

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstentfeldbruck



Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

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“) - fortgeschriebener Entwurf -

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 23.11.2022 (inkl. Beschluss zur Ergänzung des Geltungsbereiches am 10.05.2023) beschlossen, für die Grundstücke Flur. Nrn. 132 (tlw.) und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, westlich der Seeblickstraße im Osten der Ortslage Zankenhausen, 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“) aufzustellen. Mit der Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ wurde die Arnold Consult AG in Kissing beauftragt. Nachdem das Verfahren zur Einbeziehungssatzung 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.

Mit der Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 132 (tlw.) und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll am östlichen Ortsrand der Ortslage Zankenhausen ein städtebaulich und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gewährleistet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Mit den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Mindestfestsetzungen (maximal zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche, Dachform, Höhenentwicklung etc.) soll gewährleistet werden, dass sich neue Vorhaben verträglich in die vorhandenen Baustrukturen der Ortslage Zankenhausen einfügen. Zudem sind infolge des Einfügegebotes nach § 34 BauGB auf den überplanten Flächen künftig ohnehin nur solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Erschließung der künftig wohnbaulich genutzten Flächen für den motorisierten Individualverkehr etc. ist über die unmittelbar anliegende Pleitmannswanger Straße bzw. Seeblickstraße gewährleistet.

Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ fand in der Zeit vom 04.12.2024 bis einschließlich 13.01.2025 bereits eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB statt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.12.2024 bis zum 13.01.2025 durchgeführt. Aufgrund einer Konkretisierung des Entwässerungskonzeptes zum Umgang mit dem im Satzungsgebiet anfallenden Niederschlagswasser ergaben sich nochmals Änderungen hinsichtlich der Vorgaben zum

Umgang mit Niederschlagswasser, die zu einer teilweisen Überarbeitung und Fortschreibung des Entwurfes der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“ geführt haben. Folgende wesentlichen inhaltlichen Ergänzungen / Konkretisierungen wurden vorgenommen:

- Fortschreibung / Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unter Kapitel V. Nr. 5. des Satzungstextes;
- Ergänzung von textlichen Hinweisen zur Umsetzung von Versickerungsanlagen unter Kapitel VI Nr. 8. des Satzungstextes;
- Ergänzung von textlichen Hinweisen zum abwehrenden Brandschutz unter Kapitel VI Nr. 9. des Satzungstextes;
- Anpassung / Ergänzung der Erläuterung zur Niederschlagsbeseitigung unter Kapitel 4.3 der Begründung.

Der u.a. bzgl. oben genannter Punkte nochmals fortgeschriebene, vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 26.05.2025 erneut gebilligte 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, liegt in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, Schloßweg 2, in 82299 Türkenfeld in der Zeit

vom 06. Juni 2025 bis einschließlich 23. Juni 2025

im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem nochmals fortgeschriebenen Entwurf der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauamt@tuerkenfeld.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld unter <https://tuerkenfeld.de/aktuelles-startseite/bauleitplanung-fnp/bauleitplanung> eingesehen werden.

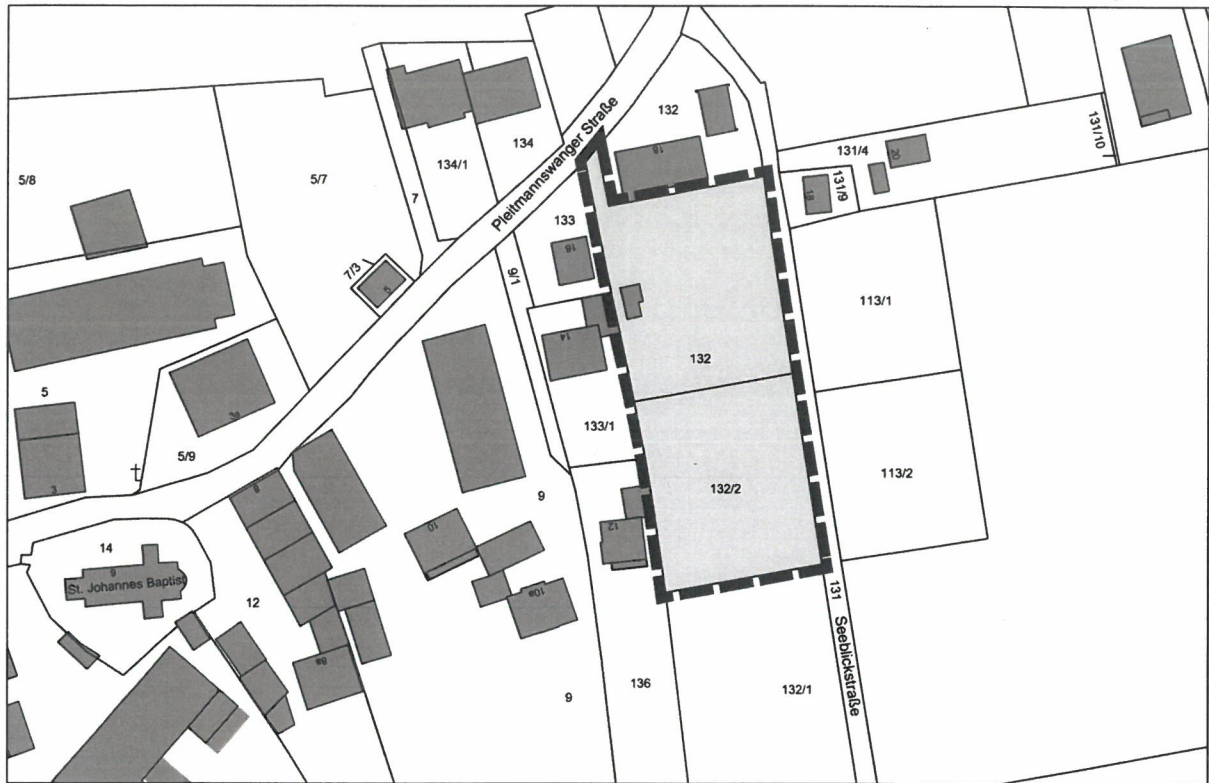
Es wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfes der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden können (wesentliche Ergänzungen und Änderungen siehe oben).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art.13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Umgriff Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße - Zankenhausen“ (ohne Maßstab)



Türkenfeld, 03.06.2025


Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

angeheftet: 03.06.2025

abgenommen: