

**- Teil B -**

**Gemeinde Steindorf**  
Landkreis Aichach - Friedberg



---

**1. Änderung der Einbeziehungssatzung  
„OT Hausen - Birkenweg“**

**- ENTWURF -**

## **BEGRÜNDUNG**

vom 11.07.2024

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Inhaltsverzeichnis

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

# 1. Anlass für die Änderung

Für einen Teil des Areals südlich des Birkenwegs in der Ortslage Hausen hat der Gemeinderat Steindorf mit Beschluss vom 11.04.2024 bereits die Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ in der Fassung vom 11.04.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit dieser Satzung über die Einbeziehung des südöstlichen Teils des Grundstückes Flur Nr. 45, Gemarkung Hausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Hausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“) wurde ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Bebauung auf dem Areal südlich des Birkenwegs und östlich der Dorfstraße planungsrechtlich gesichert.

Im Rahmen der konkreten technischen Objektplanung für die neuen Gebäudestrukturen im Bereich des Satzungsgebietes der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ hat sich nun aber gezeigt, dass die in der bereits beschlossenen Einbeziehungssatzung enthaltene östliche Randeingrünung aufgrund von bautechnischen Zwängen in den Bereich des Grundstückes Flur Nr. 211 verschoben werden muss. Demzufolge ist die Eigentümerin der Grundstücke Flur Nrn. 45 und 211, jeweils Gemarkung Hausen, nochmals mit dem Antrag auf eine entsprechende Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ an die Gemeinde Steindorf herangetreten.



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

Die Erschließung für den zu ändernden Satzungsgebiet kann künftig auch weiterhin über bereits bestehende Zufahrten gewährleistet werden, die im Westen in die Dorfstraße bzw. im Norden in den Birkenweg münden. An das Grundstück Flur Nr. 45 der Gemarkung Hausen liegen in diesen beiden

Verkehrswegen auch bereits sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) an.

Die vorgesehene Satzungsänderung wird unter der Bezeichnung 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wird von einer 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 (FNP) der Gemeinde Steindorf stellt das Grundstück Flur Nr. 45, Gemarkung Hausen, bereits als „Dorfgebiet“ dar. Im östlichen Randbereich auf der Flur Nr. 211 ist eine „Grünfläche“ als Übergang zu den angrenzenden „landwirtschaftlichen Flächen“ ausgewiesen.

