

Gemeinde Reichling

„Einbeziehungssatzung Angerweg“

Begründung

Vorentwurf

Fassungsdatum: 18.03.2024

Im Auftrag von: Müller Landwirtschaft GmbH & Co. KG Reichling, den

Abtsrieder Straße 16
86934 Reichling-Ludenhäuser

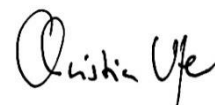
.....
1. Bgm. J. Leis

Planung:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 18.03.2024



Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Vanessa Häusler, M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebiets	3
2.1	Lage des Planungsgebiets	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Städtebau	7
4.2	Grünordnung und Artenschutz	7
4.3	Verkehrliche Erschließung und Immissionsschutz	7
4.4	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	8
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	8
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	8
5.3	Hinweise	9
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	10
6.1	Umweltbelange und Klimaschutz	10
6.2	Eingriffsregelung	10
	Ausgleichsermittlung und -maßnahmen	11
7.	Literaturverzeichnis.....	12

Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 30.11.2023

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Auftraggeber plant im Südosten von Ludenhausen (Gde. Reichling, Lkr. Landsberg am Lech) Teile der Wirtschaftsgebäude und -strukturen eines ehemaligen Milchvieh-Betriebs abzubauen und auf dem Gelände einen Pensions-Pferdestall mit zugehörigen Reitanlagen und Koppelflächen zu errichten. Im Zuge dessen soll im Osten des Planungsgebiets auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 472, Gemarkung Ludenhausen, ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB soll ein Baurecht für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Da das Planungsgebiet bereits im Westen und Süden direkt sowie weiter entfernt im Norden an bebaute Flächen angrenzt, kann die Planung als Einbeziehungssatzung ermöglicht und gesichert werden. Hierfür wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe Kap. 6.2).

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

2.1 Lage des Planungsgebiets

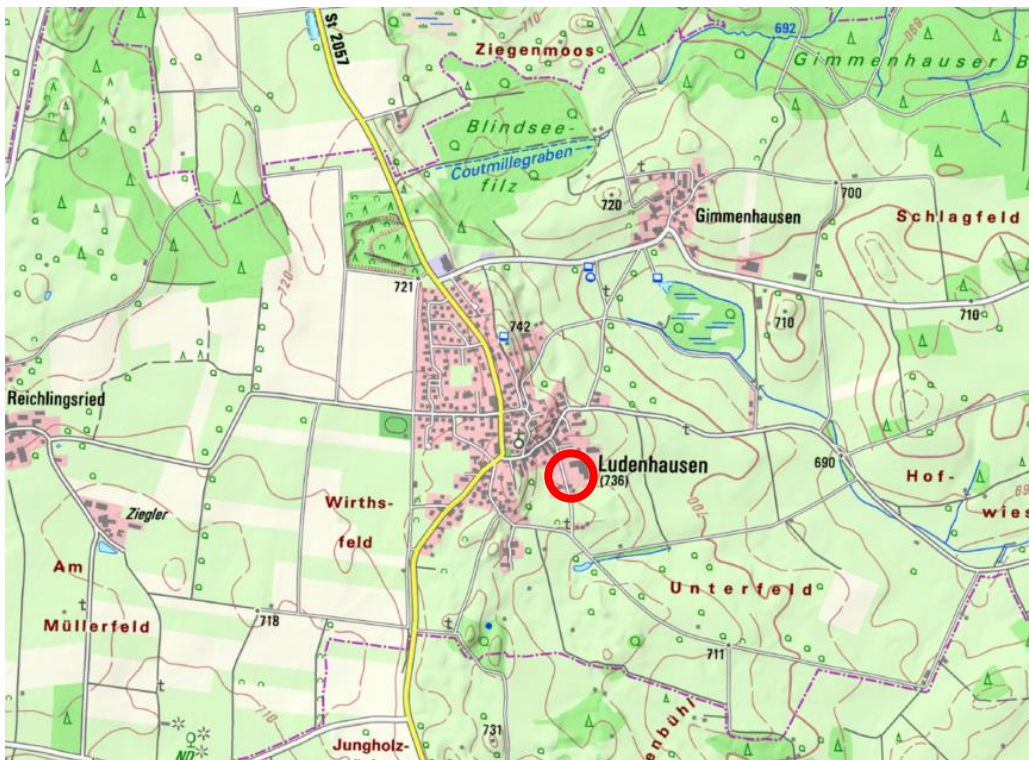


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Ausschnitt TK25)

