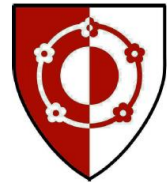


- Teil B -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Einbeziehungssatzung
„Faistenoy - Brunnenstraße Nord“

BEGRÜNDUNG

vom 17.07.2023

Fassung vom:
23.10.2023 (Satzungsbeschluss)

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	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	7
4.	Erschließung	8
4.1	Verkehr	8
4.2	Wasserversorgung	8
4.3	Abwasserbeseitigung	8
4.4	Niederschlagsbeseitigung	8
4.5	Energieversorgung, Telekommunikation	9
4.6	Abfallbeseitigung	9
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	10
5.1	Ausgangssituation	10
5.2	Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung	10
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz	11
5.4	Artenschutz	13
5.5	Landwirtschaftliche Immissionen	13
6.	Altlasten	14
7.	Denkmalschutz	14
8.	In-Kraft-Treten	14

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal westlich der Brunnenstraße im Norden der Ortslage Faistenoy ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung nach BayBO besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf der Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156 der Gemarkung Mittelberg ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.



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

Der Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, strebt zur Abrundung der bereits umliegenden Wohnbebauung eine bauliche Entwicklung des südöstlichen Teilbereiches des Grundstückes für ein weiteres Wohngebäude an. Die Erschließung für das neue Wohngebäude kann über die anliegende Brunnenstraße gewährleistet werden. An das Grundstück können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden, beziehungsweise liegen diese bereits an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung der Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Faistenoy 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 „Faistenoy - Brunnenstraße Nord“ geführt.

Mit der geplanten Verortung des künftigen Gebäudes im Bereich des Satzungsgebietes in Anlehnung an die typische, durch Versätze bestimmte Baustruktur des Ortes Faistenoy, sowie der vorgesehenen Ausprägung und Gestaltung des neu geplanten Gebäudes, kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung am nördlichen Rand der Ortslage Faistenoy gewährleistet werden. Demzufolge liegen auch die grundsätzlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung und damit auch der Anwendbarkeit des § 13 BauGB vor. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden kann, 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 Oy-Mittelberg stellt die Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. In der südlichen und östlichen Nachbarschaft werden die Flächen bereits als „Dorfgebiet“ bzw. „Wohngebiet“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt.

