

- Teil B -

Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck



Einbeziehungssatzung
„Seeblickstraße-Zankenhausen“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

vom 10.05.2023

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	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Ziele der Planung	5
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	6
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	6
4.	Erschließung	7
4.1	Verkehr	7
4.2	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	7
4.3	Niederschlagsbeseitigung.....	7
4.4	Energieversorgung, Telekommunikation	8
4.5	Abfallbeseitigung	8
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	13
6.	Altlasten	13
7.	Denkmalschutz	14
8.	In-Kraft-Treten	14

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal westlich der Seeblickstraße im Osten der Ortslage Zankenhausen ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 132/2 und der Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 132 der Gemarkung Zankenhausen ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.

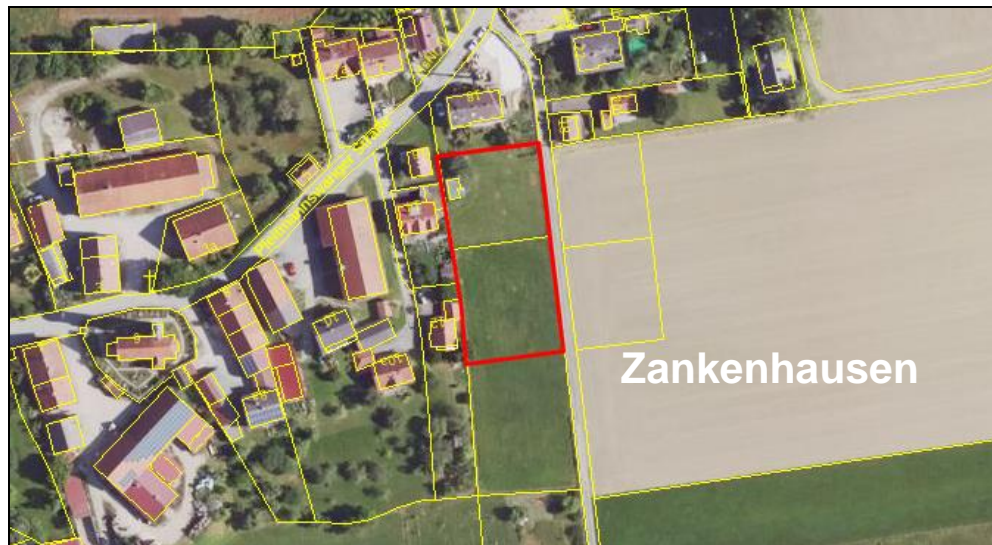


Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Die Eigentümer der westlich an die Seeblickstraße Straße anliegenden Grundstücke Flur Nrn. 132 und 132/2 streben zur Abrundung der bereits umliegenden Wohnbebauung eine bauliche Entwicklung dieser Flächen für Wohngebäude an. Die Erschließung für die neuen Wohngebäude kann über die anliegende Seeblickstraße gewährleistet werden. An die Grundstücke können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden, beziehungsweise liegen diese bereits an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur. Nrn. 132/2 und 132 (tlw.), jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am östlichen Ortsrand von Zankenhausen gewährleistet werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“ 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 Türkenfeld stellt das Grundstück Flur Nr. 132/2 sowie die Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 132, jeweils Gemarkung Zankenhausen, bereits als „gemischte Baufläche“ dar. Zudem befinden sich die beiden Grundstücke sowie der gesamte Ort Zankenhausen in dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach Hügelland“.

