

- Teil B -

Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstenfeldbruck



Einbeziehungssatzung
„Seeblickstraße-Zankenhausen“

BEGRÜNDUNG

vom 10.05.2023

Fassung vom:
25.11.2024
26.05.2025
16.07.2025 (Satzungsbeschluss)

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung.....	3
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.2	Tatsächlicher Bestand	6
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.	Ziele der Planung.....	6
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	8
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	8
4.	Erschließung.....	9
4.1	Verkehr	9
4.2	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung.....	10
4.3	Niederschlagsbeseitigung.....	10
4.4	Energieversorgung, Telekommunikation	11
4.5	Abfallbeseitigung	11
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	11
5.1	Ausgangssituation	11
5.2	Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung	12
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz.....	13
5.4	Artenschutz.....	15
5.5	Landwirtschaftliche Immissionen	16
6.	Altlasten	16
7.	Denkmalschutz	16
8.	In-Kraft-Treten	17

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.

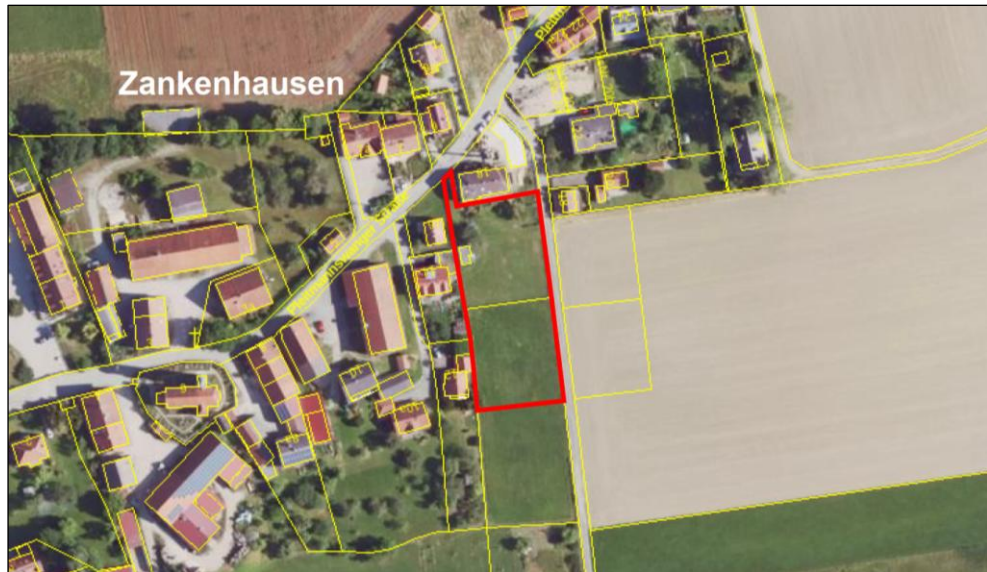


Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

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 östlich anliegende Seeblickstraße bzw. nördlich anliegende Pleitmannswanger Straße 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.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ wurde am 10.05.2023 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 jeweils in Verbindung mit § 13 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 10.05.2023, in der Zeit vom 31. Mai 2023 bis einschließlich 03. Juli 2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 25.05.2023 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme gebeten sowie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB unterrichtet. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen musste der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ inhaltlich nochmals angepasst und fortgeschrieben werden.

Der fortgeschriebene Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ wurde am 25.11.2024 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum fortgeschriebenen Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 25.11.2024, in der Zeit vom 04. Dezember 2024 bis einschließlich 13. Januar 2025 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (insgesamt 27 Fachbehörden bzw. Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 02.12.2024 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB erneut an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme gebeten sowie über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Infolge der eingegangenen Stellungnahmen musste der fortgeschriebene Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ inhaltlich nochmals zu einigen Themen (Umgang mit Niederschlagswasser etc.) angepasst werden.

Der nochmals fortgeschriebene Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ wurde am 26.05.2025 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB sowie der zweiten erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum nochmals fortgeschriebenen Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils

in der Fassung vom 26.05.2025, in der Zeit vom 06. Juni 2025 bis einschließlich 23. Juni 2025 die zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (insgesamt 27 Fachbehörden bzw. Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 05.06.2025 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB erneut an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme gebeten sowie über die zweite erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Hierbei wurde dargestellt, dass Stellungnahmen nur in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen abgegeben werden können. Die wenigen, im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung und der zweiten erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden redaktionell in der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ berücksichtigt.

