

**- Teil B -**

**Gemeinde Geltendorf**  
**Landkreis Landsberg am Lech**



---

**- ENTWURF -**

## **BEGRÜNDUNG**

**zur Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn.  
1064 (tlw.), 1064/1 und 1065/3 (tlw.), jeweils Gemarkung  
Kaltenberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg  
(Einbeziehungssatzung „Lange Gräben“)**

**vom 11.05.2021**

**geändert am:  
02.09.2021**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass für die Planung.....</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 Planung.....</b>                              | <b>6</b>  |
| 3.1       | Überbaubare Grundstücksflächen .....                       | 6         |
| 3.2       | Sonstige Vorgaben .....                                    | 6         |
| <b>4.</b> | <b>Erschließung.....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 4.1       | Verkehr .....  | 7         |
| 4.2       | Wasserversorgung.....                                      | 7         |
| 4.3       | Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....                | 7         |
| 4.4       | Energieversorgung .....                                    | 8         |
| 4.5       | Telekommunikation.....                                     | 8         |
| 4.6       | Abfallbeseitigung .....                                    | 8         |
| <b>5.</b> | <b>Umweltauswirkungen, Naturschutz .....</b>               | <b>9</b>  |
| 5.1       | Ausgangssituation .....                                    | 9         |
| 5.2       | Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ..... | 9         |
| 5.3       | Naturschutzfachlicher Ausgleich.....                       | 10        |
| 5.4       | Artenschutz.....   | 12        |
| 5.5       | Immissionen .....  | 13        |
| 5.6       | Altlasten .....  | 13        |
| <b>6.</b> | <b>In-Kraft-Treten .....</b>                               | <b>14</b> |

# 1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal im Südwesten der Ortslage Kaltenberg ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken Flur Nrn. 1064, 1064/1 und 1065/3 der Gemarkung Kaltenberg ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.