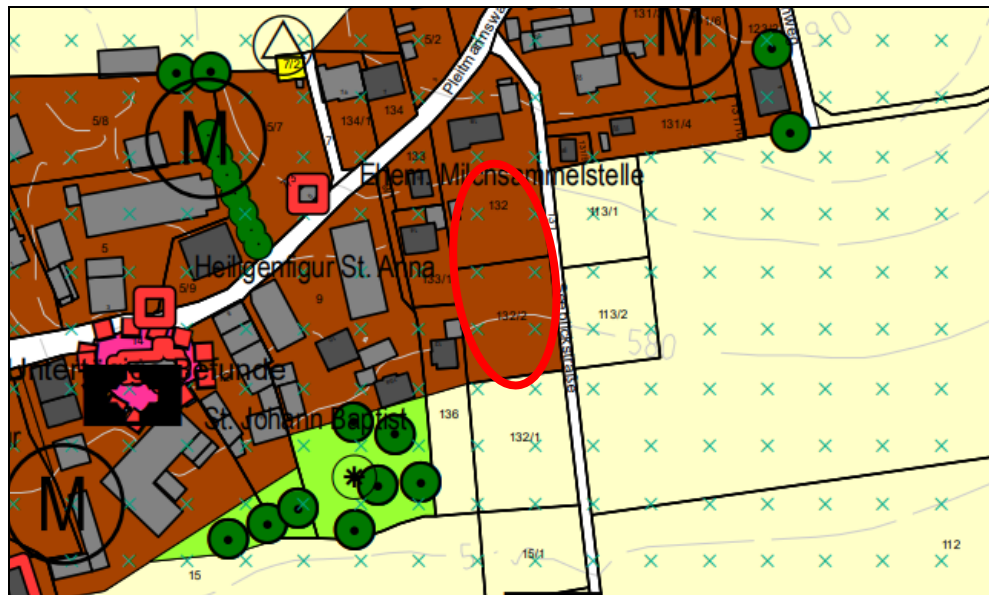


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Türkenfeld

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehenen Flächen liegen aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem hierfür auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer Wohnbebauung die Aufstellung einer Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar westlich und nördlich bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei den Flächen im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Grünland. Am nordwestlichen Randbereich der Einbeziehungsfläche befindet sich ein kleines Gebäude sowie Einzelbaum. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Das Höhengniveau der Einbeziehungsfläche steigt von Süden bei etwa 578,5 m ü. NN nach Norden bei etwa 585,0 m ü. NN um etwa 6,5 m an.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsgebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden und Westen durch gemischt genutzte Einzel- und Doppelhäuser entlang der Pleitmannswanger Straße,
- im Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und darauf folgend Einzel- und Doppelhäuser sowie verschiedene Gehölzstrukturen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen einzubeziehenden Grundstücke Flur Nrn. 132 und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, befinden sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“ soll eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 132/2 und der südlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 132, Gemarkung Zankenhausen, in Anlehnung an den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden. Zudem soll mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer weitestgehend geordneten Überbauung des am östlichen Ortsrand von Zankenhausen liegenden Einziehungsbereichs wird der durch die neuen Wohngebäude zu überbauende Bereich durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt.

Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung und Verortung von Garagen und Carports auf dem Areal dürfen diese nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („Ga“) realisiert werden.

Nachdem sich das gewählte Baugrenzengefüge sehr eng an den künftigen Gebäudekanten orientiert, werden für einzelne untergeordnete Gebäudeteile Möglichkeiten zu einer teilweisen Überschreitung dieses Gefüges eröffnet. So dürfen Terrassen und Balkone an den Gebäuden sich maximal 45 m² je Wohngebäude auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Zudem wird den Eigentümern dadurch eine größere Flexibilität bei der künftigen Ausbildung der Terrassen und Balkone an den neuen Wohngebäuden eingeräumt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche je Wohngebäude (GR), die Zahl der umzusetzenden Vollgeschosse (II) und der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) neuer Gebäude ausreichend bestimmt.

Um in dem vorwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen geprägten Umfeld eine zu starke Höhenausdehnung vermeiden zu können, werden im Satzungsgebiet konkrete Vorgaben für die Wandhöhe (WH) von neuen Gebäuden festgelegt. Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche je Wohngebäude (GR 130m²) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung im Osten der Ortslage Zankenhausen.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. bestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Mit der festgelegten Dachform (Satteldach) und -neigung sowie Hauptfirstrichtung kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäudestruktu-

ren hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen. In Verbindung mit dem hier bereits vorhandenen Gebäudebestand kann am östlichen Ortsrand von Zankenhausen somit eine relativ einheitliche, ruhige Dachlandschaft für sämtliche hier künftig vorhandenen Gebäude gesichert werden.

Weitere Festsetzungen oder Vorgaben für den Einziehungsbereich sind entbehrlich, da infolge des Einfügegebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einziehungssatzung künftig 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 Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung kann somit auch bei der künftig im Einziehungsbereich neu entstehenden Wohnbebauung gewahrt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 132 und des Grundstückes Flur Nr. 132/2, Gemarkung Zankenhausen, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar an das Satzungsgebiet anliegende Seeblickstraße (Flur Nr. 131) sichergestellt. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Arrondierung demnach nicht erforderlich.

4.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Satzungsgebietes kann durch Anschluss an das in der Seeblickstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus wird die erforderliche Versorgungsleitung (Hausanschluss) in das Satzungsgebiet geführt.

Die Abwasserbeseitigung des Einziehungsbereiches kann über den in der Seeblickstraße bereits anliegenden, kommunalen Kanal sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen.

4.3 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 der Umgebung ist davon auszugehen, dass auch im Einziehungsbereich eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) 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 mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Auf die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Nutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen.

4.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Einziehungsbereiches mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Der Einziehungsbereich kann über die in der Seeblickstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentfeldbruck über die anliegende Seeblickstraße

durchgeführt. Die Mülltonnen sind dabei am Abholtag am Straßenrand der Seeblickstraße bereit zu stellen.

