



Gemeinde Denklingen

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Netzgärten-Ost“

für die Tl.Fl.Nrn. 605/2, 605/3, 605/4, 2846 und 605" gem. § 30 Abs. 1 BauGB in Denklingen



Stand: 12.12.2013

geändert: 28.02.2014

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbaumstr.

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541

E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Landschaft:

Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen

Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473

E-Mail: goslich@web.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Gemeinde Denklingen, den

.....

Horber, Erste Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Anlass und Ziel der Planung	3
2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich	3
4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.0 Lage und Beschaffenheit der neu festgesetzten Baufläche	4
6.0 Topographie, Gewässer und Naturschutz	5
7.0 Sonstiges	6
7.1 Erschließung	6
7.2 Grünordnung	6
7.3 Ver- und Entsorgung	6
7.4 Erneuerbare Energien	7
7.5 Immissionen	8
7.6 Altlasten	8
7.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	8
7.8 Kultur- und Sachgüter	8
8.0 Flächenermittlung	9
9.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	10
9.1. Beschreibung der Planung	10
9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	10
9.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	12
9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	12
9.5 Nullvariante	13
9.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	13
9.7 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	14
9.8 Ausgleichsflächenbedarf	14
9.9 Zusammenfassung	16
10.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	17

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Planbereich liegt am südlichen Rand des Siedlungsbereiches von Denklingen. Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eng begrenzt am Bestand als Dorfgebiet (MD) und als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im Bereich einer Teilfläche im Anschluss an die Ortsabrundungssatzung „Netzgärten“ beidseits des Eschleweges besteht ein Bauwunsch nach Errichtung eines großzügigen, weiträumigen und zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Walmdach. Der Standort liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB, grenzt aber an bereits bebaute Flächen an. Um nun das gewünschte Baurecht zu schaffen, wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 20-mal geändert. Die 21. Änderung (Tankanlage und Gasthof Lustberg) befindet sich in Aufstellung, wird aber ggf. nicht weiter geführt..

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans mit Umweltbericht besteht Baurecht, wobei – sofern keine Ausnahmen und Befreiungen erforderlich sind – die Genehmigungsfreistellung grundsätzlich möglich wäre.

3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld / FNP



Ausschnitt FNP

Für den Bereich des Eschleweges besteht die rechtsverbindliche Ortsabrundungssatzung „Netzgärten“, die bisher zweimal geändert wurde (2. Änderungssatzung vom 21.11.1997).

Für den nördlich gelegenen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Lorenz-Paul-Straße", Gmkg. Denklingen (Bekanntmachung in der Fassung vom 09.12.1997). Er wurde dreimal im vereinfachten Verfahren geändert.

4.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Auf Wunsch des Bauwerbers wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum 22. mal geändert. Der Planbereich wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt einschließlich einer Randeingrünung.



Darstellung in der 22. FNP-Änderung

5.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Fläche

Lage im Raum

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich in den Iller-Lech-Schotterplatten und im reizvollen Lechtal und bietet gute Wohn- und Wirtschaftsbedingungen. Eine gute verkehrliche Anbindung an die Wirtschaftszentren ist durch die Bundesstraße 17 Landsberg – Schongau, und durch eine Anbindung über die Buslinien gegeben.

Denklingen hat ca. 2.460 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 1.872 Arbeitsplätze (1430 Einpendler und 490 Auspendler). Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km. Weilheim liegt etwa 28 km entfernt, München ca. 79 km.

Bauflächen

Die neue Baufläche in Denklingen schließt im Westen und Norden an bereits bebaute Flächen an, wobei der nahtlose Anschluss an den Geltungsbereich der früheren Abrundungsatzung „Netzgärten“ eingeplant wird, um keine „weißen“ Flächen oder Flächen für die Landwirtschaft zwischen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der neu erweiterten Wohnbaufläche zu schaffen.

Ansonsten liegt der Standort am Ortsrand mit Anschluss der freien Landschaft. Der zusätzliche Bauplatz kann über den noch auszubauenden Eschleweg im Norden günstig erschlossen werden, so dass keine erheblichen wirtschaftlichen Aufwendungen hierfür erforderlich sind. Der Bereich grenzt direkt an die Ortsabrundungssatzung „Netzgärten“ an und rundet die Ortsstruktur von Denklingen in diesem Bereich ab. Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Wiesenflächen, teilweise schon als Gartenfläche eines Wohnhauses genutzt.