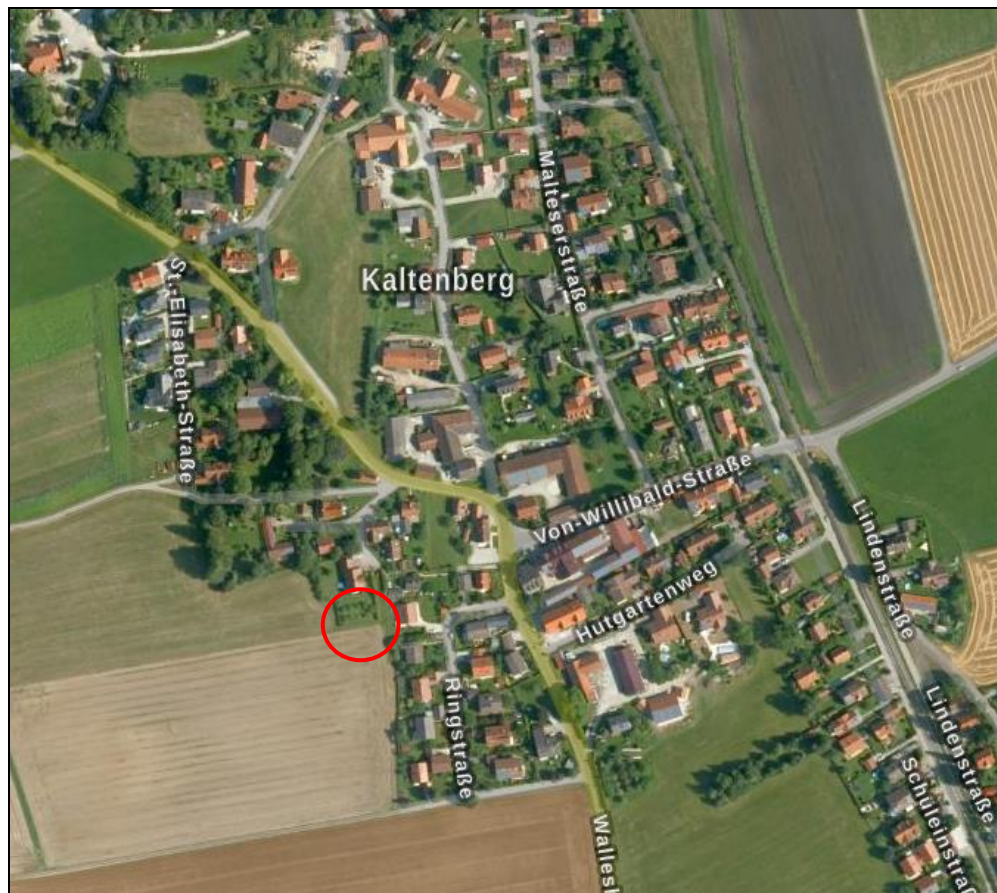


Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Die Grundstückseigentümer der überplante Grundstücke Flur Nrn. 1064/1 und 1065/3 streben zur Abrundung der bereits umliegenden Wohnbebauung eine bauliche Entwicklung dieser Flächen für Wohngebäude an. Auf der ebenfalls mit einbezogenen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1064 der Gemarkung Kaltenberg soll keine bauliche Entwicklung erfolgen, auf dieser Teilfläche soll lediglich der erforderliche Ausgleich für das Vorhaben hergestellt werden. Die Erschließung für die neuen Wohngebäude kann über die Walleshauser Straße sowie über eine im Bereich der St.-Elisabeth-Straße von dieser abzweigenden privaten Stichstraße (Flur Nr. 1069) im Bereich des Grundstückes Walleshauser Straße 21a gewährleistet werden. An die

Satzungsgrundstücke können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden, beziehungsweise liegen diese bereits an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur. Nrn. 1064 (tlw.), 1064/1 und 1065/3 (tlw.) der Gemarkung Kaltenberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand von Kaltenberg 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 „Lange Gräben“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf stellt das Grundstück Flur Nr. 1064/1 sowie die Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1065/3 der Gemarkung Kaltenberg bereits als Wohnbauflächen dar. Im Westen des überplanten Grundstückes Flur Nr. 1065/3 sowie auf der ebenfalls überplanten Teilfläche des Grundstückes 1064 der Gemarkung Kaltenberg ist im Flächennutzungsplan zudem eine Grünfläche zur Ortsrandeinguinung ausgewiesen. Des Weiteren werden die überplanten Grundstücke im Flächennutzungsplan von einem großflächigen Bodendenkmal tangiert, das sich allerdings nicht im aktuellen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wiederfindet.



Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Geltendorf

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 nördlich und östlich bereits vorhandenen Wohn- und gemischten Bebauung.

## **2.2 Tatsächlicher Bestand**

Bei der Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1065/3 im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich durchwegs um eine Gartenfläche mit einigem Gehölzbestand. Bei den Grundstücken Flur Nrn. 1064 und 1064/1 handelt es sich um eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Auf den überplanten Flächen befinden sich noch keinerlei bauliche Anlagen.

## **2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch gemischt genutzte Einzelhäuser im Bereich der von der Walleshauser Straße abzweigenden Stichstraße,
- im Osten durch zu Wohnwecken genutzte Einzelhausbebauung entlang der Ringstraße,
- im Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen, auf die in etwa 300 m Entfernung das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11.1 „Großflächige Waldgebiete zwischen Geltendorf und Fürstenefeldbruck“ folgt.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die in den im Zusammenhang bebauten Ort Katenberg einzubeziehenden Grundstücke Flur Nrn. 1064, 1064/1 und 1065/3, jeweils Gemarkung Kaltenberg, befinden sich allesamt in Privateigentum.

### **3. Ziele der Planung**

Mit der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 1064 (tlw.), 1064/1 und 1065/3 (tlw.) der Gemarkung Kaltenberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg (Einbeziehungssatzung „Lange Gräben“), soll eine wohnbauliche Nutzung auf diesen Flächen in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden.

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung einer weitestgehend geordneten Überbauung des am südwestlichen Ortsrand von Kaltenberg liegenden Einbeziehungsbereichs wird der durch die neuen Wohngebäude zu überbauende Bereich durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt, die sich an der Bauflucht der am südwestlichen Ortsrand bereits vorhandenen Wohnbebauung orientiert. Stellplätze und Nebenanlagen dürfen künftig auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, da diese Anlagen auch in den umliegenden Grundstücken relativ frei verortet sind. Innerhalb der im westlichen und südlichen Randbereich der Einbeziehungssatzung festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen dürfen diese Anlagen aber nicht umgesetzt werden, um eine angemessene Randeingrünung des Einbeziehungsbereiches ermöglichen zu können.

