

- Teil B -

**Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck**



BEGRÜNDUNG

**zur Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn.
960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld,
in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld
(Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“)**

vom 24.02.2021

**geändert am:
19.05.2021
28.07.2021**

**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	6
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2	Sonstige Vorgaben	6
4.	Erschließung	7
4.1	Verkehr	7
4.2	Wasserversorgung	7
4.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung	8
4.4	Energieversorgung	9
4.5	Telekommunikation	9
4.6	Abfallbeseitigung	9
5.	Umweltauswirkungen, Naturschutz	9
5.1	Ausgangssituation	9
5.2	Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung	9
5.3	Naturschutzfachlicher Ausgleich	10
5.4	Artenschutz	12
5.5	Immissionen	13
5.6	Altlasten	13
5.7	Denkmalschutz	14
6.	In-Kraft-Treten	14

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal östlich der Moorenweiser Straße im Norden der Ortslage Türkenfeld ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken Flur Nrn. 960 und 960/2 der Gemarkung Türkenfeld ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich. Das Grundstück Flur Nr. 960/1 der Gemarkung Türkenfeld, das sich teilweise ebenfalls innerhalb des Umgriffs dieser Satzung befindet, ist bereits teilweise bebaut.



Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Die Grundstückseigentümer der östlich an die Moorenweiser Straße anliegenden Grundstücke Flur Nrn. 960 und 960/2 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 Moorenweiser Straße sowie über die von dieser abzweigenden, privaten Stichstraße (Privatweg) des Grundstückes Flur Nr. 960/1, Gemarkung Türkenfeld, gewährleistet werden. An die Satzungsgrundstücke 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. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Türkenfeld gewährleistet werden. Zudem kann mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Herstellungs- und Ausbaubeiträgen, etc. geschaffen werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“ 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. 960/2 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 960 und 960/1, jeweils Gemarkung Türkenfeld, bereits als gemischte Bauflächen dar. Im Norden und Osten ist im Flächennutzungsplan zudem eine schmale Grünfläche zur Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Des Weiteren ist im Süden des Grundstückes Flur Nr. 960/2 ein Bestandsbaum dargestellt, der allerdings in der Realität nicht mehr vorhanden ist.