Ludenhausen liegt etwa 15 km südlich von Landsberg am Lech im gleichnamigen Landkreis. Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Ludenhausen, einem Teilort der Gemeinde Reichling. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1.345 m² Fläche und befindet sich auf einem Fahrsilo des alten Milchvieh-Betriebs, Ruderalflächen und einem befestigten Weg. Westlich, südlich und nördlich befinden sich weitere Grundstücke mit Wohngebäuden bzw. Bauernhöfen. Das Gelände steigt leicht von Norden nach Süden um ca. 1,0 m an und fällt leicht von Westen nach Osten ab und befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 719 m ü. NN. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 472, Gemarkung Ludenhausen.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich befindet sich auf einem alten und stillgelegten landwirtschaftlichen Milchvieh-Betrieb. Der landwirtschaftliche Betrieb setzt sich im Norden und Osten des Planungsgebiets fort. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Fahrсило ist der Geltungsbereich zu Teilen bereits versiegelt. Der Geltungsbereich wird baulich bereits eingefasst und durch die angrenzende Bebauung mitgeprägt. Westlich des Planungsgebiets verläuft der „Angerweg“. Im Geltungsbereich befindet sich neben dem Fahrсило verwilderte Ruderalvegetation sowie ein befestigter Weg.



Abbildung 2: Orthofoto mit Flurkarte und Geltungsbereich

2.3 Verkehrliche Anbindung

Der Geltungsbereich liegt am „Angerweg“. Dieser mündet nach ca. 140 m in die „Abtsrieder Straße“ welche im Westen dann in die „Hauptstraße“ (St 2057) mündet, die von Norden nach Süden Ludenhausen durchquert.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Ludenhausen gehört zur Planungsregion 14 „München“ und befindet sich dort im südwestlichen Teil im Landkreis Landsberg am Lech in der Gemeinde Reichling. Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs.

Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans sind nicht betroffen. Direkt nördlich und südlich von Ludenhausen liegt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Außerdem befindet sich der Ort im Erholungsraum Nr. 17 „Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal“.

