Gemeinde
DENKLINGEN
Denklingen I Epfach I Dienhausen

Bebauungsplan „Unter der Halde II“
Begründung

Stand: 10.07.2019
geändert: 09.12.2019
redakt. ergänzt: 20.03.2020

Gemeinde Denklingen, den .....

.....
Braunegger, Erster Bürgermeister

Städtebau:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt, Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Landschaft:
Büro Dr. Blasy - Dr. Øverland
Beratende Ingenieure GmbH&Co. KG
Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. D. Patalong,
Moosstraße 3 82279 Eching am Ammersee
Tel. 08143/997-100 • Fax.08143/997-150
E-Mail: info@blasy-overland.de

Inhaltsverzeichnis Seite

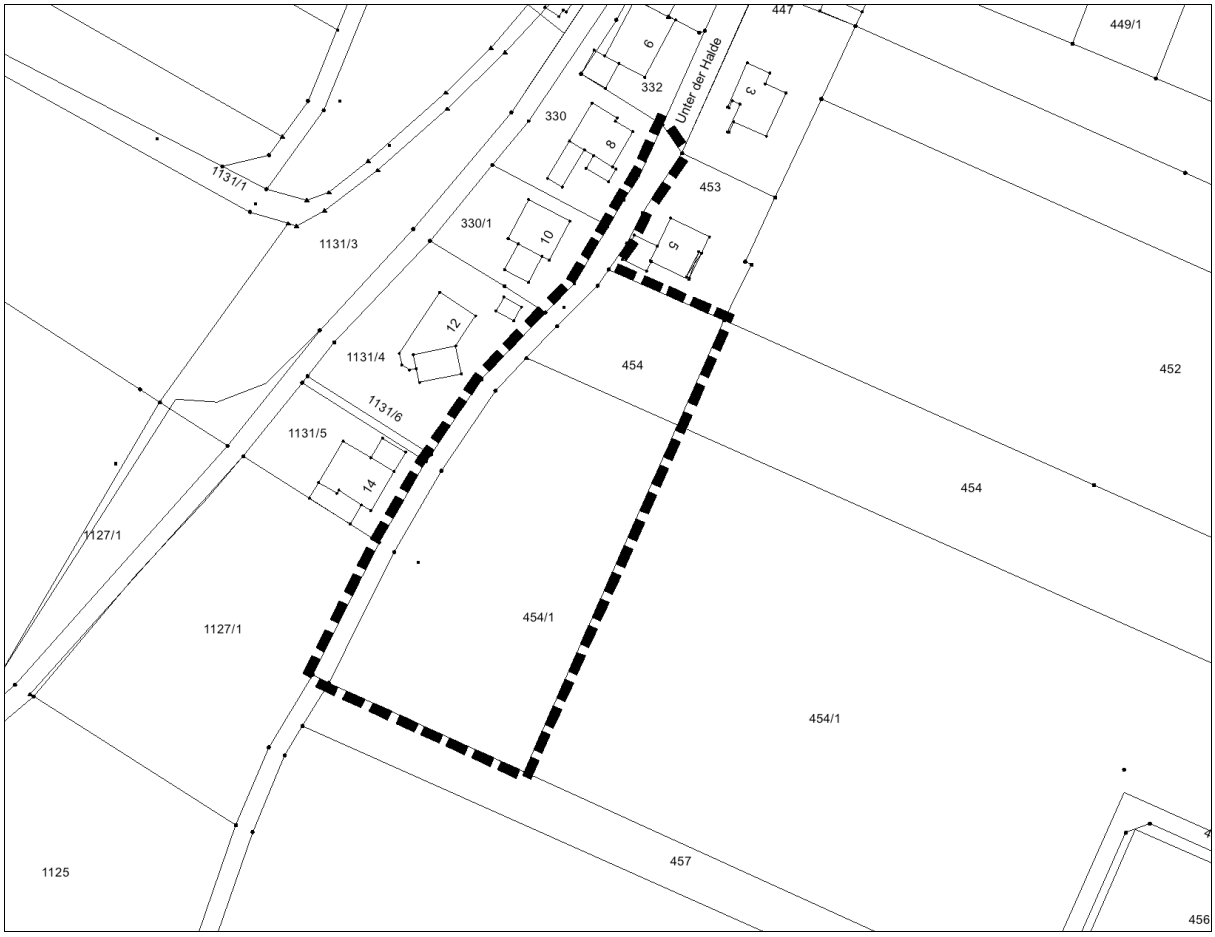
1.	**Planungsvorgaben**	**3**
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
1.3	Lage im Raum und Standortwahl	4
1.4	Vorgaben des Flächennutzungsplans	6
1.5	Angrenzende Bebauungspläne	7
1.6	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	8
1.7	Straßenverkehr, ÖPNV und Radwege	9
1.8	Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht	10
2.	**Lage und Beschaffenheit der neuen Bauflächen**	**12**
2.1	Lage und Abgrenzung des Planbereiches	12
2.2	Flächenumfang und Erschließung	12
2.3	Städtebauliche Konzeption und Gebietskategorie	13
2.4	Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	14
2.5	Stellplatzbedarf	14
3.	**Grünordnung und Artenschutz**	**15**
3.1	Artenschutz	15
3.2	Grünordnung	15
4.	**Sonstiges**	**15**
4.1	Ver- und Entsorgung	15
4.2	Niederschlagwasserversickerung und –ableitung	17
4.3	Immissionen	18
4.4	Altlasten	18
4.5	Kultur- und Sachgüter	19
4.6	Telekommunikation	19
5.	**Flächenübersicht**	**20**
5.	Sonstiges	20
5.1	Flächenbilanz	20
6.	**Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127, 128 BauGB**	**20**
7.	**Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren**	**21**