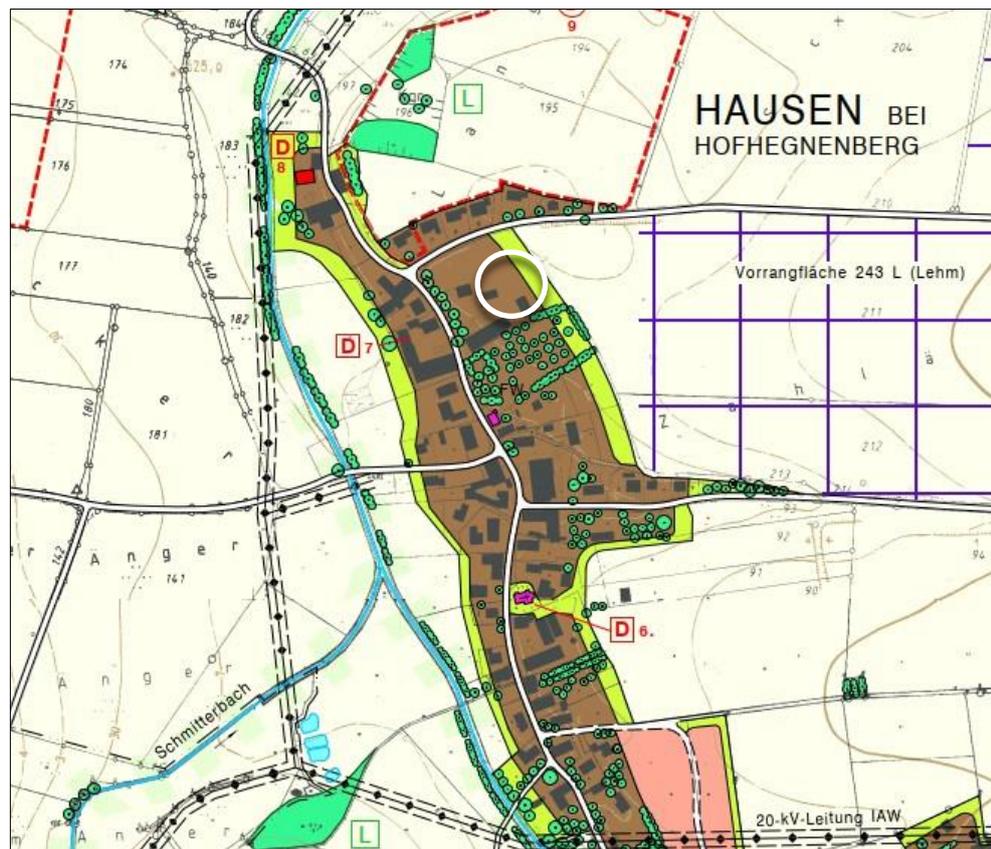


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Steindorf © Markt Mering, Stand 2002

Die für die geplante bauliche Erweiterung einschließlich Eingrünung vorgesehenen Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 45 und 211 liegen aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante gemischte bauliche

Nutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, wurde zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer baulichen Arrondierung in diesem Bereich des OT Hausen von der Gemeinde bereits das Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ durchgeführt.

Aufgrund der erforderlichen Verschiebung der geplanten Randeingrünung in den Randbereich des Grundstückes Flur Nr. 211, Gemarkung Hausen, muss die vorgenannte Einbeziehungssatzung entsprechend geändert werden.

## **2.2 Tatsächlicher Bestand**

Bei der Fläche im Umgriff der geänderten Einbeziehungssatzung handelt es sich um eine teilweise bereits versiegelte Fläche. An zentraler Stelle der Einbeziehungsfläche befinden sich landwirtschaftliche Fahrsilos. Im Randbereich der Einbeziehungsfläche sind landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Das Höhengniveau der Einbeziehungsfläche steigt von Westen bei etwa 536,5 m ü. NN nach Osten bei etwa 539,0 m ü. NN um etwa 2,5 m an.

## **2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch Intensivgrünland sowie mehrere, zu Wohnzwecken genutzte Einfamilienhäuser nördlich des Straßenraumes des Birkenwegs,
- Im Westen durch ebenfalls bereits wohnbaulich bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäudestrukturen westlich und östlich des Straßenraums der Dorfstraße
- im Osten durch intensiv genutzte landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch eine Grünfläche mit teilweise dichten Gehölzstrukturen (dörfliches Gartenland).

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Flur Nr. 45 und 211 der Gemarkung Hausen befinden sich allesamt in Privateigentum.

# **3. Ziele der Änderung**

Mit der bereits beschlossenen Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ wurde eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine gemischte bauliche Nutzung mit randlichen Grünflächen im Bereich der südöstlichen

Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 45, Gemarkung Hausen, in Anlehnung an den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) planungsrechtlich gesichert. Zudem konnte mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

Infolge der bautechnisch bedingten Verschiebung der ursprünglich geplanten Randeingrünung in den Randbereich des unmittelbar angrenzenden Grundstückes Flur Nr. 211, Gemarkung Hausen, muss die bereits vom Gemeinderat beschlossene Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ entsprechend geändert werden. Hierfür wird das Verfahren zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ durchgeführt.

Nachfolgend werden nochmals die wesentlichen Inhalte / Vorgaben aus der bereits beschlossenen Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ dargestellt.

### **3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die maximale Höhenlage (Wandhöhe und Firsthöhe) 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 Wand- (WH) und Firsthöhe (FH) von neuen Gebäuden festgelegt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in die umgebenden Baustrukturen, wird für neue Baukörper eine Wandhöhe von maximal 7,5 m und eine Firsthöhe von maximal 11,5 m vorgegeben. Mit der vorgenommenen Bezugnahme auf die Oberkante des im Satzungsgebiet bestehenden Fahrsilos wird eine gute Prüffähigkeit der Höhenentwicklung im nachfolgenden Vollzug der Satzung ermöglicht, da diese Bodenplatte auch weiterhin erhalten werden soll.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. bestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und auch der im Satzungsgebiet vorhandenen Topographie angemessen Rechnung trägt.