Die neue Baufläche schließt damit nahtlos an die bestehenden bereits bebauten Flächen an. Die geringe Zäsur zum Bestand ergibt sich durch eigentumsrechtliche Besitzverhältnisse, in die gem. Art. 14 GG nicht eingegriffen werden kann und auch nicht soll.

Aufgrund der 2-Geschossigkeit des geplanten Vorhabens wäre auch eine nähere Heranführung des geplanten Gebäudes an den etwas niedrigeren Bestand ortsplanerisch und gestalterisch verfehlt, da dies letztlich doch eher zu städtebaulich bzw. bodenrechtlichen relevanten Spannungen führen könnte.

Die Realisierung des Vorhabens ist auch innerörtlich nicht gleichwertig machbar, da das neue Wohnhaus durch seine städtebaulich-gestalterische Ausformung am geplanten Standort mit genügend Umfeld geplant wird. Insofern gibt die Gemeinde Denklingen der Baufreiheit an dem etwas exponierten Standort den Vorrang vor der ohnehin nicht machbaren innerörtlichen Ansiedlung, die letztlich auch nicht mit weniger Flächen auskommen würde.

Die Eingrünung auf der Süd- und insbesondere auf der Ostseite soll aber im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch einen Hinzuerwerb des Bauherrn noch verbessert werden, damit durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen evt. Mauern besser in die Landschaft integriert werden können.

Im Bebauungsplan wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird das Bauland des Geltungsbereiches differenziert: Für das neue Baurecht im wird im östlichen Planbereich A ein qualifizierter Planteil festgelegt, im westlichen Planbereich B, der bis zum Geltungsbereich der nach wie vor geltenden Abrundungssatzung Netzgärten reicht, wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet.

Insgesamt ist die Erweiterung städtebaulich noch vertretbar, da die Erschließung vom Eschleweg her zu erweitern ist und die Bebauung im Anschluss an eine bereits bestehende Baufläche liegt.

6.0 Topographie, Gewässer und Naturschutz

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei ca. 694 m ü. NN; im Osten steigt das Gelände deutlich in einiger Entfernung an auf ca. 735 m ü. NN

Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind nicht vorhanden.



Ausschnitt FINWEB (rot: kartierte Biotope)

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

Die neue Baufläche wird erstmals als Baufläche genutzt, wobei eine bauliche Vorprägung durch die angrenzende Bebauung vorhanden ist, allerdings im Norden und Westen durch deutlich kleinere Baumassen der in der Regel eingeschossigen Wohnbebauung. Daher sind im aufzustellenden qualifizierten Bebauungsplan erforderlich:

- Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes (WA),
- Größe der max. zulässigen Grundfläche (220 m²),
- Größe der Flächen nach §19(4) mit einer eigenen Grundfläche (GRN 300 m²), (Urt. BVerwG); diese Fläche überschreitet die 50 %-Grenze § 19(4) erheblich, wird aber aufgrund der vorliegenden Konzeptplanung des Bauherrn erforderlich sein!
- Geschossigkeit (II), wobei die Wandhöhe abweichend von der Nachbarschaft mit 6,50 m erforderlich ist für das geplante Walmdachhaus
- Stellplätze, Garagen und Nebenlagen werden in den Bauraum eingeplant
- Walmdach (Sattel-, Pult- und Flachdach nach den Vorstellungen des Bauwerbers zulässig für Garagen, Nebengebäude etc.),
- Eingrünungsflächen im Süden und Osten des neuen Wohnhauses wegen der Exponiertheit zur freien Landschaft und des Orts- und Landschaftsbildes.

Insgesamt ist die Erweiterung städtebaulich noch vertretbar, da die Erschließung vom Eschlegweg her zu erweitern ist und die Bebauung im Anschluss eine bereits bestehende Baufläche liegt.

7.0 Sonstiges

7.1 Erschließung

Erschlossen wird die neue Bauparzelle durch eine Verlängerung des Eschleweges um ca. 35 m. Die Zufahrt wurde im Westen der neuen Bauparzelle festgelegt, da dann der Ausbau des an sich schönen wassergebundenen Feldweges im weiteren östlichen Verlauf beibehalten werden kann.

7.2 Grünordnung

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Wiesenflächen, teilweise als Gartenfläche eines Wohnhauses genutzt. Der Garten besteht aus Zierrasen mit zwei Obstbäumen und diversen Wild- und Ziersträuchern (Haselnuß, Hartriegel, Holunder, Wildrosen, Schneeball, Pfeifenstrauch, Blutpflaume). Am Eschleweg wächst eine Hainbuchenhecke, am Ostrand der Gartenfläche eine Kiefer und eine Birke.