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 wohnbaulichen Nutzung des Einbeziehungsbereiches ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils dieser Flächen, die zu einer gewissen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (bereits unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung) führt die geplante 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 intensiv genutztes Grünland ist im Zuge der Überbauung des Areals 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, kann eine städtebaulich verträgliche Abrundung der Bebauung am östlichen Ortsrand von Zankenhausen gewährleistet werden.

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) kann diesem Gebot auch im Rahmen der geplanten Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 132 (tlw.) und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, grundsätzlich Rechnung getragen werden, zumal der Einbeziehungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist.

5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf den Grundstücken Flur Nrn. 132 und 132/2, Gemarkung Zankenhausen, 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 (Grundstücksfläche 2.700 m²) 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.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Satzungsgebietes handelt es sich einerseits um ein Gebäude der Siedlungsgebiete (Biotop-/Nutzungstyp X4), die nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 0 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind, sowie Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das mit 3 Wertpunkten (WP) und einen Privatgarten (strukturarm) (Biotop-/Nutzungstyp P21), der mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann regelmäßig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet

werden. Hierzu wird die im Satzungsgebiet errechnete Gesamtgrundflächenzahl herangezogen und als maßgebende Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung in Ansatz gebracht. Die errechnete Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (130 m² je Baufeld) bezogen auf die Gesamtgrundstücksfläche des Einbeziehungsbereichs. Aufgrund der unterschiedlichen Überbaubarkeit ergibt sich für das jeweilige Grundstück auch eine abweichende GRZ (0,2 für den nördlichen Teil des Einbeziehungsbereiches, 0,3 für den südlichen Teil).

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die aus der vorliegenden Einbeziehungssatzung resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

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

Ausgleichsbedarf:

$$1.313 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,30 = 1.182 \text{ WP}$$

$$1.359 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} \times 0,20 = 1.359 \text{ WP}$$

$$28 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WP} \times 0,20 = 0 \text{ WP}$$

Summe Ausgleichsbedarf: 2.541 WP

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Satzungsgebiet selbst keine naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf einer externen Fläche umgesetzt werden, die der vorliegenden Einbeziehungssatzung planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden muss. Hierfür steht eine Teilfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen, zur Verfügung (siehe Teilplan 2 in der Planzeichnung), die ca. 530 m westlich des Satzungsgebietes liegt.

Beim Bestand auf dieser geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp G11), dessen Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Auf dieser Ausgleichsfläche soll artenarmes Extensivgrünland entwickelt werden. Dies entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp G213, das mit 8 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Mit den textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann eine

naturwissenschaftliche Aufwertung auf dieser externen Ausgleichsfläche um 5 Wertpunkte (8 WP - 3 WP) ermöglicht werden.



Abb. 3: Luftbild externe Ausgleichsfläche, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 2.541 Wertpunkten (WP) muss der Einziehungssatzung demzufolge eine mindestens 509 m² große Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet werden (siehe Teilplan 2 auf Planzeichnung).

Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung eines artenarmen Extensivgrünlandes durch Ausmagerung) auf dieser 509 m² großen, externen Ausgleichsfläche, können die mit der geplanten baulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden (Gesamtwertpunkte Ausgleichsfläche: 2.545 WP). Die konkrete Sicherung der externen 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 Einziehungsfläche (intensiv genutztes Grünland, Grünfläche) ist insbeson-

dere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten Vogelarten und ggf. Kleinsäu-
gern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch
nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante
Artvorkommen vor.

Nachdem im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche weitere Gehölz- und
Grünstrukturen und damit auch entsprechende Habitatstrukturen vorhanden
sind, die auch bei der geplanten baulichen Arrondierung weiterhin erhalten
werden können, kann auch künftig von einem Erhalt der Lebensraumfunktio-
nen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhalt-
tungsstatus potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer
wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs auf dem Areal west-
lich der Seeblickstraße weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine
nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der be-
troffenen Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bun-
desnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Arten-
schutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung
nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

5.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten und
Süden unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entste-
henden 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 Fahr-
verkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter ho-
len, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher
Art, z. B. während der Erntezeit (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrüben-
ernte, etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

6. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbezie-
hungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu
achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbe-
schaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenverände-

rung 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

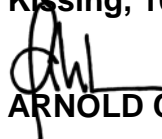
7. Denkmalschutz

Im westlichen Umfeld des Satzungsgebiets befindet sich in ca. 100 m Entfernung das Bodendenkmal „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist in Zankenhausen“. (D-1-7832-0295). Demzufolge liegt auch für das Satzungsgebiet grundsätzlich eine archäologische Relevanz vor.

8. In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Einziehung der Grundstücke Flur Nrn. 132 (tlw.), und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen (Einziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 10.05.2023


ARNOLD CONSULT