Anlage 1: Zur Stellungnahme Lechwerke AG, Augsburg, Schr. v. 22.08.2019 29
„Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“
Anlage 2: Vorplanung Erschließung, Steinbacher Consult, vom 26.10.2019, Proj.Nr. 119.372 30
Anlage 3: Geotechnischer Bericht, geotechnikum, vom 26.11.2019, Proj.Nr. 1233.19 31

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Denklingen im Außenbereich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5.135 m^2 und beinhaltet die Straße Unter der Halde.

Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist ein dringender Wohnbedarf für die heimische Bevölkerung. Mit dem Bebauungsplan erfolgen eine Erweiterung der Erschließunganlagen mit dem erforderlichen Wendehammer und eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung nach Südwesten.



Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplans „Unter der Halde II“

1.2 Verfahren und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Nach der Novelle des BauGB vom Mai 2017 ist die Aufstellung eines üblichen Bebauungsplans, jedoch auf der neuen Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB i.V. mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Mit dem Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans kann ggf. auch bei Übereinstimmung der Bauanträge mit dem Bebauungsplan das Genehmigungsfreistellungsverfahren angewandt werden.

„§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die

die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b i.V. mit 13 a BauGB

(Überschlägige Ermittlung der zulässigen Grundfläche)

6 Bauparzellen mit GR 110 – 130 m^2; Summe GR max. 780 m^2

Überschlägig zulässige Grundfläche aufgrund Festsetzungen 780 m^2

Zulässige Grundflächen 780 m^2 = <<< 10.000 m^2 (§ 13b Satz 1 BauGB)

Aufgrund der vergleichbaren zulässigen Grundflächenzahl von 0,18 – 0,25 (Wohngebiete; < 0,35 des Leitfadens, daher „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad“, der großzügigen Grundstücksgrößen, der neu zu pflanzenden Gehölze und der neu zu schaffenden und gesicherten Randeingrünungsflächen, und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Durch den Abstand der Baufenster und der getroffenen Regelungen des Pflanzgebotes ist die Umsetzung der Randeingrünungsflächen und der Straßenbegleitgrünflächen gesichert.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 i.V. mit § 13 b BauGB aufgestellt (Bebauungsplan mit Außenbereichsflächen im Anschluss an § 34 / § 30 BauGB-Gebiet). Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht notwendig. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.3 Lage im Raum und Standortwahl

Die Gemeinde Denklingen liegt naturräumlich im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten reizvoll im 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 2.550 Einwohner und eine Gemeindefläche von 5.674 ha. Die Gemeinde hat derzeit 2.473 sozialversicherte Arbeitsplätze (2.070 Einpendler und 685 Auspendler) (Stand: 2018).

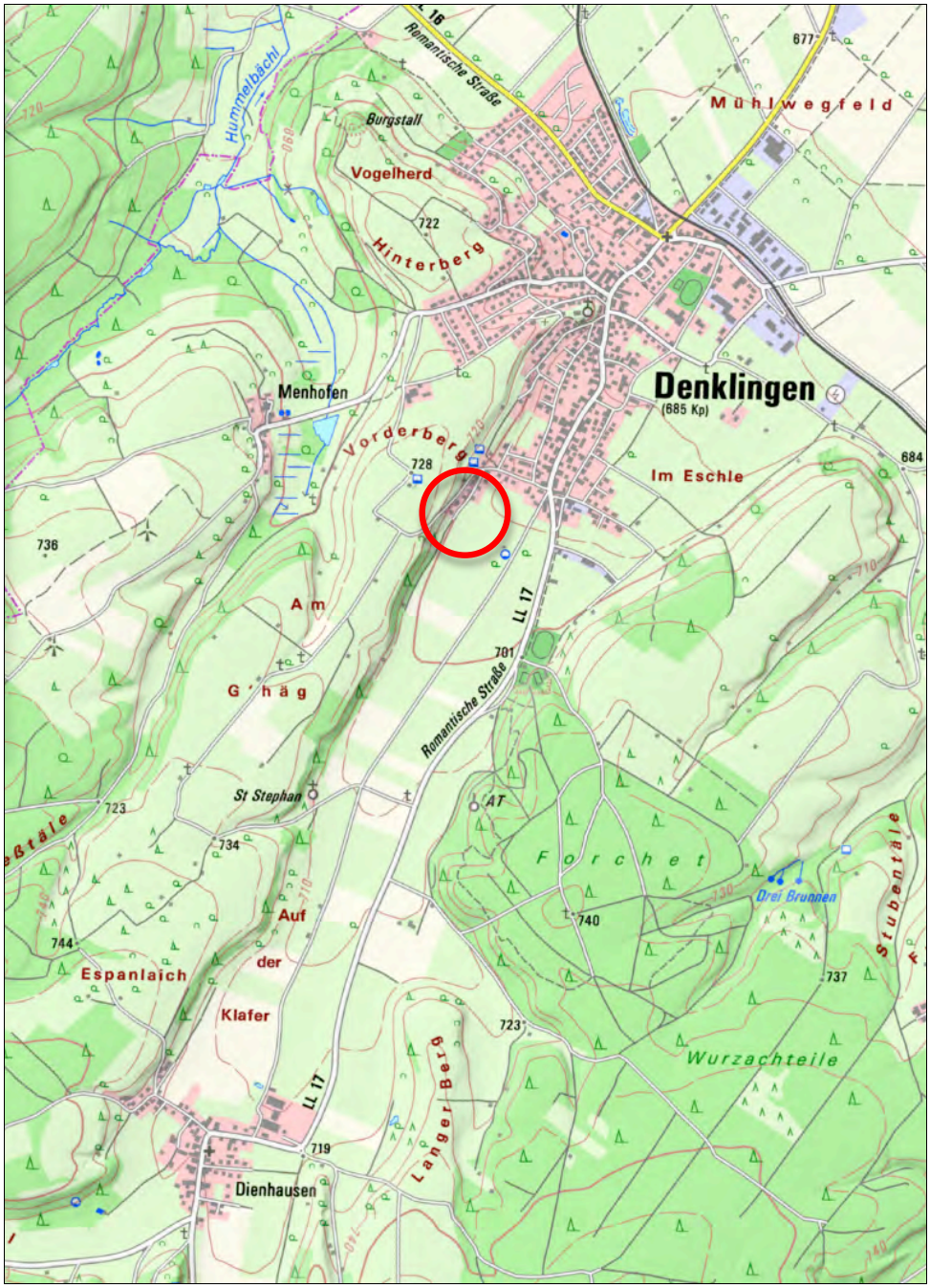
Die Entfernung nach Schongau beträgt ca. 14 km, diejenige nach Landsberg als Kreisstadt ca. 17 km, Augsburg 53 km, München 79 km.

<u>Standortwahl / Infrastruktur</u>

Der Standort am südlichen Siedlungsrand ist durch die angrenzende Straße Unter der Halde bereits an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden. Allerdings ist die bestehende Erschließungsstraße recht knapp als öffentlicher Raum dimensioniert. Der notwendige Wendehammer ist zwar im B-Plan Unter der Halde festgesetzt, aber leider bisher nicht realisiert. Dies ist für Notfahrzeuge, Feuerwehr und insbesondere Müllfahrzeuge auf Dauer nicht hinnehmbar. Darüber hinaus ist die bestehende Straße für die Fahrzeuge der Landwirtschaft notwendig. Auch als Spazierweg in die Landschaft des direkt angrenzenden Dienhausener Tals beidseits der im Talgrund verlaufenden des Bachweges ist der Weg beliebt.

Die Topographie ist weitgehend eben, fällt von der Straße Unter der Halde leicht zum Talgrund ab und liegt auf einer ca. Höhe von 700 m üNN.

Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz und beträgt weniger als 1000 m /< 10 min.



Übersichtkarte

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine tachymetrische Vermessung des Geländes durchgeführt einschließlich Vorplanung der Straßenerweiterung mit Wendehammer. Diese Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, und die Höheneinstellung der Wohngebäude wurde abschließend festgesetzt.

Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Dass im vorliegenden Falle bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, wird gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB wie folgt begründet:

Der Vorrang der Innenentwicklung wird von der Gemeinde Denklingen dadurch berücksichtigt, dass nach gemeindlicher Ermittlung Potentiale der Innenentwicklung nicht vorhanden bzw. verfügbar sind. Bekannt ist, dass das Baulandpotential in Denklingen leider eng begrenzt ist. Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter der Halde“ liegenden Flächen handelt es sich ortsplanerisch um eine schlüssige „Ortsabrundung“ im Anschluss an die bereits bebauten Bereiche südlich und östlich der Straße Unter der Halde im Süden von Denklingen.

Die Grundstücke befinden sich noch im Privatbesitz verschiedener Eigentümer, wobei aber die Gemeinde das kommunale Baulandmodell anwendet durch Optionsverträge. Die entstehenden 6 neuen Baugrundstücke sollen ausschließlich den Ortsansässigen zugute kommen. Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB ist hierfür die Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen städtebaulich vertretbar, da im Ortsinnern keine Bauflächen oder Konversionsflächen zur Verfügung stehen. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich und ortsplanerisch schlüssig.

1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

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 28-mal geändert.

Die betreffende Fläche „Unter der Halde II“ ist als Fläche für die Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dargestellt.

Ausschnitt rechtswirksamer FNP 11.09.1980

Aktuelles Luftbild mit Umgriff B-Plan (blau: Wasserschutzgebiet – Weitere Schutzzone)

1.5 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden und Westen besteht der rechtverbindliche Bebauungsplan „Unter der Halde“.

Ausschnitt Bebauungsplan „Unter der Halde“

1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, aktualisierte Fassung von 2018) und im Regionalplan (RP) der Region München (14) dargelegt.

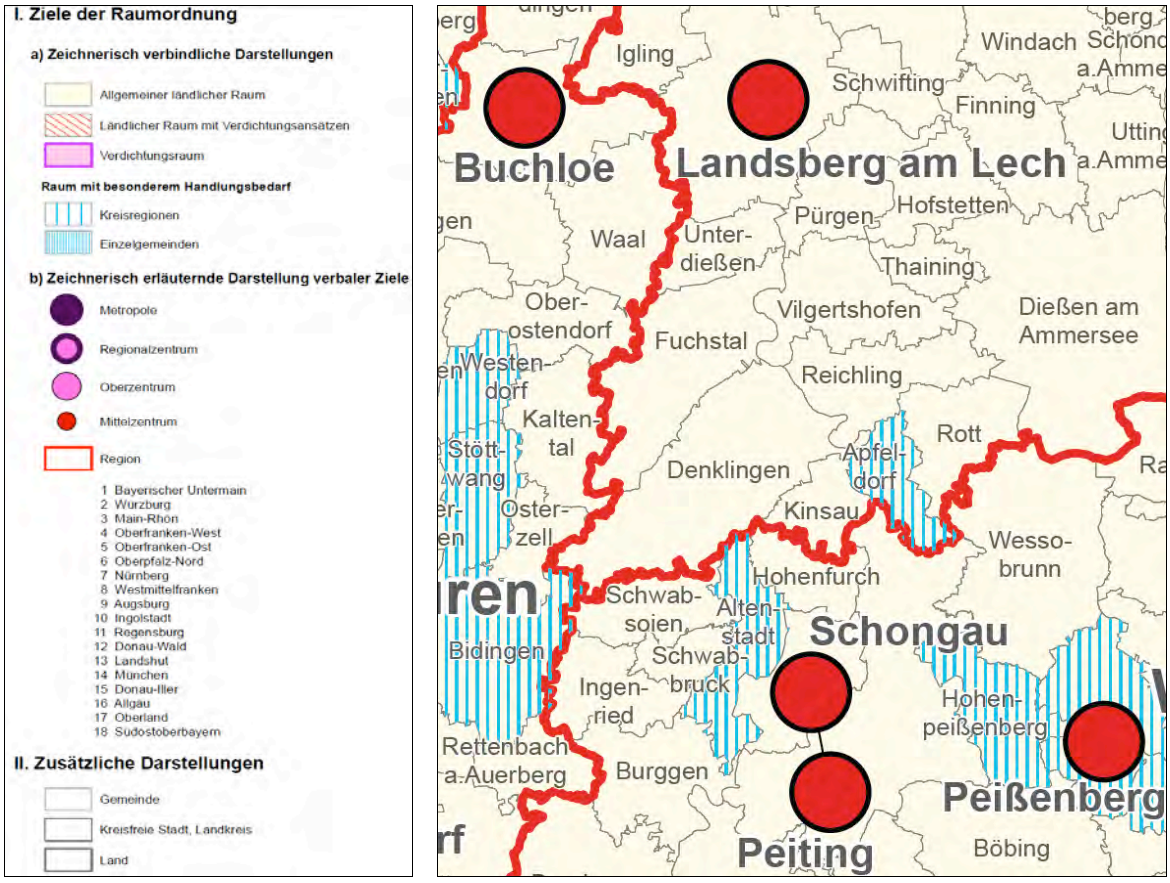
Denklingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern zum allgemeinen ländlichen Raum. Es liegt zwischen dem Mittelzentren Landsberg und Schongau.