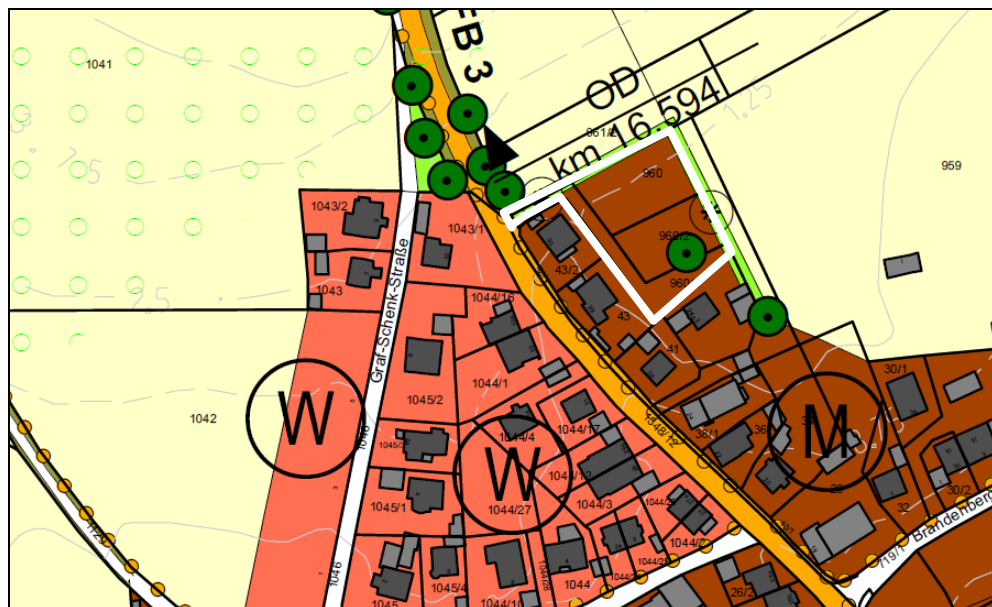


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Türkenfeld

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 südlich bereits vorhandenen Wohn- und gemischten Bebauung.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei den Flächen im Umgriff der Einziehungssatzung handelt es sich weitestgehend um bereits intensiv gepflegte Grünlandflächen ohne jeglichen Gehölzbestand. Lediglich ein Teil des Grundstückes Flur Nr. 960/1 ist bereits als Ortsrandeingrünung für das auf diesem Grundstück, außerhalb des Umgriffs der Einziehungssatzung, bereits in den vergangenen Jahren realisierte Wohnhaus gesichert. Der Erhalt dieser bereits genehmigten Eingrünung wird im Satzungsgebiet auch weiterhin gesichert und entsprechend festgeschrieben. Auf den überplanten Flächen befinden sich mit Ausnahme der Zufahrt zu Grundstück Flur Nr. 960/1 bislang noch keinerlei bauliche Anlagen.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Süden und Westen durch gemischt genutzte Einzel- und Doppelhäuser entlang der Moorenweiser Straße,
- im Norden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld einzubeziehenden Grundstücke Flur Nrn. 960, 960/1 und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, befinden sich allesamt in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld (Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“), soll eine wohnbauliche Nutzung auf diesen Flächen in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden.

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Siedlungsabschlusses und eines künftig verträglichen Überganges zwischen Ortslage und angrenzender Landschaft, wird für die beiden in den im Zusammenhang bebauten Ort einzubeziehenden Grundstücke Flur Nr. 960 (tlw.) und 960/2 jeweils ein kleinteiliges Baufenster festgelegt. Dieses wird durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt und räumlich gefasst, deren Ausprägung sich an den vorhandenen Baustrukturen der Umgebung orientiert und künftig eine lockere Überbauung des neuen Siedlungsrandes von Türkenfeld sicherstellt. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Nebengebäuden/-anlagen auf den einzelnen Grundstücken, werden neben den Baufenstern für die künftigen Hauptgebäude (Wohngebäude) auch die Flächen für eine Umsetzung von Garagen und Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken konkret verortet. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen am künftigen Ortsrand von Türkenfeld wird damit ausgeschlossen. Mit der gewählten klaren Verortung von relativ kleinteiligen Baustrukturen auf den beiden einzubeziehenden Grundstücken kann, in Verbindung mit der am nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich der Einbeziehungssatzung festgesetzten Randeingrünung, künftig eine verträgliche, ortstypische Überbauung des Einbeziehungsbereiches im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden.

3.2 Sonstige Vorgaben

Um neben einer der Ortsrandlage angemessenen Überbauung der Grundstücke innerhalb der Einbeziehungssatzung künftig auch eine Entstehung von ortstypischen Gebäudestrukturen sicherstellen zu können, werden innerhalb des Satzungsgebietes nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen. Die gewählte höchstzulässige Wandhöhe von 4,5 m stellt sicher, dass das zweite Vollgeschoss dabei nur im Dachgeschoss umge-

setzt werden kann. In Anlehnung an den umgebenden Gebäudebestand dürfen die innerhalb des Einbeziehungsbereiches neu entstehenden Gebäude ausschließlich mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° errichtet werden. Wie bei dem erst kürzlich auf dem Grundstück Flur Nr. 960/1 unmittelbar südlich des Umgriffs der Einbeziehungssatzung realisierten Wohnhaus, wird auch für die neuen Wohngebäude im Satzungsgebiet nur eine Firstausrichtung in West-Ost-Orientierung zugelassen.