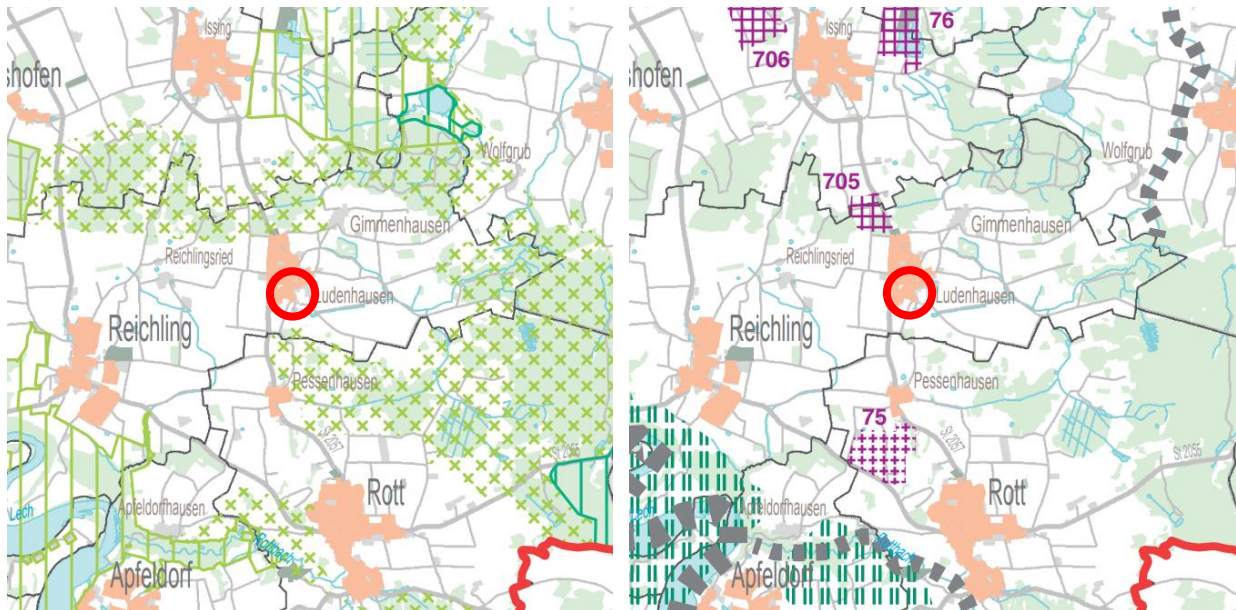


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan; Karte 3 Landschaft und Erholung und Karte 2 Siedlung und Versorgung

Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan 2019 sind:

- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. (Z 1.4)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten. (Z 1.7)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. (Z 4.1)
- Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen (Z 4.5).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (2020) gibt die Innenentwicklung vor Außenentwicklung als Ziel an (3.2 Z).

Wenngleich die Lage des Planungsgebiets nicht als Innenbereich angesehen werden kann, handelt es sich um einen integrierten Standort. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

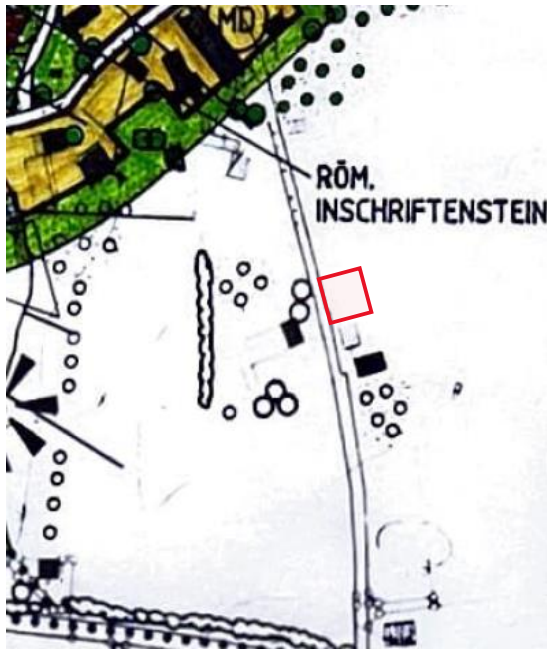


Abbildung 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i. d. F. 30.06.2000 zeigt für die Teilfläche der Fl. Nr. 472, Gemarkung Ludenhausen, als kommunales Planungsziel Fläche für die Landwirtschaft. Aktuell ist das Planungsgebiet Teil eines ehemaligen Milchvieh-Betriebs, der jedoch stillgelegt wurde und abgerissen wird. Auf dem Planungsgebiet selbst befindet sich ein Fahrsilo sowie Ruderalflächen und ein befestigter Weg.

In ca. 50 m nördlicher, nordwestlicher und nordöstlicher Entfernung zum geplanten Einfamilienhaus befinden sich weitere Bauernhöfe mit Wohngebäuden, die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Anders als im Flächennutzungsplan ersichtlich wird, befindet sich der Geltungsbereich am Ortsrand des besiedelten Bereichs.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich wurden bisher keine Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen



Abbildung 5: Ludenhausen und Lage des Planungsgebiets (rot) mit Schutzgebieten (hellblau = Trinkwasserschutzgebiet, dunkelrot-schraffiert = FFH-Gebiet, rosa/pink = amtlich kartierte Biotope)

Das Trinkwasserschutzgebiet „Ludenhausen“ befindet sich ca. 500 m nördlich des Planungsgebiets. In einem Umkreis von ca. 600 m befinden sich vier amtlich kartierte Biotope. Außerdem befindet sich nördlich von Ludenhausen ein FFH-Gebiet.