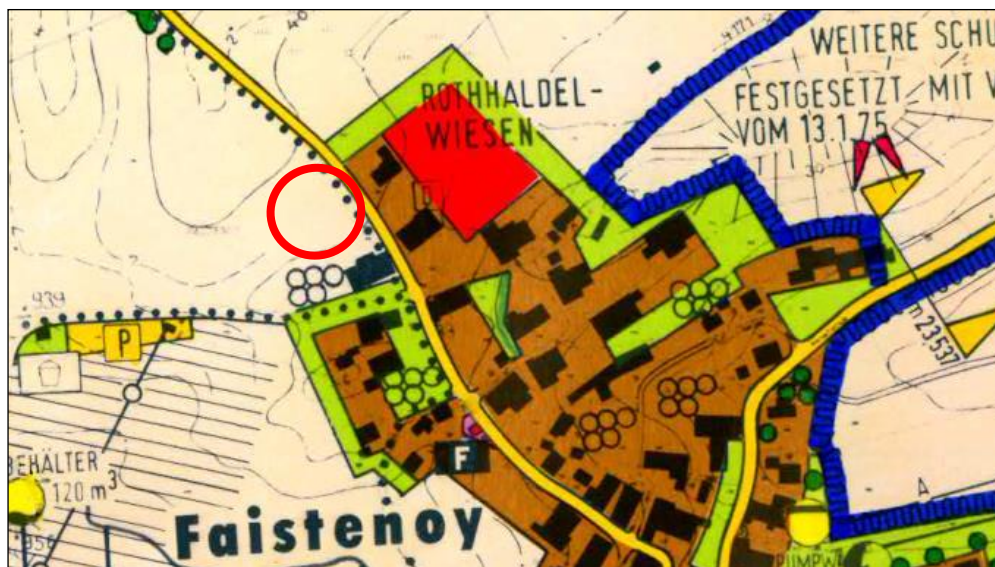


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante Wohnnutzung 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 südlich und östlich bereits vorhandenen Bebauungsstruktur.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei den Flächen im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich vorwiegend um intensiv genutztes Grünland. Am östlichen Randbereich der Einbeziehungsfläche befindet sich ein Einzelbaum. Zudem ist die Fläche vor allem im nördlichen Bereich bereits durch einen geschotterten Weg teilweise versiegelt. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Das Höhengniveau der Einbeziehungsfläche steigt von Südosten bei etwa 937,0 m ü. NN nach Nordwesten bei etwa 939,0 m ü. NN um etwa 2 m an.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch die unmittelbar anliegende Brunnenstraße und darauffolgend ein Wohnhaus und weitere landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch die bereits baulich genutzten Strukturen der Ortslage Faistenoy,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus verschiedene Gehölzstrukturen und eine Hofstelle.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 4156 der Gemarkung Mittelberg befindet sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Einbeziehungssatzung „Faistenoy-Brunnenstraße Nord“ soll eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung im Bereich der südöstlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, in Anlehnung an den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand der Ortslage Faistenoy (§ 34 BauGB) gesichert werden. Zudem soll mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine

rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) und die maximale Höhenlage (Wandhöhe und Firsthöhe) der neuen Gebäudestrukturen ausreichend bestimmt.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit des neuen Wohnbaukörpers an dem baulichen Bestand im umgebenden Siedlungsgebiet der Ortslage Faistenoy. In diesem Zusammenhang wird für das geplante Wohngebäude einschließlich Garage im Einbeziehungsgebiet eine maximale Grundfläche von 230 m² zugelassen. Um in dem topographisch bewegten Bereich des künftigen nördlichen Ortsrandes von Faistenoy ein Gebäude mit einer zu starken Höhenausdehnung vermeiden zu können, werden im Satzungsgebiet konkrete Vorgaben für die Wand- und Firsthöhe des neuen Gebäudes mit integrierter Garage festgelegt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in die umgebenden Baustrukturen, wird für das geplante Gebäude eine Wandhöhe von maximal 943,85 m ü. NN und eine Firsthöhe von maximal 945,75 m ü. NN vorgegeben. Mit der vorgenommenen Bezugnahme auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird eine gute Prüffähigkeit der Höhenentwicklung im nachfolgenden Vollzug der Satzung ermöglicht.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich einerseits hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. weitestgehend an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und andererseits auch der Lage am künftigen nördlichen Ortsrand von Faistenoy angemessen Rechnung trägt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung eines städtebaulich geordneten Siedlungsabschlusses der Ortslage Faistenoy und eines künftig verträglichen Überganges zwischen Ortslage und angrenzendem Landschaftsraum wird im Satzungsgebiet ein konkretes Baufenster festgelegt. Dieses wird durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt und räumlich gefasst. Die gewählte Ausprägung orientiert sich an den Planungsüberlegungen des Grundstückseigentümers und stellt eine angemessene Überbauung des künftigen Siedlungsrandes von Faistenoy sicher. In Anlehnung an die bestehenden städtebaulichen Strukturen an allen anderen Ortseingangsbereichen der Ortslage Faistenoy ist die geplante Bebauung dabei grundsätzlich so verortet, dass zu der Außenwand des Hauptbaukörpers auf der gegenüberliegenden Straßenseite

ein geringer Versatz eingehalten wird. Das neue Gebäude geht dabei aber trotzdem nicht über die Außenkante des markanten Garagengebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite hinaus. Die geplante Verortung des künftigen Gebäudes im Bereich der Einbeziehungssatzung fügt sich damit in die typische, durch Versätze bestimmte Baustruktur des Ortes Faistenoy ein. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Garagen und Carports innerhalb des Satzungsgebietes, werden diese Anlagen nur innerhalb der festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen am künftigen Ortsrand von Faistenoy wird damit ausgeschlossen. Eine Verortung offener Stellplätze wird hingegen als nicht erforderlich gesehen. Letztendlich kann mit der gewählten klaren Verortung der künftigen Baustrukturen auf der einzubeziehenden Fläche eine verträgliche, ortstypische Überbauung des Einbeziehungsbereiches im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden.

3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Mit der festgelegten Dachform (Satteldach) und Dachneigung (18°-25°) sowie Hauptfirstrichtung kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäudestrukturen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen. Dieser Zielsetzung trägt auch der Ausschluss von Gauben und sonstigen Dachaufbauten Rechnung. In Verbindung mit dem im Umfeld bereits vorhandenen Gebäudebestand kann am nördlichen Ortsrand von Faistenoy somit eine relativ einheitliche, ruhige Dachlandschaft für sämtliche hier künftig vorhandenen Gebäude gesichert werden.