Mit den im Satzungsgebiet getroffenen Vorgaben zur Überbauung und zu den zulässigen Gebäudestrukturen kann die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung auch bei einer künftigen wohnbaulichen Nutzung des Einbeziehungsbereiches gewahrt werden. Weitergehende Festsetzungen oder Vorgaben für den Einbeziehungsbereich sind demnach entbehrlich, da infolge des Einfügegebotes nach § 34 BauGB auf diesem Areal künftig ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Flächen für den motorisierten Individualverkehr, Radfahrer und Fußgänger ist bereits über die unmittelbar anliegende Moorenweiser Straße sowie eine von dieser abzweigenden privaten Stichstraße („Privatweg“, Fl.Nr. 960/1) sichergestellt. In der Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung wird diese Zuwegung als Privatweg dargestellt. Im Vollzug der Satzung muss eine privatrechtliche Sicherung dieser über private Grundstücksflächen führenden Erschließung durch die späteren Bauherren, beispielsweise durch Eintragung von Geh-, Fahrt- und / oder Leitungsrechten, zugunsten der anliegenden Grundstücke grundbuchrechtlich erfolgen. Zudem ist zwischen dem Eigentümer des Privatweges mit der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck eine Vereinbarung u. a. zur Sicherung deren fachlicher Anforderungen an die Gestaltung dieses Weges abzuschließen. Zudem ist der Privatweg im nachfolgenden Vollzug vom Eigentümer für eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr auszulegen.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Einbeziehungsbereiches kann durch An-

schluss an das in der Moorenweiser Straße bereits anliegende Leitungsnetz abgesichert werden.

Auf die Möglichkeit einer Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung („Brauchwassernutzung“) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Einziehungsbereiches kann über den in der Moorenweiser Straße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Bei der Reinigung von Photovoltaik-Anlagen und Solarmodulen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zur Versickerung zu bringen. 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 auf den einzelnen Privatgrundstücken 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.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Einbeziehungsbereiches mit Elektroenergie ist durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Moorenweiser Straße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.5 Telekommunikation

Der Ort Türkenfeld ist bereits durch Telekommunikationsanlagen erschlossen. An dieses Netz kann auch der Einbeziehungsbereich angeschlossen werden.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentfeldbruck über die anliegende Moorenweiser Straße durchgeführt. Die Mülltonnen sind dabei am Abholtag am Straßenrand der Moorenweiser Straße bereit zu stellen.

5. Umweltauswirkungen, Naturschutz

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 infolge der anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (intensiv gepflegte Grünfläche, unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung) des am Ortsrand gelegenen Einbeziehungsbereichs bedingt die geplante wohnbauliche Entwicklung nur eine Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen geringer Erheblichkeit.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden im Einbeziehungsbereich grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung als intensiv gepflegte Grünfläche ist im Zuge der Überbauung des Areals auch mit einer gewissen 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 getroffenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit der einzelnen Grundstücke (Baugrenzen etc.) und zu den künftigen Gebäudestrukturen (Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Dachform etc.), kann eine städtebaulich verträgliche Abrundung der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Türkenfeld 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/Privatweg, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot auch im Rahmen der geplanten Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, grundsätzlich Rechnung getragen werden, zumal der Einbeziehungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld bereits als (gemischte) Baufläche dargestellt ist.

5.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Auswirkungen der wohnbaulichen Entwicklung der Einbeziehungsfläche auf Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Sat-

zungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche zugrunde.

Dabei wird zunächst der Bestand innerhalb der Einbeziehungsfläche nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Bei den für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstücken Flur Nrn. 960 und 960/2 handelt es sich aktuell um intensiv gepflegte Grünlandflächen ohne jeglichen Gehölzbestand. Die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 960/1 wird bereits als Zufahrt zu dem auf diesem Grundstück vorhandenen Wohnhaus genutzt und demzufolge bei der Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen als nicht eingriffsrelevant eingestuft und neutral, d. h. mit dem Faktor „0“ bewertet. Ebenfalls neutral bewertet werden die Randflächen der beiden Grundstücke Flur Nrn. 960 und 960/1, die künftig für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen sind (ca. 366 m²). Als maßgebende, eingriffsrelevante Fläche werden letztlich die verbleibenden Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 960 und 960/2 (ca. 1.185 m²) in Ansatz gebracht. Nach dem Leitfaden (Matrix in Abb. 7) sind diese Flächen als „**Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**“ einzustufen und damit der **Kategorie I** zuzuordnen.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung auf diesen Flächen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der hinsichtlich seiner Intensität erfasst werden muss. Hierzu kann überschlägig das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung herangezogen werden, welches die Eingriffsschwere pro Flächeneinheit beschreibt. Dieses Maß muss sich an die umgebende Bestandsbebauung anpassen, welche einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad aufweist (< 35 % Überbauung). Gemäß Leitfaden (Matrix in Abb. 7) ergibt sich demnach eine Beeinträchtigungsintensität des **Typs B („niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“)**.