Nach sonstigen Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder weitere geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes werden ebenfalls nicht berührt.

4. Städtebauliches Konzept

Die Einbeziehungssatzung verfolgt eine maßvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsgebiets am „Angerweg“ durch Ermöglichung des Bauvorhabens.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 472, Gemarkung Ludenhausen, die für den Neubau eines Einfamilienhauses vorgesehen wird.

4.1 Städtebau

Städtebaulich ist die Ergänzung des am „Angerweg“ bereits vorhandenen Siedlungsbereichs mit einem weiteren Gebäude im Südosten als verträglich zu bewerten. Südlich grenzt bereits ein Wohnhaus an den Geltungsbereich an sowie nördlich und westlich Bauernhöfe mit Wohngebäuden. Östlich des neu geplanten Einfamilienhauses befinden sich Ställe eines ehemaligen Milchvieh-Betriebs. Dieser wird zwar abgerissen, es entsteht an gleicher Stelle jedoch ein als privilegiertes Vorhaben eingestuftes Reitstall, sodass das Einfamilienhaus gut in die Umgebung integriert wird.

4.2 Grünordnung und Artenschutz

Teile des Geltungsbereichs sind im Bestand als landwirtschaftliche Fläche in Form eines Fahrhilos bereits versiegelt. Im Osten des Grundstücks befinden sich Flächen mit Ruderalvegetation. Im Süden verläuft ein befestigter Weg.

Um die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen, wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt (saP), der die Flächen des gesamten ehemaligen Milchvieh-Betriebs nördlich und östlich des Planungsgebiets umfasst. Für den Geltungsbereich des Einfamilienhauses konnten bei den Kartierterminen keine saP-relevanten Arten nachgewiesen werden, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung werden Mindestpflanzanforderungen festgesetzt. Es existiert bereits ein Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag. Weitergehende Festlegungen wie z.B. Dach- oder Fassadenbegrünungen werden nicht über die Einbeziehungssatzung bestimmt, sondern im Baugenehmigungsverfahren.

4.3 Verkehrliche Erschließung und Immissionsschutz

Die Zufahrt erfolgt über den „Angerweg“, welcher westlich am Grundstück verläuft.

Da sich das Einfamilienhaus im direkten Umfeld von Bauernhöfen befindet und außerdem östlich davon ein Reitstall errichtet wird, muss mit landwirtschaftlichen Immissionen wie Maschinenlärm, Geräusche von Tieren sowie Gerüchen durch den landwirtschaftlichen Betrieb gerechnet werden. Das Vorhaben dient als Wohnhaus der Betriebsleiter und Eigentümer des landwirtschaftlichen Pferdebetriebs.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Durch die Lage angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche sind die Anschlüsse an das Ortsnetz weitgehend vorhanden bzw. im Rahmen der Planung ergänzbar.

Die Tagwasserversickerung erfolgt auf dem Grundstück. Im Übrigen wird an das Netz der städtischen Wasserver- und entsorgung angeschlossen. Strom- und ggf. Gasanschluss erfolgen über das Leitungsnetz der Bayernwerke bzw. der ESB.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 435 m². Hiervon sind mind. 125 m² ausschließlich für Terrassen vorzusehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist hierfür jedoch nicht zulässig. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine gewisse Gestaltungsfreiheit des Einfamilienhauses ermöglicht wird.

Die Wandhöhe wird mit 6,5 m festgesetzt. Dadurch wird eine flexible Gestaltung des Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Das Gelände steigt von Norden nach Süden leicht um ca. 1 m an und fällt von Westen nach Osten etwas ab. Daher wurde als unterer Bezugspunkt die geplante Geländehöhe am südlichen Teil des Baukörpers festgesetzt.