Die neuen Wohnbauflächen (= 1 Parzelle) werden nur mit geringer Dichte bebaut (GR 220 m² : 1621 m² Grundstück (= 1 Bauplatz) = 0,14 <<< 0,30;

Eine ortstypische Bepflanzung in Form einer hausnahen Obstrandwiese an der exponierten Ost- und Südseite soll den Hausgarten auf dem Baugrundstück sinnvoll abrunden und das Orts- und Landschaftsbild positiv gestalten.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung erfolgen. Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt, das ausreichend aufnahmefähig ist. Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

7.4 Erneuerbare Energien

Gern. BauGB-Novelle vom 30.07.2011 sollen in Hinsicht auf den Klimawandel Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Gern. Art 6 Abs. 2 Nr. 7 BayLplG soll den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob nicht verbindliche Regelungen in Bezug auf die Nutzung regenerativer Energien bzw. Energieeffizienz getroffen werden können.

Hier wird insbesondere auf die einschlägigen Rechtsverordnungen des Bundes wie die aktualisierte Energie-Einsparungsverordnung und die Verpflichtung zum Einsatz regenerativer Energien hingewiesen. Diese gelten unmittelbar für alle Bauherren.

7.4 Immissionen

Belange des Immissionsschutzes sind außer dem landwirtschaftlichen Verkehr und der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vorhanden. Das Amt für Landwirtschaft weist regelmäßig auf Folgendes hin:

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

7.5 Altlasten

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Denklingen sind keine Altlasten im betreffenden Bereich bekannt.

7.6 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 9.0 verwiesen.

7.7 Kultur- und Sachgüter

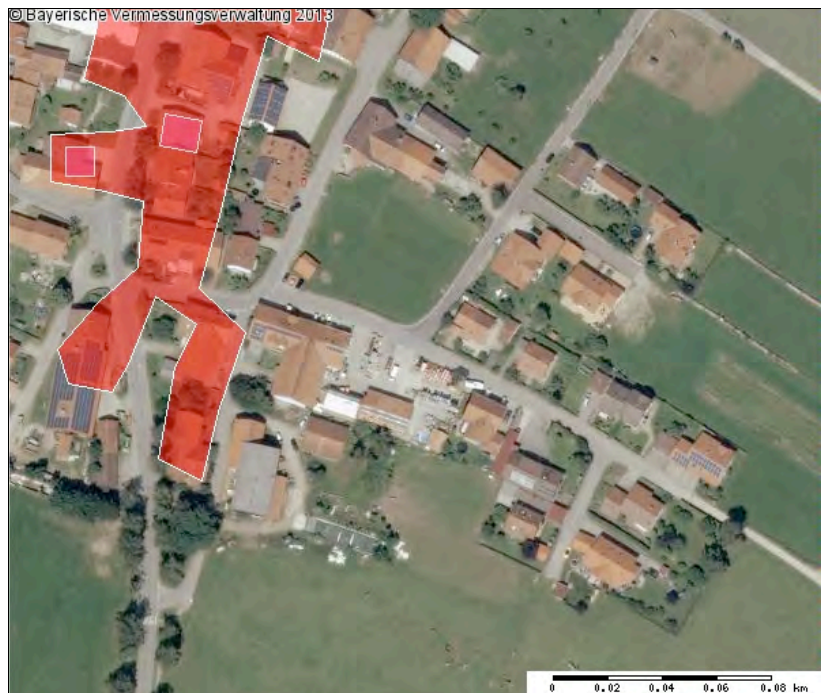
Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet selbst sind keine Kulturgüter vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes verläuft die historische Römerstraße von Kempton nach Epfach.

Der Raum Denklingen ist im Übrigen ein sehr altes Siedlungsgebiet. Bezüglich Bodendenkmäler wird daher auf Folgendes hingewiesen:

„Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG.“

DSchG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

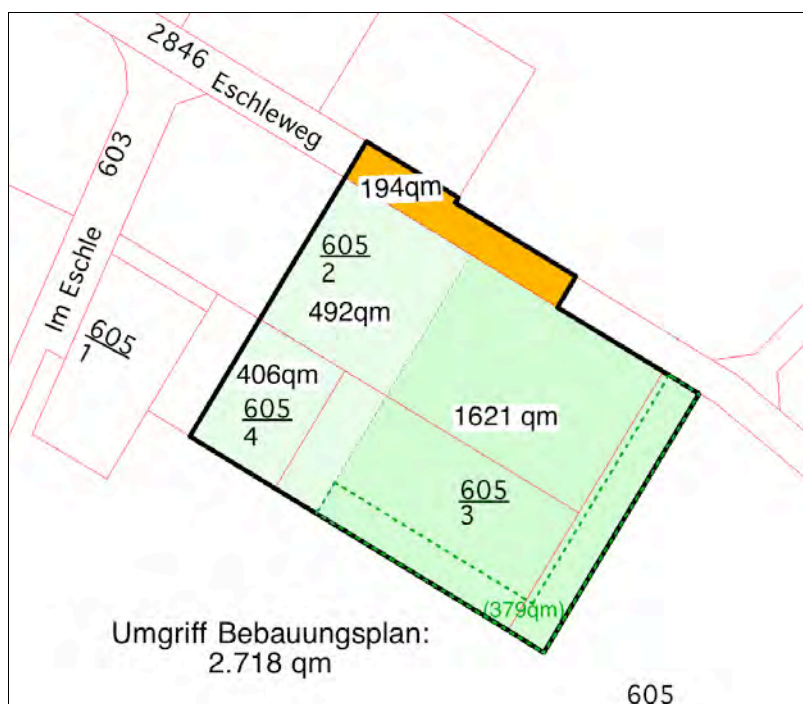
Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Auszug aus dem Denkmal viewer (rot: Bau- und Bodendenkmäler)

8.0 Flächenermittlung

Umgriff	2.718 m ²
davon Neuausweisung Bauland:	2.519 m²
Straßenfläche	194 m ²
Ortsrandeingrünung im Süden und Südosten als private Grünfläche (= „Randeingrünung“; gehört zum Bauland!)	379 m ²



Flächenübersicht

9.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Für den Bebauungsplan „Netzgärten-Ost“ TI.FI.Nrn. 605/2, 605/3, 605/4, 2846 und 605 in Denklingen ist die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Hier wird die Beschreibung und Bewertung der Landschaft dargestellt, um die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung besser nachvollziehbar zu machen.

9.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplan „Netzgärten-Ost“ gem. § 30 Abs. 1 BauGB für die TI.FI.Nrn. 605/2, 605/3, 605/4, 2846 und 605 hat den Zweck, für einen einheimischen Bauwilligen 1 Parzelle neu als Bauland gem. § 34 BauGB festzusetzen (= 1621 m² Grundstück (= 1 Bauplatz))

9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

9.2.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand von Denklingen im nördlichen Dienhauser Tal mit Übergang zum Lechtal. Das Gebiet ist weitgehend eben und wird heute im Westteil als Wohngarten und im Ostteil landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Iller-Lech-Schotterplatten zuzuordnen, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers. Die vorherrschende Nutzungsform ist der Wald. Die Schotterplatten werden von zahlreichen Tälern und Tälchen zerschnitten, die zum Lechtal entwässern. Sobald die Täler breiter werden, werden sie landwirtschaftlich genutzt. Der Südteil von Denklingen liegt in einem dieser Täler, dem Dienhauser Tal. Es handelt sich um ein Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Die **Topographie** des Gebietes ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt (Dienhauser Tal innerhalb der Iller-Lech-Schotterplatten). Das Gelände ist nahezu eben. Die Höhe beträgt ca. 694 m ü NN. Das Gelände ist augenscheinlich eben.

Das Gebiet liegt in keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg.

Kartierte Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

9.2.2 Schutzgut Boden

Geologisches Ausgangsmaterial ist Niederterrassenschotter. Es handelt sich um sandige Kiese. Die Bodenbildung führte zu einer mittel- bis flachgründigen, steinigen und stark wasserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde.

Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

9.2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Dienhauser Tal, einem grundwasserreichen Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

Natürliche oder künstliche Still- oder Fließgewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Über Grundwasserstände liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser tiefer als 5 m unter Gelände ansteht.

Die Versickerungsfähigkeit im Niederterrassenschotter ist gut. Dementsprechend empfindlich ist der Untergrund gegen Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet liegt in keinem bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiet und auch in keinem Vorranggebiet „Wasserversorgung“.

9.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Denklingen gehört großräumig zum Klimabezirk „Schwäbisches Alpenvorland“, dessen Klima als feucht-gemäßigt zu bezeichnen ist. Charakteristisch sind häufige und ergiebige Niederschläge aufgrund der Stauwirkung der Alpen sowie erhöhte Einstrahlung bei wolkenarmem Himmel aufgrund zahlreicher Föhntage und der Höhenlage. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt um 1.100 mm, die mittlere Lufttemperatur 8 °C.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rand eines Gebietes, in dem Kaltluft entsteht und nach Norden abfließt. Allerdings besteht westlich und nördlich des Vorhabens bereits Bebauung, außerdem ist die durch das geplante Gebäude überbaute Fläche so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann.