Für die Region München (14) besteht ein verbindlicher Regionalplan. Danach liegt Denklingen an keiner überregionalen Entwicklungsachse und ist landesplanerisch auch nicht als zentraler Ort eingestuft.

Nach dem Regionalplan gehört der Raum zu den Gebieten, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll. Infrastrukturmäßig ist die Gemeinde über die gut ausgebaute teils bereits dreistreifige Bundesstraße 17 von Landsberg nach Schongau gut an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Ebenso besteht eine Anbindung der Gemeinde an die Bahnlinie Landsberg – Schongau, die jedoch nur noch für den Güterverkehr betrieben wird. Lt. Regionalplan 14 gehören weite Teile der Denklinger Flur im Westen des Ortes zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Die weitere Siedlungstätigkeit in Denklingen soll entsprechend dem örtlichen Bedarf und unter besonderer Rücksicht auf die natürlichen Lebensgrundlagen erfolgen.

Das Siedlungsleitbild des Regionalplanes geht von einer organischen Entwicklung aus, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung berücksichtigt.



Auszug Strukturkarte LEP, Fortschreibungs-Fassung von 2018; Quelle: LEP Bayern

Natur und Landschaft, Umweltziele

- Eingriffe in schutzwürdige Vegetationsbestände und Beeinträchtigungen der natürlichen Standortbedingungen in den Talbereichen sollen vermieden und flussbegleitende Gehölzbestände erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden.
- In den Siedlungsgebieten der Stadt sollen für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiterentwickelt werden.
- Dazu sollen auch - wo dies zutrifft - überdeckte Gewässer und versiegelte Flächen, soweit diese besondere ökologische Bedeutung erlangen können, möglichst renaturiert werden.
- Bei der Bauleitplanung soll auf die Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Erholungszwecke im erforderlichen Umfang hingewirkt werden (.... usw.)

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Klimaschutz**

  Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1; G].

- **Flächensparen**

  Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1, G]

- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

  In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2, Z].

- **Energieversorgung**

  Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1, G].
  Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2, G].

- **Soziales**

  Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten [8.1, Z].

1.7 Straßenverkehr, ÖPNV und Radwege

Das Plangebiet ist durch die Straße unter der Halde erschlossen, die erweitert werden muss. Durch die vorhandenen Tempo-30 Zonen kann der Radverkehr auf den gering belasteten Wohnstraßen im Dorf gut abgewickelt werden.

1.8 Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht:

Die Gemeinde Denklingen hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2014) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2014 insgesamt ca. 15 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden.

Zum damaligen Zeitpunkt verfügte die Gemeinde noch über keine gemeindliche Bauparzellen im gesamten Gemeindegebiet.

Von den restlichen 15 vorhandenen privaten Baugrundstücken (Ortsteil Denklingen 12, Ortsteil Epfach 3 und im Ortsteil Dienhausen 0 Baugrundstücke), die sich auf insgesamt 14 Grundeigentümer aufteilten, waren nach durchgeführter Befragung **keine (!)** Baugrundstücke verfügbar.

Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs hat die Gemeinde Denklingen zwischenzeitlich das Baugebiet „An der Obstwiese“ (Rechtskraft des Bebauungsplanes am 09.11.2016) mit insgesamt 49 Bauparzellen ausgewiesen.

Von diesen 49 Bauparzellen befanden sich 49 Bauparzellen in gemeindlicher Hand.

Alle diese 49 Bauparzellen wurden in kürzester Zeit an junge Bewerber veräußert. Aufgrund eines notariell festgelegten Baugebotes wurde das Baugebiet fast vollständig bebaut.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde wiederum im gesamten Gemeindegebiet über kein gemeindliches Baugrundstück mehr.

Von den im Jahre 2014 ermittelten, vorhandenen 15 Baulücken wurden zwischenzeitlich keine weiteren Grundstücke bebaut.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 14 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraumes ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer nicht bessert.

Zudem ist auch davon auszugehen, dass diese Grundstücke aufgrund der explosionsartigen Verteuerung der Grundstücke für die einheimische, vor allem junge bauwillige Bevölkerung nur zu unerschwinglichen Kaufpreisen erworben werden könnten.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen im Hauptort Denklingen ist somit gegeben. Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Unter der Halde" soll in Denklingen für die einheimische Bevölkerung gedeckt werden. Das geplante Baugebiet umfasst auch wegen der exponierten Situation nur Einzelhäuser mit 6 Bauparzellen.