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“.

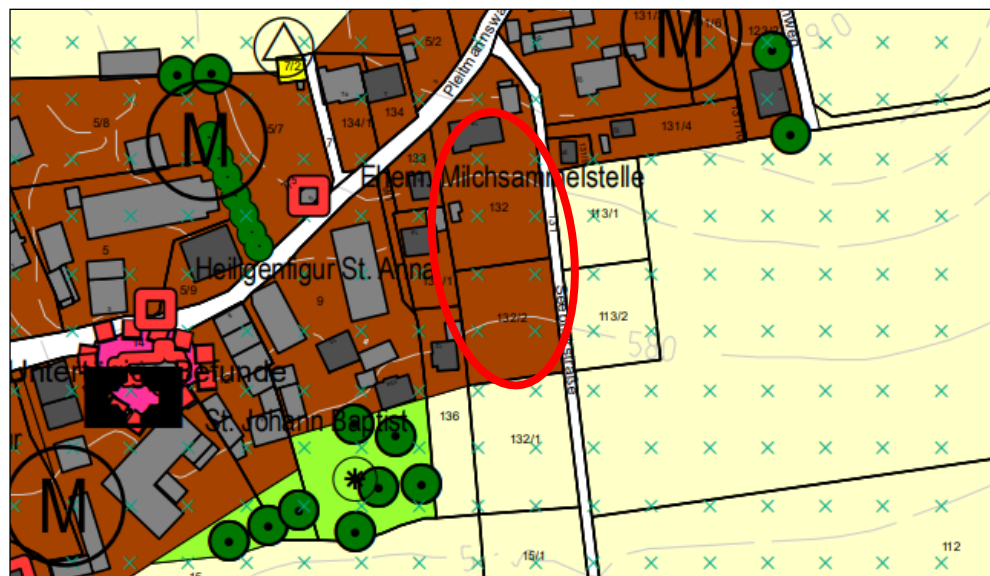


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Türkenfeld

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 Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich 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 beim Grundstück Flur Nr. 132/2 vorwiegend um intensiv genutztes Grünland. Am westlichen Randbereich des Grundstückes Flur Nr. 132 befindet sich ein kleines Gebäude sowie ein Einzelbaum. Die restlichen überplanten Flächen des Grundstückes Flur Nr. 132 sind vorwiegend als strukturarmer Privatgarten gekennzeichnet. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Das Höhengniveau der Einbeziehungsfläche steigt von Süden bei etwa 579,0 m ü. NHN nach Norden bei etwa 585,8 m ü. NHN um etwa 6,8 m an.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches 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) des Siedlungsgebietes Zankenhausen gesichert werden. Zudem soll mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

Für eine Entwicklung neuer Wohnbauflächen und Bewältigung der nach wie vor sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum stehen in der Ortslage Zankenhausen keine anderweitigen Standortalternativen zur Verfügung. Im baulichen Innenbereich der Ortslage Zankenhausen sind nur noch sehr wenige Flächen vorhanden, die überhaupt noch für eine wohnbauliche Entwicklung / Neuordnung geeignet sind. Diese Flächen sind jedoch entweder infolge der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (privates Eigentum) für den freien Markt überhaupt nicht verfügbar, oder liegen in unmittelbarer Nachbarschaft von derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Hofstellen und sind demnach immissionsschutzrechtlich für eine wohnbauliche Entwicklung sehr kritisch zu sehen. Zudem lassen sich auch bereits bebaute Flächen in der Ortslage Zankenhausen nicht im erforderlichen Umfang baulich nachverdichten bzw. sind für eine derartige Nachverdichtung auch gar nicht verfügbar. Letztendlich liegen im Ortsteil Zankenhausen keine Innenentwicklungspotenziale vor, die von der Gemeinde oder von Dritten für eine Umsetzung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum aktiviert werden könnten.

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer weitestgehend geordneten Überbauung des am östlichen Ortsrand von Zankenhausen liegenden Einbeziehungsbereichs wird der durch die neuen Wohngebäude zu überbauende Bereich auf jedem der beiden überplanten Grundstücke durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt. Mit der gewählten Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Bauflucht des auf dem nördlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 132 bereits vorhandenen Bestandsgebäudes weitestgehend aufgegriffen und verträglich nach Süden hin fortgeführt.

Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung und Verortung von Garagen und / oder Carports auf den überplanten Grundstücksflächen dürfen diese nur im Bereich der jeweils durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („Ga/Cp“, „Cp“) 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) 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 jeweils getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche je Wohngebäude (GR 170m²) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung im Osten der Ortslage Zankenhausen.

Um die neuen Wohngebäude auch verträglich in die vorhandene Topografie des Satzungsgebietes integrieren zu können, wird für die beiden überbaubaren Grundstücksflächen die jeweils zulässige Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Damit kann auch eine gute Prüffähigkeit im nachfolgenden Vollzug sichergestellt werden. Mit der zugelassenen geringfügigen Überschreitungsmöglichkeit der EFH kann den Bauherren für die nachfolgende Objektplanung ein gewisser Spielraum eingeräumt werden.

Die jeweils maximal zulässigen Wandhöhen (WH 5,50 m) neuer Wohngebäude sind zur besseren Nachvollziehbarkeit auf die jeweils zulässige EFH bezogen.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenlage / -entwicklung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich hinsichtlich Kubatur, Höhenniveau etc. bestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung des Siedlungsgebietes Zankenhausen orientiert.

3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

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

Mit der Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ kann sichergestellt werden, dass innerhalb des Satzungsgebietes und nach außen hin, den gesetzlichen Vorgaben zu einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung auch künftig Rechnung getragen

werden kann. Damit können auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Satzungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden.

Um den Bauherren bei der Gestaltung von Garagen und Carports etwas mehr Spielraum einräumen zu können, dürfen diese baulichen Anlagen entweder mit der Dachform / -neigung des zugehörigen Wohngebäudes oder alternativ auch mit begrüntem Flachdach ($\leq 5^\circ$) ausgeführt werden. Für sonstige Nebengebäude wird ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Satteldach (maximal 15°) zugelassen. Damit können im Satzungsgebiet Dachformen gesichert werden, die sich auch im umliegenden Siedlungsgebiet von Zankenhausen finden.

Weitere Festsetzungen oder Vorgaben für den Einbeziehungsbereich sind entbehrlich, da infolge des Einfügegebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungsbereich neu entstehenden Wohnbebauung gewahrt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 132, Gemarkung Zankenhausen, für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird künftig über die unmittelbar nördlich an das Satzungsgebiet anliegende Pleitmannswanger Straße (Flur Nr. 32) sichergestellt. Das Grundstück Flur Nr. 132/2 wird hingegen über die unmittelbar östlich anliegende Seeblickstraße (Flur Nr. 131) mit dem MIV erschlossen. Zur Absicherung dieser Erschließung wird auf beiden Grundstücken ergänzend jeweils ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Arrondierung demnach nicht erforderlich.

Infolge des nur eingeschränkten Straßenraumes der Seeblickstraße wird in der Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass westlich der Straße ein 3 m breiter Streifen entlang des Grundstückes Flur Nr. 132/2 von jeglicher Bebauung freizuhalten ist und auch nicht eingefriedet werden darf. Auf diesem Streifen kann künftig in gewissem Maße Begegnungsverkehr auf der Seeblickstraße abgewickelt werden. Zudem steht dieser Streifen auch für temporär haltende / parkende Fahrzeuge zur Verfügung, die damit keine Behinderung für landwirtschaftliche Fahrzeuge etc. darstellen.

Im Hinblick auf die immer weiter zunehmende Fahrradmobilität wird den Bauherren empfohlen, auf den privaten Grundstücken künftig geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen umzusetzen.

4.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) des Satzungsgebietes kann durch Anschluss an das in der Pleitmannswanger Straße bzw. 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 Einbeziehungsbereiches kann über den in der Pleitmannswanger Straße bzw. in der Seeblickstraße bereits anliegenden, kommunalen Kanal sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen.