#### **3.2 Sonstige Vorgaben**

Innerhalb des Einbeziehungsbereiches neu entstehende Gebäude dürfen nur mit Satteldach ausgebildet werden, deren Firstrichtung sich an der benachbarten Bestandsbebauung orientiert. In Verbindung mit dem hier bereits vorhandenen Gebäudebestand kann am südwestlichen Ortsrand von Kaltenberg somit eine relativ einheitliche, ruhige Dachlandschaft für sämtliche hier künftig vorhandenen Gebäude gesichert werden. Weitere Festsetzungen oder Vorgaben für den Einbeziehungsbereich sind entbehrlich, da infolge des Einfügegebotes nach § 34 BauGB auf diesem Areal 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 einer künftigen wohnbaulichen Nutzung des Einbeziehungsbereiches gewahrt werden.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die Erschließung der überplanten Flächen für den motorisierten Individualverkehr, Radfahrer und Fußgänger ist bereits über die unmittelbar private Stichstraße (Fl. Nr. 1069 der Gemarkung Kaltenberg) gewährleistet. Diese bindet nördlich des Einbeziehungsbereiches an die St.-Elisabeth-Straße und die Walleshauser Straße an.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Einbeziehungsbereiches kann durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Leitungsnetz abgesichert werden.

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

### **4.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung**

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

Unbelastetes Niederschlagswasser 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 der Umgebung ist davon auszugehen, dass auch im Einbeziehungsbereich eine schadlose Niederschlags-

wasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden.

In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

#### **4.4 Energieversorgung**

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

#### **4.5 Telekommunikation**

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

#### **4.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech über die umliegenden Straßen durchgeführt. Die Mülltonnen sind dabei am Abholtag am Straßenrand der nächstgelegenen öffentlichen Straße bereit zu stellen.



## **5. Umweltauswirkungen, Naturschutz**

### **5.1 Ausgangssituation**

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

### **5.2 Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung**

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Einbeziehungsbereiches ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils dieser Flächen, die zu einer gewissen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der infolge der anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung) des am Ortsrand gelegenen Einbeziehungsbereichs bedingt die geplante wohnbauliche Entwicklung nur eine Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen geringer Erheblichkeit.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden im Einbeziehungsbereich grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung als Gartenland bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im Zuge der Überbauung des Areals auch mit einer gewissen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, wobei sämtliches Niederschlagswasser auch künftig wieder auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden soll.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm, etc.) zu erwarten. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzungen ist der einzubeziehende Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch für eine Wohnnutzung grundsätzlich geeignet.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die 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 südwestlichen Ortsrand von Kaltenberg gewährleistet wer-

den. Dies wird durch die Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen auch noch unterstützt.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Straße/Privatweg, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot auch im Rahmen der geplanten Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 1064 (tlw.), 1064/1 und 1065/3 (tlw.), jeweils Gemarkung Kaltenberg, grundsätzlich Rechnung getragen werden, zumal der Einbeziehungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

### 5.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die Auswirkungen der wohnbaulichen Entwicklung der Einbeziehungsfläche auf Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Satzungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche zugrunde.

Dabei wird zunächst der Bestand innerhalb der Einbeziehungsfläche nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Bei dem für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Grundstück Flur Nrn. 1064/1 handelt es sich aktuell um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche ohne jeglichen Gehölzbestand. Als maßgebende, eingriffsrelevante Fläche wird die Grundstücksgröße des Grundstückes Flur Nr. 1064/1 (ca. 775 m<sup>2</sup>) in Ansatz gebracht. Nach dem Leitfaden (Matrix in Abb. 7) ist diese Fläche als **„Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“** einzustufen und damit der **Kategorie I** zuzuordnen.

Die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1065/3 wird aktuell als Gartenland („Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen“) genutzt. Als maßgebende, eingriffsrelevante Fläche wird auch hier die Grundstücksgröße der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1065/3 (ca. 615 m<sup>2</sup>) abzüglich der geplanten Randeingrünung in Ansatz gebracht. Nach dem Leitfaden (Matrix in Abb. 7) ist diese Fläche als **„Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“** einzustufen und damit der **Kategorie II** zuzuordnen.

Die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1064 wird lediglich für die Errichtung der Ausgleichsfläche benutzt und daher mit dem Faktor 0 bewertet.