Die Ausweisung der Baugebiete wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken. Die Ausweisung des Baugebiete soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.

Die im LEP 3.2 (Z) angesprochene Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Denklingen, u. a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen

Verhältnisse nicht in einem überplanbaren Umfang möglich (fehlende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer).

Die Gemeinde hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft leider keine Möglichkeiten, ggf. leer stehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.

Bei Planung der letztjährigen Baugebiete war die Gemeinde aufgrund des eigenen Grunderwerbs Zugriff auf die Baugrundstücken nach ihrem Baulandmodell. Bei Baulücken und privaten Baulandflächen z.B. im Zuge von kleineren Abrundungen kommt es regelmäßig zu einer gewissen auf dem Land durchaus üblichen generationsbezogenen Vorhaltung von leeren Baugrundstücken. Dies war und ist städtebaulich unbefriedigend.

Als Ergebnis wurde und wird in den realisierten Baugebieten „Eichat“ in Epfach, „An den Linden“ und „An der Obstwiese“ in Denklingen und derzeit geplanten Baugebiet „An der Obstwiese" und Den Änderungen „Molkereistraße“ in Dienhausen ein Baulandmodell angewandt, das im Ergebnis in Verbindung mit den Grundstücksverträgen und dem dort rechtlich verbindlich geregelten Baugebot zu einer deutlichen Mobilisierung und Bebauung der neu entstehenden Baugrundstücke geführt hat bzw. führen wird. Leerstände wie bei früheren Baugebietsausweisungen sind daher nicht zu befürchten. Beim neuen Baulandmodell wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen; auch die Erschließung wird damit wirtschaftlicher.

Seitens der Gemeinde ist darüber hinaus vorgesehen, in den entsprechenden notariellen Kaufverträgen ein Baugebot („*Bauzwang*“) aufzunehmen. Wie bereits in der Vergangenheit von der Gemeinde praktiziert, wird den Bauwerbern ein Bauzwang von 5 Jahren auferlegt werden; hierzu wird der Gemeinderat jedoch zu gegebener Zeit endgültig Beschluss fassen.

Demographische Entwicklung der Gemeinde Denklingen

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Denklingen sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2009 bis zum Jahr 2019 von 2.557 auf 2.929 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 31.07.2019 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre: 635 Einwohner,
- 21 bis 30 Jahre: 355 Einwohner,
- 31 bis 40 Jahre: 386 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre: 386 Einwohner,
- über 50 Jahre: 1.167 Einwohner.

Aufgrund der vorstehenden Zahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 990 Personen (≥ ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung (u. a. durch Asylsuchende und Migranten) zu berücksichtigen, jedoch auch wegen der prosperierenden Gewerbeentwicklung mit zahlreichen Arbeitsplätzen am Hauptort.

2. Lage und Beschaffenheit der neuen Bauflächen

2.1 Lage und Abgrenzung des Planbereiches

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Wiesenflächen wegen der Lage im Dienhauser Tal genutzt. Der Standort grenzt direkt an bereits bebaute Flächen an und ist straßenmäßig weitgehend bereits erschlossen.

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. Dienhausen liegt in einem dieser Täler, dem Dienhauser Tal. Es handelt sich um ein Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer.

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.

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 am Rande eines bestehenden Wasserschutzgebietes in der weiteren Schutzzone. Mittelfristig ist die Aufgabe dieses Gebietes geplant.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei 700 m ü.NN, steigt leicht zur Straße unter der Halde im Westen an, und fällt nach Norden leicht ab.

Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind in direktem Umfeld nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut. Auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens ZIff. 4.1, Seite 15 wird hingewiesen.

2.2 Flächenumfang und Erschließung

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Größe von 5.135 m^2, das Bauland beträgt ca. 3.885 m^2, Straßenflächen einschließlich Erweiterungsflächen (von 4 m auf 5 m) 1.080 m^2, die Verkehrsgrünflächen einschließlich integrierter Muldenversickerung betragen etwa 170 m^2.

Das Plangebiet ist durch die Straße unter der Halde erschlossen, die erweitert werden muss. Die derzeitige Breite des öffentlichen Straßenraums einschließlich Begleitgrün beträgt ca. 4 m. Hier ist eine Erweiterung auf 5 m eingeplant, so dass auch ein Begegnungsverkehr statt-

finden kann (Schneeablagerung, Oberflächenwasser, Begegnungsfälle). Ein Wendehammer ausreichend für dreiachsige Müllfahrzeuge wird als südlicher Abschluss festgesetzt.