4.3 Niederschlagsbeseitigung

Über das Satzungsgebiet verlaufen zwei Oberflächenentwässerungsleitungen in Richtung Süden zu einer bestehenden Drainageleitung („Sammler 11“), wobei die westliche Leitung zwischenzeitlich nicht mehr in Betrieb ist. Über den Sammler 11 wird das Oberflächenwasser nach Osten in Richtung des Höllbaches geleitet. Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Grundstückes Flur Nr. 132/2 muss die bestehende Oberflächenentwässerungsleitung in diesem Bereich teilweise verlegt werden.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse, insbesondere der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, hat die Gemeinde für das Satzungsgebiet ein Bodengutachten (Blasy + Mader GmbH vom 25.02.2025) einschließlich entsprechender Sickerversuche durchführen lassen. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der Untergrund grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist, wobei sickerfähiger Boden erst in tieferen Schichten (anstehende Sande etc.) vorhanden ist. Basierend auf den Erkenntnissen des Bodengutachtens hat das Büro Glatz & Kraus Ingenieure ein Konzept zur Entwässerung des im Satzungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen erarbeitet (Entwässerungskonzept vom 12.05.2025). Hierbei konnte der fachliche Nachweis geführt werden, dass das auf den künftig zu entwässernden Flächen im nördlichen als auch im südlichen Bereich des Satzungsgebietes anfallende Niederschlagswasser jeweils über Rigolen (Breite 1,50 m / Länge 1,50 m, Länge Rigolenpaket ca. 22,5 m) auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden kann. Damit konnte der grundsätzliche Nachweis erbracht werden, dass das auf den künftigen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder vor Ort auf diesen zur Versickerung gebracht werden kann. Die konkrete technische Planung und Auslegung der Rigolen auf dem jeweiligen Grundstück sowie der hierzu erforderlichen Vorreinigungseinrichtungen muss von den künftigen Bauherrn bzw. deren Planer im Rahmen des Entwässerungsantrages zum nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang müssen die geltenden Regelwerke

(DWA-A138-1 etc.) Berücksichtigung finden. Zur konkreten Position der künftigen Versickerungseinrichtungen (Rigolen etc.) auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen, müssen die jeweiligen Bauherren einen Sickertest (Feldversuch) im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens (Bauherrenerklärung zur Niederschlagswasserbeseitigung) vorlegen.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls sollten neu zu versiegelnde Flächen vorrangig mit versickerungsfreundlichen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

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

4.4 Energieversorgung, Telekommunikation

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

4.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstentum über die unmittelbar anliegende Pleitmannswanger Straße und Seeblickstraße durchgeführt. Die Mülltonnen sind dabei am Abholtag am Straßenrand der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung 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 Niederschlags- / Oberflächenwasser auch künftig wieder vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt 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. Zudem werden durch die geplante wohnbauliche Entwicklung auch keine Handwerksbetriebe oder sonstigen Betriebe innerhalb des Siedlungsgebietes Zankenhausen in ihrer Nutzung eingeschränkt, zumal im unmittelbaren Umfeld des Satzungsgebietes bereits ähnlich schutzbedürftige Wohnnutzungen vorhanden sind.

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. Ergänzend werden konkrete Vorgaben zur Verortung und Höhenentwicklung der neuen Gebäudestrukturen in der Satzung getroffen.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Straßen, 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 (Gesamtgrundstücksfläche 2.740 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 bei dem überplanten Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 132 einerseits um ein Gebäude der Siedlungsgebiete (Biotop-/Nutzungstyp X4), die nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 0 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind, sowie andererseits um einen strukturarmen Privatgarten (Biotop-/Nutzungstyp P21), der mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Beim ebenfalls überplanten Grundstück Flur Nr. 132/2 handelt es sich um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das mit 3 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 maßgebende Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (170 m² je Baufeld) zuzüglich der jeweiligen Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen/Balkone (jeweils 45 m²) und der Flächen, welche durch Garagen / Carports überbaut werden dürfen. Die Summe dieser überbauten Flächen wird auf die Gesamtgrundstücksfläche des Einbeziehungsbereichs bezogen.

Mit diesem Ansatz $[340 \text{ m}^2 \text{ (Gebäude)} + 90 \text{ m}^2 \text{ (Terrassen/Balkone)} + 136,5 \text{ m}^2 \text{ (Ga/Cp)}] / 2.740 \text{ m}^2$ ergibt sich für das gesamte Satzungsgebiet eine maßgebende GRZ von 0,25.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

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

Ausgleichsbedarf:

$$1.313 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,25 = 985 \text{ WP}$$

$$1.399 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} \times 0,25 = 1.749 \text{ WP}$$

$$28 \text{ m}^2 \times 0 \text{ WP} \times 0,25 = 0 \text{ WP}$$

$$\text{Summe Ausgleichsbedarf: } \underline{\underline{2.734 \text{ WP}}}$$

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. 195, Gemarkung Zankenhausen, zur Verfügung (siehe Teilplan 2 in der Planzeichnung), die ca. 450 m südwestlich des Satzungsgebietes liegt.

