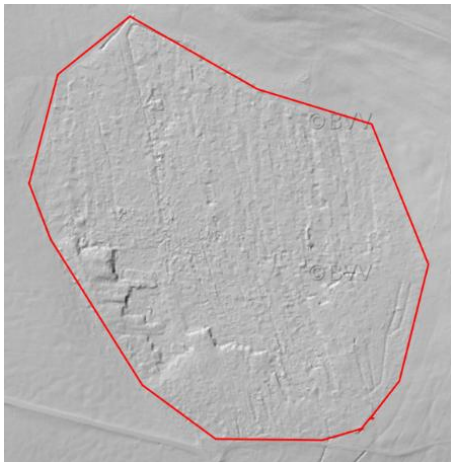
<sup>2</sup> In gleicher Weise wurde bspw. bei der Renaturierung des Mauserfilzes bei Penzberg und der Einstellung desselben in das Ökokonto der BaySF vorgegangen.

Vorgesehene Maßnahmen:

Entnahme der Fichten in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde: Innerhalb der Einheiten N 72 erfolgt eine Entnahme der Fichten in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde zur Freistellung von Laubgehölzen. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde und der Naturschutzbehörde können einzelne Bäume als stehendes oder liegendes Totholz im Bestand verbleiben.

Eigendynamische Entwicklung: eigendynamische Entwicklung ohne zeitliche Begrenzung nach erfolgreicher Wiedervernässung. Verbleib des Totholzes im Bestand, *sofern keine Gründe des Waldschutzes entgegenstehen*. Das Ziel, einen geringen Fichtenanteil auf der Ausgleichsfläche sicherzustellen und auf die Nutzung des Baumbestandes zu verzichten, setzt eine ausreichende Wiedervernässung auf der Ausgleichsfläche voraus, die das Aufkommen von Fichten deutlich mindert.

Wiedervernässung: Um den natürlichen Wasserhaushalt im Gebiet wiederherzustellen



sind die im Planbereich vorhandenen Entwässerungsgräben (vgl. dazu beiliegende Reliefdarstellung aus dem BayernAtlas) bis auf das benachbarte Bodenniveau anzustauen. Der Abstand der einzurichtenden Anstau richtet sich nach dem Gefälle des Grabenlaufes und ist vor Ort festzulegen. Dabei sind bei stärkerem Gefälle die Anstau in kürzeren Abständen vorzunehmen als bei flachen Grabenabschnitten. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass die entwässernde Wirkung der Gräben auf deren Umfeld aufgehoben wird.

Fertigstellungspflege: Da von einem hohen Samendruck der Fichte ausgegangen wird, werden die Bestände mit dem Ziel, übermäßigen Fichtenaufwuchs zu vermeiden, nach Bedarf durchforstet. Auf diese Weise erfolgt eine Lenkung der Bestände in Richtung der definierten Zielzustände.

Eine geplante Wiedervernässung des Standortes durch Verschließen der Entwässerungsgräben und die Entnahme der teilweise noch hiebsunreifen Fichten sowie die aktive Entwicklung hin zu zunächst weitgehend unbestockten und langfristig zu standortgerechten Laub-/Nadelholz-Moorwäldern auf Hochmoorstandorten bzw. standortgerechten Laubmischwäldern auf nassen Niedermoorstandorten geht somit deutlich über die Vorgaben einer vorbildlichen forstlichen Nutzung hinaus. Zudem besteht die Aufwertung neben der Sicherstellung eines geringen Fichtenanteils (durch Pflegeeingriffe) in der ungestörten, eigendynamischen Entwicklung ohne zeitliche Begrenzung mit komplettem Nutzungsverzicht.



Ermittlung der Aufwertung:

Aus der Bewertung der Bestandssituation (unter Berücksichtigung der vorbildlichen forstlichen Waldbewirtschaftung) und der definierten Entwicklungsziele (unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungszeit) ergibt sich folgende Aufwertung:

15 WP – 3 WP (Zeitfaktor) = 12 WP (-> Wertigkeit des Zielzustandes)  
(12 WP - 8 WP) \* 204 m<sup>2</sup> = **816 WP** (= Erreichte Aufwertung in Wertpunkten)

## **7. Niederschlagswasserbeseitigung**

Durch die Gemeinde wurde ein Gutachten zur Versickerung in Auftrag gegeben. Das durch die Firma fm geotechnik erstellte Gutachten, Projekt Nr. A2408007 vom 26.09.2024, ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Roßhaupten, den

Thomas Pihusch  
Erster Bürgermeister