Aufgrund der schönen Lage am Rande des Dienhausener Tales, des westlich direkt steil ansteigenden Hanges mit ggf. wild abfließendem Wasser wird noch eine zusätzliche Verkehrsgrünfläche von ca. 2 m mit Muldenversickerung eingeplant. Des weiteren wird es zweckmäßig sein, für wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen eine offene Bauweise sicherzustellen, bei der überschüssiges Wasser im Extremfall auch weiter nach Osten in den Talgrund durch die neue Bebauung hindurch abfließen kann.

2.3 Städtebauliche Konzeption und Gebietskategorie

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, die Ausnahmen des Abs. 3 werden ausgeschlossen, um die Flächen wie von § 13 b BauGB gefordert für das Wohnen zu sichern.

Die sechs neuen Wohnhäuser stehen am südlichen Ortsrand und werden deutlich sichtbar den neuen Ortsrand aus dem Dienhauser Tal prägen.

Geplant werden ein- bis zweigeschossigen Gebäude, die einen maßstäblichen Übergang zum Talraum schaffen, anschließend zur wirksamen mind. 5 m breiten Eingrünung ohne bauliche Anlagen außer Einfriedungen. Aus energetischen Gründen werden alle Wohngebäude nach Südwesten orientiert (Solaranlagen auf den Dächern, Energiegewinnung durch Befensterung nach Süden). Alle Gebäude haben auch freien Ausblick in das Dienhausener Tal.

Um wegen der Exponiertheit am Talrand des Dienhausener Tales gering zu halten, werden im Bebauungsplan die Grundflächen in Abstimmung zu den benachbarten Gebäuden auf etwa 130 m^2 bei erdgeschossiger Bauweise bei bis zu 4,50 m Wandhöhe festgesetzt, und bei 110 m^2 Grundfläche auf eine Wandhöhe von max. 6,00 m begrenzt, gemessen jeweils erst ab Oberkante Fertigfußboden.

Darüber hinaus werden zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und unter Berücksichtigung des anschließenden Baubestandes für alle Gebäude nur Sattel- und Walmdächer dach zugelassen zur Einfügung. In der Bebauungsplansatzung wurde je nach I- oder II-Bauweise eine Dachneigung von 22-27 ° bzw. 18-22° festgesetzt.

Nach Vorgabe des Gemeinrates vom 10.07.2019 wurden Zwerchgiebel und Dachaufbauten zugelassen. Aus Planersicht ist hier darauf hinzuweisen, dass die Zulassung von Dachgauben auf derart flachen Dächern den anerkannten Regeln der Technik widerspricht, da sie für den Normalbetrachter verunstaltend wirken.

Hinsichtlich Dachfarbe und Gebäudefarbe werden keine Einschränkungen vorgenommen. Hier wird insbesondere auf die gestalterische Verantwortung des Hochbauarchitekten und der Bauherrn hingewiesen.

Die maßgebliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die festgelegten Eingrünungsflächen und die Baumreihe entlang der Straße Unter der Halde erfolgen.

städtebauliches Planungskonzept - o.M. -

2.4 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die allein schon durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Bei allen Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern zulässig. Damit wären auch Mehrgenerationenhäuser möglich. Allerdings sind durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen mit 500 m^2 eine Teilung und das Entstehen von Doppelhäusern nicht zulässig.

2.5 Stellplatzbedarf

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze ist in den Festsetzungen durch die Verbindlichkeit der kürzlich erlassenen gemeindlichen Stellplatzsatzung festgelegt.

3. Grünordnung und Artenschutz

3.1 Artenschutz

Das Plangebiet wurde am 13.05.2019 von dem Biologen Herrn Karlstetter (Dr. Blasy – Dr. Øverland) begangen und bezüglich dem Vorkommen geschützter Arten und potenzieller Tierhabitate geprüft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Unter der Halde II“ auf einer intensiv genutzten Grünlandfläche führt zu keiner Inanspruchnahme von Flächen und Strukturen mit einer besonderen Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante besonders bzw. streng geschützte Pflanzen- und Tierarten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu prüfen sind. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 im Rahmen des Bebauungsplans ist für alle hier potenziell vorkommenden bzw. nachgewiesenen relevanten Arten/ Artengruppen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

3.2 Grünordnung

Der Bebauungsplanumgriff liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung eines bestehenden Baugebiets dar, welches sich an einer Hangkante in Nord-Süd-Richtung entlangzieht. Die ergänzende, neue Bebauung ist im unteren Bereich der Hangkante vorgesehen. Der angrenzende Steilhang wird nicht bebaut und in seiner landschaftlichen Wirkung sowie als potenzieller Magerrasen-Verbundkorridor erhalten.