Der Umfang des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für die maßgebende, ca. 1.185 m² umfassende Einbeziehungsfläche kann anhand eines Kompensationsfaktors errechnet werden. Dieser Faktor ist gemäß der Matrix im Leitfaden aus dem **Feld BI** (Kategorie I und Typ B) zu entnehmen, welcher eine Spanne von 0,2 - 0,5 vorsieht. Durch die künftig großzügig ausgelegten Gartenflächen, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, eine gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung und einer angemessenen Durchgrünung im Bereich der Einbeziehungsfläche ist aus Sicht der Gemeinde eine merkliche Minimierung der Beeinträchtigungen auf dieser Fläche möglich, wonach ein **Kompensationsfaktor** von **0,3** für die maßgebende Eingriffsfläche gerechtfertigt ist.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf errechnet sich demnach wie folgt:

$$\begin{array}{lcl} \text{Maßgebende Einbeziehungsfläche} & \times & \text{Faktor} & = & \text{Ausgleichsbedarf} \\ 1.185 \text{ m}^2 & & 0,3 & = & 356 \text{ m}^2 \end{array}$$

Der erforderliche Ausgleich für den mit der wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriff soll durch eine naturschutzfachliche Aufwertung des nordwestlichen und nordöstlichen Randbereiches (gesamt ca. 247 m²) des Grundstückes Flur Nr. 960 sowie des nordöstlichen Randbereiches (ca. 119 m²) des Grundstückes Flur Nr. 960/2 innerhalb des Umgriffs der Einbeziehungssatzung erfolgen. In diesem Zusammenhang ist entsprechend der Darstellung im Satzungsplan entlang der Nordwestseite des Einbeziehungsbereiches auf einer Breite von mindestens 3 m sowie entlang der Nordostseite des Einbeziehungsbereiches auf einer Breite von mindestens 6 m (Gesamtfläche ca. 366 m²) auf mindestens 50 % dieser Flächen eine Gehölzpflanzung mit standortheimischen Bäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen (1 Stck./30 m²) und Sträuchern (1 Stck./m²) vorzunehmen, die spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden muss. Sämtliche Nutzungen der Ausgleichsflächen, die den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten und der Funktion als Ausgleichs- und Ersatzfläche oder den Lebensraumansprüchen der hier zu fördernden Tier- und Pflanzenarten zuwiderlaufen könnten, sind generell zu unterlassen. Dies umfasst u. a. einen Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln, eine Errichtung baulicher Anlagen, eine Zäunung, eine Flächenversiegelung, ein ästhetischer Formschnitt von Gehölzen, eine Lagerung von Materialien, das Abstellen von Maschinen und Geräten. Die Grünflächen im Bereich der Ausgleichsflächen sind extensiv zu pflegen und das Schnittgut ist abzutransportieren. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Plan zur Gestaltung der Ausgleichsfläche einzureichen.

Die konkrete Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurde in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer herbeigeführt.

5.4 Artenschutz

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

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (intensiv genutztes Grünland) ist insbesondere mit dem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

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

5.5 Immissionen

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

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

5.6 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Fürstentfeldbruck sind im Einbeziehungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt

Fürstenfeldbruck, Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde 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.

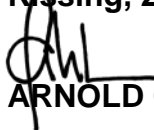
5.7 Denkmalschutz

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich grundsätzlich um ein archäologisch relevantes Gebiet. In etwa 150 m Entfernung findet sich im Norden des Satzungsgebietes bereits ein bekanntes Bodendenkmal (D-1-7832-0056, „Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“). Erfahrungsgemäß ist im Umfeld von derartigen Denkmälern mit weiteren archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Wie bei dem Bauvorhaben auf dem Grundstück 960/1 ist demzufolge auch im Satzungsgebiet für Bodeneingriffe jeglicher Art wieder eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

6. In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld (Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 28.07.2021


ARNOLD CONSULT