Im Zuge der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung ergibt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhenlage keine Veränderung.

### **3.2 Begründung weiterer Festsetzungen**

Mit der festgelegten Dachform (Satteldach) kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäudestrukturen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen.

Weitergehende Festsetzungen sind für das Satzungsgebiet entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes 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 und sonstigen Bebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden gemischten Bebauung gewahrt werden.

Im Zuge der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung ergeben sich hinsichtlich der allgemeinen Festsetzungen und Vorgaben der bereits beschlossenen Einbeziehungssatzung keine Veränderungen.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die Erschließung der überplanten Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 45 und 211, jeweils Gemarkung Hausen, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar an das Satzungsgebiet anliegende Zufahrt (Flur Nr. 45) sichergestellt, die im Westen unmittelbar in die Dorfstraße mündet. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Arrondierung demnach nicht erforderlich.

### **4.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Satzungsgebietes kann über das in der Dorfstraße bzw. im Birkenweg 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 Dorfstraße bzw. dem Birkenweg bereits anliegenden, kommunalen Kanal sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand künftig ausreichend reinigen.

### **4.3 Niederschlagsbeseitigung**

Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich breitflächig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. 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.) auch wieder unmittelbar auf dem überplanten Grundstück vor Ort versickert werden kann. Für eine 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.

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).

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

#### **4.4 Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch Anschluss an das Netz der örtlichen Betreiber gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Dorfstraße bzw. im Birkenweg bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

#### **4.5 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Aichach - Friedberg über die Dorfstraße und den Birkenweg durchgeführt. Demzufolge sind die Abfallbehältnisse am Abholtag am Straßenrand der Dorfstraße zur Abholung bereitzustellen.

### **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, Biosphärenreservaten, Naturschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

#### **5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung**

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung ergibt sich

eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der überplanten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (landwirtschaftliche Nutzung bzw. Überbauung, bereits unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung) führt die geplante bauliche Arrondierung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in dem bereits teilweise versiegelten Einbeziehungsbereich zu rechnen, wobei das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder unmittelbar dem Untergrund zugeführt werden soll.

Mit der geplanten Bebauung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm. etc.) verbunden. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten / landwirtschaftlichen Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass auch der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine gemischte Nutzung grundsätzlich geeignet ist.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche 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 getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung (Wand- / Firsthöhe) neuer Gebäude, kann eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der bereits vorhandenen Baustrukturen auf dem Areal südlich des Birkenwegs 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 (Verkehrsfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen) und teilweise bereits teilversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen (Fahrsilo etc.) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung für die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 45, Gemarkung Hausen, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

### **5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz**

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf den Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 45 und 211, jeweils Gemarkung Hausen, auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet (Gesamtgröße Einbeziehungsbereich: 1.600 m<sup>2</sup>)

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 vorwiegend um teilversiegelte Sonderflächen der Landwirtschaft (Fahrsilo, landwirtschaftliche Gebäude und Wege etc.; ca. 990 m<sup>2</sup>) die nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 1 Wertpunkt (WP, „Biotop-/Nutzungstyp P41“) zu bewerten sind. Die bislang noch un bebauten Flächen werden als Intensivgrünland genutzt (ca. 610 m<sup>2</sup>) das mit 3 Wertpunkten (WP, „Biotop-/Nutzungstyp G11“) 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 auf Grund der Umgebungsbebauung möglichen Grundflächenzahl (GRZ 0,60) herangezogen und als maßgebende Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung in Ansatz gebracht.

#### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

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

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m <sup>2</sup> Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)
------------------	---	-----------------	---	---	---	---

#### **Ausgleichsbedarf:**

$$990 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WP} \times 0,60 = 594 \text{ WP}$$

$$610 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,60 = 1.098 \text{ WP}$$

$$\text{Summe: } 1.600 \text{ m}^2 = 1.692 \text{ WP}$$

#### 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, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen vorgenommen wird. 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. 187, Gemarkung Hausen, zur Verfügung (siehe Teilplan 2 in der Planzeichnung), die entlang des Steinbaches in nördlicher Nachbarschaft des Satzungsgebietes liegt. Beim Bestand auf dieser geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp G11), dessen Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde soll auf dieser Ausgleichsfläche auf einem mindestens 5,0 m breiten Streifen entlang des Steinbaches ein gewässerbegleitender Hochstaudensaum entwickelt werden. Dies entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp K132 („*artenreiche Säume, frischer bis mäßig trockener Standorte*“), der mit 8 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Mit den textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung auf dieser externen Ausgleichsfläche um 5 Wertpunkte (8 WP - 3 WP) ermöglicht werden. Infolge des Nährstoffeintrages aus den benachbarten, weiterhin landwirtschaftlich bewirtschafteten Nutzflächen kommt es an der Grenze des geplanten Hochstaudensaums zu einem Randeffect. In diesem Randbereich (1m-Streifen entlang der landwirtschaftlichen Nutzfläche) wird sich kein artenreicher Saum (Biotop-/Nutzungstyp K132) etablieren können. Dieser 1m-Streifen ist als „*mäßig artenreicher Saum, frischer bis mäßig trockener Standorte*“ einzustufen (entspricht Biotop-/Nutzungstyp K122; 6 Wertpunkte). In diesem Bereich der externen Ausgleichsfläche ist eine naturschutzfachliche Aufwertung um 3 Wertpunkte möglich.

Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 1.692 Wertpunkten (WP) muss der Einbeziehungssatzung demzufolge eine mindestens 401 m<sup>2</sup> große Teilfläche des externen Grundstückes Flur Nr. 187, Gemarkung Hausen, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet werden (siehe Teilplan 2 auf Planzeichnung). Mindestens 245 m<sup>2</sup> dieser externen Ausgleichsfläche sind zu einem „*artenreichen Saum, frischer bis mäßig trockener Standorte*“ zu entwickeln (245 m<sup>2</sup> x 5 WP = 1.225 WP). Für die verbleibenden 156 m<sup>2</sup> ist die Entwicklung eine „*mäßig artenreichen Saumes, frischer bis mäßig trockener Standorte*“ vorzunehmen (156 m<sup>2</sup> x 3 WP = 468 WP).

Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung artenreicher bzw. mäßig artenreicher Säume entlang des Steinbaches) auf der mindestens 401 m<sup>2</sup> großen, externen Ausgleichsfläche, können die mit der geplanten baulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden (Gesamtwertpunkte Ausgleichsfläche: 1.692 WP). Die konkrete Sicherung der externen Ausgleichsfläche und der hierauf umzusetzenden Maßnahmen ist 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 (landwirtschaftliche Nutzflächen und Bauten, Intensivgrünland, Einzelbäume/Baumgruppen) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Nachdem im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche zahlreiche vergleichbaren Gebäude-, 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. Zudem stellen die entlang der südöstlichen Begrenzung des Einbeziehungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen ein wertvolles Brut- und Rasthabitat für Vögel etc. dar. Nachdem diese Gehölze auch weiterhin erhalten werden, kann auch der Fortbestand der hier ggf. vorhandenen Bruthöhlen und Nester gesichert werden. Trotz eines mit einer baulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs kann damit der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen auf dem Areal südlich des Birkenwegs auch 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 den vorgenannten Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## 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

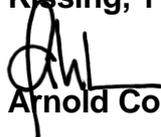
Im nördlichen Umfeld des Satzungsgebiets befindet sich in ca. 70 m Entfernung ein Bodendenkmal aus der römischen Kaiserzeit (D-7-7732-0011). Demzufolge liegt auch für das Satzungsgebiet grundsätzlich eine besondere archäologische Relevanz vor.

## 8. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „OT Hausen - Birkenweg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**

**Kissing, 11.07.2024**



**Arnold Consult AG**