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

Der Umfang des erforderlichen Ausgleichsbedarfs für die maßgebenden Einbeziehungsflächen kann anhand eines Kompensationsfaktors errechnet werden. Dieser Faktor ist gemäß der Matrix im Leitfaden für das Grundstück 1064/1 aus dem **Feld BI** (Kategorie I und Typ B) zu entnehmen, welcher eine Spanne von 0,2 - 0,5 vorsieht. Für die überplante Teilfläche des Grundstückes 1065/3 ist der Kompensationsfaktor aus dem **Feld BII** (Kategorie II und Typ B) zu entnehmen. Durch die künftig großzügig ausgelegten Gartenflächen, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, eine gestalterisch an die Umgebung angepasste Bebauung und eine angemessenen Durchgrünung im Bereich der Einbeziehungsflächen ist aus Sicht der Gemeinde eine merkliche Minimierung der Beeinträchtigungen auf diesen Flächen möglich, wonach für das Grundstück 1064/1 ein **Kompensationsfaktor** von **0,3** und für die überplante Teilfläche des Grundstückes 1065/3 ein **Kompensationsfaktor** von **0,6** gerechtfertigt ist.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf errechnet sich demnach wie folgt:

|  |                 |                                   |
|--|-----------------|-----------------------------------|
| <b>Maßgebende Einbeziehungsfläche</b>                | <b>x Faktor</b> | <b>= Ausgleichsbedarf</b>         |
| <b>475 m<sup>2</sup> (Teilfläche Fl. Nr. 1064)</b>   | <b>x 0</b>      | <b>= 0 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>775 m<sup>2</sup> (Fl. Nr. 1064/1)</b>            | <b>x 0,3</b>    | <b>= 233 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>615 m<sup>2</sup> (Teilfläche Fl. Nr. 1065/3)</b> | <b>x 0,6</b>    | <b>= 369 m<sup>2</sup></b>        |
|  |                 | <b><u>= 602 m<sup>2</sup></u></b> |

Der erforderliche Ausgleich für den mit der wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriff soll durch eine naturschutzfachliche Aufwertung des südöstlichen Randbereiches (gesamt ca. 160 m<sup>2</sup>) der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1065/3 sowie des westlichen und südlichen Randbereiches (ca. 475 m<sup>2</sup>) des Grundstückes Flur Nr. 1064/1 innerhalb des Umgriffes der Einbeziehungssatzung erfolgen. In diesem Zusammenhang ist entsprechend der Darstellung im Satzungsplan entlang der Süd- und Westseite des Einziehungsbereiches auf einer Breite von mindestens 7,5 m auf mindestens 50 % dieser Flächen eine Gehölzpflanzung mit standortheimischen Bäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen (1 Stck./30 m<sup>2</sup>) und Sträuchern (1 Stck./m<sup>2</sup>) vorzunehmen, die spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines neuen Gebäudes auf dem jeweili-

gen Grundstück realisiert werden muss. Der Unterwuchs dieser Fläche ist künftig als extensive Grünfläche anzulegen und auch entsprechend zu pflegen. Damit eine möglichst naturnahe Entwicklung der geplanten Randeingrünung gewährleistet werden kann, dürfen auf dieser Fläche keine geschnittenen Hecken gepflanzt werden oder bauliche Anlagen wie Gartenhäuser, Geräteschuppen oder Pergolen umgesetzt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Plan zur Gestaltung der Ausgleichsfläche einzureichen.

Für die Einsaat der Ausgleichsfläche ist autochthones Saatgut im Sinne von Regiosaatgut zu verwenden. Die Ansaat soll in Herkunftsregion 8 AV erfolgen. In der Ansaatmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse [www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm](http://www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm) für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind.

Die Erfüllung der o.g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein. (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung).

Im konkreten Fall sollen mit autochthonem Wildpflanzen-Saatgut der betroffenen Herkunftsregion angesät werden: magere Ausprägung einer Flachland-Mähwiese (Salbei-Glatthaferwiese) für trockene bis frische Standorte, z.B. Artenmischung 02 „Fettwiese Herkunftsregion 8 AV von Rieger-Hofmann, Blaufelden oder vergleichbare Qualität.

## 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 Ackerland bzw. Gartenbereich) ist insbesondere mit dem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Da im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche bereits vergleichbare Strukturen vorhanden sind, kann von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszu-

stand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung somit nicht entgegen.

## **5.5 Immissionen**

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen 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 Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

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

## **5.6 Altlasten**

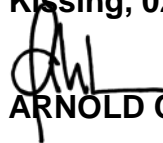
Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind im Einbeziehungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 6. In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 1064 (tlw.), 1064/1 und 1065/3 (tlw.), jeweils Gemarkung Kaltenberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg (Einbeziehungssatzung „Lange Gräben“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 02.09.2021**

  
**ARNOLD CONSULT**