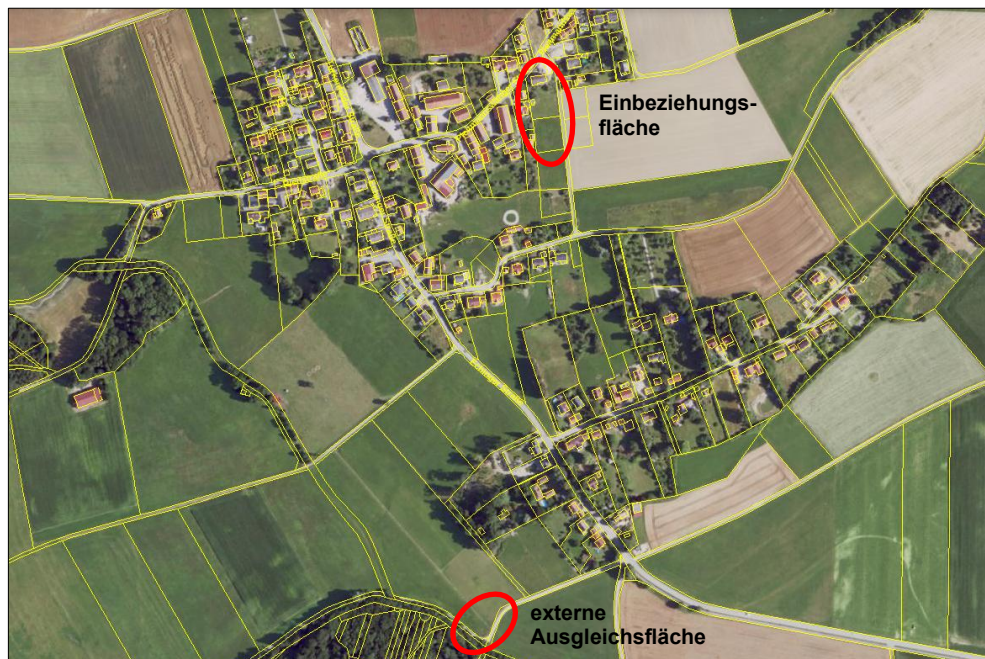


Abb. 3: Luftbild Lage externe Ausgleichsfläche, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Beim Bestand auf dieser geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um

landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp G11), dessen Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Am südlichen Rand dieser Ausgleichsfläche soll eine mesophile Gebüsch- / Heckenstruktur entwickelt werden. Dies entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp B112, der mit 10 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Mit den textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung auf dieser externen Ausgleichsfläche um 7 Wertpunkte (10 WP - 3 WP) ermöglicht werden.

Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 2.734 Wertpunkten (WP) muss der Einbeziehungssatzung demzufolge eine mindestens 400 m² große Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 195, Gemarkung Zankenhausen, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet werden (siehe Teilplan 2 auf Planzeichnung).

Mit der Umsetzung der in der Satzung textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung einer mesophilen Gebüsch- / Heckenstruktur) auf einer mindestens 400 m² großen Teilfläche im südlichen Teil der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 195, können die mit der geplanten baulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft angemessen kompensiert werden (Gesamtwertpunkte Ausgleichsfläche: 2.743 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 Einbeziehungsfläche (intensiv genutztes Grünland, strukturarmer Privatgarten) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten Vogelarten und ggf. siedlungstypischen Kleinsäugetieren zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten 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 Lebensraumfunktionen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs auf dem Areal westlich der

Seeblickstraße weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche 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 entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren 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-, Zuckerrübenerte, etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

6. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht 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 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

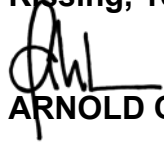
Zankenhausen“ (D-1-7832-0295). Demzufolge liegt auch für das Satzungsgebiet grundsätzlich eine archäologische Relevanz vor.

8. In-Kraft-Treten

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

Aufgestellt:

Kissing, 16.07.2025



ARNOLD CONSULT