Durch die getroffene Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude soll eine unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur am nördlichen Ortsrand von Faistenoy verhindert werden. Die Vorgabe orientiert sich dabei an den bereits vorhandenen Bestandsstrukturen in der Umgebung des Satzungsgebietes. Aus diesem Grund werden im Satzungsgebiet auch ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich, da infolge des Einfügebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung 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. 4156, Gemarkung Mittelberg, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar anliegende Brunnenstraße sichergestellt. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Arrondierung demnach nicht erforderlich. Um eine am unmittelbaren Ortsrand liegende Grundstücksein-/ausfahrt vermeiden zu können, wird eine Ein-/Ausfahrt im Bereich nördlich und östlich des Gebäudes zeichnerisch ausgeschlossen.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) des neuen Wohngebäudes kann über das in der Brunnenstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus wird die erforderliche Versorgungsleitung (Hausanschluss) zu dem neuen Wohngebäude geführt.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung 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 Abwasserbeseitigung

Das im Ortsteil Faistenoy anfallende häusliche und sonstige Abwasser wird durch den „Wasserverband Faistenoy“ bewirtschaftet. Dieser leitet das Abwasser über eine Druckleitung der Kläranlage im Ortsteil Haslach zu. Diese Kläranlage wird vom Wasserverband Haslach betrieben. Über dieses System kann auch das häusliche Abwasser des im Satzungsgebiet neu geplanten Wohnhauses entsorgt werden.

4.4 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 den Bauvorhaben der umliegenden Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass das im Einbeziehungsbereich künftig anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen und Regelwerke (DWA M 153, DWA A 138 etc.) unmittelbar vor Ort versickert werden kann.

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 nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

4.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Ortes Faistenoy mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz der örtlichen Betreiber gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Brunnenstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu über die anliegende Brunnenstraße durchgeführt. An deren Straßenrand sind die Abfallbehältnisse am Abholtag zur Abholung bereitzustellen.

5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

5.1 Ausgangssituation

Das Einbeziehungsgebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage Faistenoy, innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge.

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 Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils dieser Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (bereits unmittelbar angrenzende bauliche und landwirtschaftliche 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 bzw. geschotterter Weg ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes 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, sowie die ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben, kann eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der bereits vorhandenen Baustrukturen am nördlichen Ortsrand von Faistenoy 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 im Rahmen der Einbeziehungssatzung für die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, 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 wurden für das Einbeziehungsgebiet 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 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 überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird die im Satzungsgebiet festgesetzte Grundfläche des neuen Hauptgebäudes einschließlich Garage (GR max. 230 m²) herangezogen und ins Verhältnis zur Größe des Satzungsgebietes (1.625 m²) gesetzt. Zudem kann durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen die Grundflächenzahl um maximal 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für das Satzungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,22, die als maßgebende Eingriffsschwere der geplanten baulichen

Nutzung fungiert.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}$$

Ausgleichsbedarf:

$$1.625 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,22 = 1.073 \text{ WP}$$

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.

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs steht eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, im westlichen Randbereich des Satzungsgebietes zur Verfügung, die der Einbeziehungssatzung planungsrechtlich verbindlich zugeordnet wird.

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 sollen Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (junge Ausbildung) entwickelt werden. Dies entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp B431, das mit 8 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Mit den textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung auf dieser benachbarten Ausgleichsfläche um 5 Wertpunkte (8 WP - 3 WP) ermöglicht werden.

Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 1.073 Wertpunkten (WP) wird der Einbeziehungssatzung demzufolge eine mindestens 215 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland) auf dieser 215 m² großen Ausgleichsfläche im westlichen Randbereich des Satzungsgebietes, können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Die konkrete Sicherung der Ausgleichsfläche und der hierauf

umzusetzenden Maßnahmen ist vor dem Satzungsbeschluss auch noch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch (dingliche Sicherung) nachzuweisen.

Die Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet.

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, geschotterter Weg) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Nachdem im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche zahlreiche 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 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 benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), 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.

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

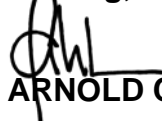
7. Denkmalschutz

Das Satzungsgebiet selbst berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bau- oder Bodendenkmal. In der südlich angrenzenden Ortslage Faistenoy befinden sich jedoch zwei bekannte, in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um die katholische Filialkirche St. Antonius von Padua und Wendelin (Aktennummer D-7-80-128-10) sowie ein ehemaliges Mitterstallhaus, Bauernhaus (Aktennummer D-7-80-128-11). Demzufolge ist auch für das Satzungsgebiet von einer gewissen archäologischen Relevanz auszugehen.

8. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Brunnenstraße Nord“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 23.10.2023


ARNOLD CONSULT