Dächer sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15 – 20° zulässig. Untergeordnete Bauteile dürfen auch als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° ausgeführt werden.

Stellplätze und Zufahrten

Offene Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden Neupflanzungen festgesetzt. Im Bauland, d. h. im Garten des Einfamilienhauses sind mind. 2 Laubbäume I. Ordnung sowie 1 Laubbaum III. Ordnung bzw. Obstbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.

Alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als heimische, standortgerechte Gehölze in autochthoner Qualität, Obstbäume als regionaltypische Sorten zu pflanzen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Der Wurzelbereich von Baumpflanzungen ist von Sparten freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße für mittel- und großkronige Laubbäume beträgt 3 x v. Stammumfang (StU.) 18-20 cm, für kleinkronige Laubbäume StU. 16-18 cm, für Obstbäume 3 x v. ebenfalls StU. 16-18 cm und für Sträucher 2 x v., Höhe mind. 100 cm. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

Vorschlagliste heimischer Laubbäume und Sträucher:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Artenschutzrecht

Festsetzungen zum Artenschutz ergeben sich aus dem zugrunde liegenden Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP, siehe Anlage). Für den Bereich des Einfamilienhauses sind folgende Festlegungen daraus zu berücksichtigen:

Zum Schutz von Insekten sind zur Beleuchtung im Außenbereich ausschließlich „insektenfreundliche“ LEDs mit einer Farbtemperatur bis max. 2700 Kelvin (gelbes oder UV-freies warm-weißes Licht) mit einer Abstrahlung nur nach unten (mind. 20 ° unter der Horizontalen) zugelassen. Es ist auf eine dichte und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können. Wo immer möglich ist auf Außenbeleuchtung zu verzichten.

Größere Glasflächen (>2 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern. Dies senkt das Kollisionsrisiko infolge von Spiegelungen von Gehölzen erheblich.

Lichtschächte und Gullys sind so auszubilden, dass Amphibien nicht hineinfallen können bzw. diese z. B. mittels Lochblech selbständig wieder herausklettern können.

Mögliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen und müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden haben. Lediglich bei Eckpfosten sind Sockel aus Gründen der Stabilität zulässig.

5.3 Hinweise

Die zeichnerischen Hinweise umfassen Daten der Flurkarte mit Grundstücken und Gebäuden. Die Zeichnung erfolgt im UTM-Koordinatensystem.

Allgemeines

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, in dem dargestellt wird, dass die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung insbesondere zur Grünordnung eingehalten werden.

Boden- und Denkmalschutz

Hier wird auf die einschlägigen Vorschriften des Boden- und Denkmalschutzes hingewiesen.

Ver- und Entsorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauvorhaben vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen sind.

Wasserwirtschaft

Bei den Hinweisen zur Wasserwirtschaft werden der Schutz der Gebäude vor Schicht-, Grund- und wildabfließenden Wassers benannt, die durch die Bauherrin oder dessen Planer zu berücksichtigen sind. Ebenfalls werden die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser gegeben

6. Wesentliche Auswirkungen

6.1 Umweltbelange und Klimaschutz

Durch die Einbeziehungssatzung wird in Ludenhausen der Bau eines Einfamilienhauses mit Garage, Nebenanlagen sowie Garten ermöglicht. Die Satzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Ortsrand und begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf Ludenhausen und die Nachbarorte gegeben.

Durch die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen entsteht ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf, der im folgenden Kapitel ermittelt wird. Infolge der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB für die Einbeziehungssatzung ist kein Umweltbericht erforderlich. Infolge des begrenzten Flächenumfangs, des Ausgangszustands als Fahrsilo, befestigter Weg und Ruderalfläche sowie der mäßigen baulichen Nutzung sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt vor, demzufolge keine Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG berührt werden. Somit sind die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 4 und 5 erfüllt.

Klimaausgleichende Wirkungen werden im Rahmen der Grünordnung durch Pflanzungen von Bäumen erreicht.

Versickerungs- und Retentionsflächen sind nach Möglichkeit oberirdisch anzulegen, um dem Klimaausgleich zu dienen.

6.2 Eingriffsregelung

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden Maßnahmen berücksichtigt, die ggf. im Rahmen der Eingabeplanung zum Bauantrag noch fortgeführt werden müssen:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- bauzeitlicher Schutz des Oberbodens
- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche für Gebäude und Außenanlagen
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen für Stellplätze

Schutzgut Vegetation und Landschaftsbild

- sorgfältige Einbindung des Gebäudes in das Gelände, Begrenzung der Höhenentwicklung
- Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Begrünung der Freiflächen

Schutzgut Tiere

- Verwendung von „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln mit warmweißen LEDs mit einer Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin
- Größere Glasflächen (<2 m²) sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern
- Verwendung sockelfreier Zäune mit mind. 10 cm Bodenabstand

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs-Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021). Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet

ergeben sich für das Fahrsilo, die Ruderalflächen und den befestigten Weg eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das versiegelte Fahrsilo wird mit 0 WP bewertet, die Ruderalflächen mit 4 WP und der befestigte Weg mit 1 WP.

Der Beeinträchtigungsfaktor für Baugrundstücke wird i. d. R. aus der GRZ abgeleitet. Diese beträgt für den Geltungsbereich 0,32.

Die Ermittlung des Eingriffs ergibt sich durch die Multiplikation der Faktoren Bestandsbewertung (WP), Fläche (in m²) und Beeinträchtigungsfaktor, ggf. mit Berücksichtigung der Reduzierung durch den Planungsfaktor.

Tab. 1: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Wertpunkte (WP)	Fläche (m ²)	Eingriff/Planung	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Gering (P411 Sonderflächen der Landwirtschaft, versiegelt)	0	395	Einfamilienhaus mit Garten	0,32	0
Gering (P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)	4	809	Einfamilienhaus mit Garten	0,32	1.036
Gering (V32 Wirtschaftswege, befestigt)	1	154	Einfamilienhaus mit Garten	0,32	49
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					1.085

Ausgleichsermittlung und -maßnahmen

Das Einfamilienhaus wird im Zuge des geplanten Neubaus eines Pferdestalls nördlich und östlich des Geltungsbereichs von der gleichen Bauherrin errichtet. Durch dessen Bau und der Anlage von Intensivgrünland und der Neupflanzung von mesophilem Gebüsch sowie dem Abbruch des alten Milchvieh-Betriebs werden mehr Wertpunkte erzielt, als ausgeglichen werden müssen. Somit kann der Ausgleichsbedarf für das Einfamilienhaus aus dem Überschuss der Wertpunkte, die im Zuge des Neubaus des Pferdestalls generiert werden, erfolgen.

Durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konnten insgesamt 34.764 WP erzielt werden. Nach Abzug des Kompensationsbedarfs für den Pferdestall verbleiben 8.819 WP. Der Neubau des Einfamilienhauses erfordert einen Kompensationsbedarf von 1.085 WP, sodass insgesamt 7.734 WP verbleiben.

Eingriffe (Pferdestall)	in m²	WP
Summe Flächenveränderung	15.040	
Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten		-25.945
Kompensation		
Summe Flächenveränderung	21.317	
Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenumfang in Wertpunkten		34.764
Saldo Eingriffsbilanz		8.819
Eingriffe (Einfamilienhaus)		
Summe Flächenveränderung	1.358	
Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten		-1.085
Saldo Eingriffsbilanz		7.734

7. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 01.06.2023.

Gemeinde Ustersbach: Flächennutzungsplan vom 27.02.1996.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband Augsburg 2019: Regionalplan Augsburg i.d.F. vom 01.04.2019.