9.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als Wiesenflächen, teilweise als Gartenfläche eines Wohnhauses genutzt. Der Garten besteht aus Zierrasen mit zwei Obstbäumen und diversen Wild- und Ziersträuchern (Haselnuß, Hartriegel, Holunder, Wildrosen, Schneeball, Pfeifenstrauch, Blutpflaume). Am Eschleweg wächst eine Hainbuchenhecke, am Ostrand der Gartenfläche eine Kiefer und eine Birke. Die Kiefer, die Birke und einige Sträucher müssen durch die Planung entfallen. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt.

Im Geltungsbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der

Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 39 BNatSchG das Fällen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September jedes Jahres verboten ist.

9.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Prägendes Landschaftselement ist das Dienhauser Tal. Aufgrund der ebenen Landschaft im Tal ist das Wohngebiet von Süden und von Osten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

9.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für die TI.FI.Nrn. 605/2, 605/3, 605/, 2846 und 605" in Denklingen sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft durch ein weiteres Wohngebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

9.4 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings kann das Vorhaben an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden.

9.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 9.3 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Wohnbebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlage

9.6 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 9.3 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen minimiert oder ausgeglichen werden.

9.7 Ausgleichsflächenbedarf

Zur weiteren Eingriffsermittlung wird im Folgenden die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Absatz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens) abgearbeitet:

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja

Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

- Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohnbauvorhaben (nach § 4 BauNVO). ja

- Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein ($220 \text{ m}^2 : 1621 \text{ m}^2 = 0,14$) ja

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, Wiese, Zierrasen, bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen); Flächen höherer Bedeutung, wie ja

- Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
- Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

- Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen (Pflanzbindung auf den privaten Baugrundstücken; Durchlässigkeit und Pflanzbindungen zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen). ja

3. Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. ja

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasser-durchlässige Beläge wie humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Beläge) möglichst klein gehalten.

4. Schutzgut Wasser

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

- Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht-wasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

- Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja

Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurch-lässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungs-planes sind für eine Versickerung geeignet.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja

- Die Planung beeinträchtigt keine exponierte und für das Land-schaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja

- Einbindung in die Landschaft: ja

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maß-Nahmen vorgesehen (Ausbildung eines grünen Ortsrandes im Westen des Gebietes).

Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet kein Ausgleichsflächenbedarf. Dennoch wird wegen der Ortsrandlage mit Fernwirkung nach Süden und nach Osten eine Ortsrandeingrünung in Form einer Streuobstwiese eingeplant.

9.8 Zusammenfassung

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet minimiert werden kann, so dass keine ökologischen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden müssen. Aus diesem Grund wird auf Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) verzichtet.

10.0 Übliche Hinweise aus den Bauleitplanverfahren

10.1 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz

Übliche Hinweise:

Bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. *Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.*

2. *Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.*

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehämmer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. *Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.a.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.*

4. *Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).*

Im übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen“ für die Bauleitplanung“ Fassung 2006/2007 (Hinweis: überholt; richtig: 2008/9), herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 28 – Brandschutz-.

10.2 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, München

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbare Mindestmaß beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1, 2 DSchG.

Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 und 4 DSchG) erlaubnispflichtig nach Art. 7 DSchG und daher unbedingt im Einzelfall mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Rechtliche_Grundlagen_Bodendenkmaeler_d.pdf

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Folgende Nebenbestimmungen wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.*
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.*
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern*
(Stand: Juli 2008)

http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Unter Umständen ist für den einzelnen Bauwerber im Planungsgebiet der Verzicht auf Bodeneingriffe oder deren Reduzierung möglich. In derartigen Fällen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bei der Umplanung bzw. der konservatorischen Überdeckung bekannter Denkmalflächen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist nach Vorlage der Erlaubnis beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrages vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich.

10.3 Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, Schr. v. 17.01.2014

„Laut aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 21 Abs.1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 und 2 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.“

10.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Fr. Götz, Schr. v. 07.01.2014

Stellungnahme:

„1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MAßNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im

Bereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit liegen nicht vor.

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bau- vorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Insbesondere wird hier auf evtl. Gefahren durch Schmelzwasser hingewiesen.

3.3. Altlastenverdachtsflächen

(Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art.3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay- BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnah-

me ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsanlagen im Planungsgebiet entsprechen den heutigen Anforderungen. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

3.5. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

3.6. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Landsberg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service Veröffentlichungen.