Als schmaler Fortsatz der bestehenden Bebauung in die Landschaft ist die Eingrünung des neuen Wohngebiets gegenüber der umgebenden Landschaft von hoher Bedeutung. Daher wird im Süden, Osten und Norden des Wohnbaugebiets eine angemessen große private Eingrünungsfläche mit Zweckbestimmung „Orts- und Landschaftsbild“ vorgesehen.

Der bestehende Feldweg wird als Anliegerstraße verbreitert und mit einer begleitenden Baumreihe aufgewertet und somit in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist in den verbleibenden, größeren, unbebauten Grundstücksteilflächen eine stärkere Durchgrünung und ortstypische Bepflanzung gut möglich.

Hangwasser aus Westen sowie Straßenwasser wird in einer straßenbegleitenden Mulde aufgenommen. Für stärkere Wasserabflüsse nach Starkregenereignissen soll zwischen den einzelnen Bebauungen in den Gärten eine offene Abflussrinne in östlicher Richtung hin zu der tieferliegenden Grünlandfläche (ähnlich wie die bisherige Oberflächenwasser-Entwässerungsrichtung) aufrechterhalten werden.

4. Sonstiges

4.1 Ver- und Entsorgung

<u>Baugrundverhältnisse</u>

Durch den Baugrundgutachter wurde der Durchlässigkeitsbeiwert (kt-Wert) auf 5×10^{-6} festgelegt.

Grundwasserverhältnisse und Gewässerverhältnisse

Grundwasser wurde bei den Felduntersuchungen nicht angetroffen bzw. es ist in keinem der Aufschlüsse ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet worden.

Ein oberirdischer Vorfluter befindet sich nicht im Planungsumfeld.

Mit den Untersuchungen wurde in keinem Aufschluss Grundwasser festgestellt. Nach [U 3 und U4] sowie der Auswertung umliegender Bohrungen ist das Grundwasser erst in einer Tiefe > 15 m unter dem Gelände zu erwarten. Eine Beeinflussung des Bauvorhabens durch einen zusammenhängenden Grundwasserleiter ist daher nicht zu erwarten. Die Beobachtung von nassem Bohrgut in RKS3 in einer Tiefe von 3,5 bis 4,5 m unter Gelände deutet auf lokal vorkommendes Schichtwasser hin (siehe auch Anlage 3: Geotechnischer Bericht, geotechnikum, vom 26.11.2019, Proj.Nr. 1233.19).

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen. Der öffentliche Kanal in der Straße Unter der Halde ist ausreichend aufnahmefähig ist, muss aber ggf. nach Süden etwas erweitert werden. Der bestehende Schmutzwasserkanal wird am Endschacht um ca. 30 m in südwestlicher Richtung verlängert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen. Die bestehende Wasserleitung DN 100 PVC wird am Endpunkt (Unterflurhydrant) um ca. 45 m in südwestlicher Richtung verlängert um eine Verbindung zur bestehenden Wasserleitung DN 150 PVC zu erstellen (Ringschluss).

Die Grundstücke werden über Hausanschlussleitungen an die neu geplante und bestehende Wasserleitung angeschlossen.

Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Die Stromversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz oder bei Bedarf durch entsprechende Netzerweiterungsmaßnahmen gesichert. Die geplanten Neubauten werden wir nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel anschließen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

Abfallentsorgung

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

4.2 Niederschlagwasserversickerung und -ableitung

Grundlagen

Eine Versickerung ist im Untersuchungsgebiet wegen der gemischtkörnigen Böden mit überwiegend hohem Feinkornanteil im Untergrund nur eingeschränkt möglich. Die Bereiche in denen eine Versickerung stattfinden soll, sind im Zuge der weiteren Planungen gezielt auf deren Eignung hin zu überprüfen. Dies kann bedeuten, dass Bereiche mit ungünstigen Versickerungseigenschaften bis zur Erreichung von Bereichen mit günstigen Versickerungseigenschaften überbrückt werden müssen. Die Bemessung der Versickerung sollte nur auf der Grundlage von weiteren Erkundungen an den geplanten Versickerungsstellen durchgeführt werden. Nur so können die Anlagen zur Versickerung realistisch dimensioniert werden.

Für eine Vorbemessung empfehlen wir zunächst von einem Wert von $k = 5 \times 10^{-6}$ m/s auszugehen. Verminderungen der Sickerfähigkeit infolge Schwebstoffzusetzungen sind dabei nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich empfiehlt sich die Versickerung über Sickerschächte , Rigolen und eventuell vorgeschaltete Absetzbecken. Alternativ zu einer Versickerung sollte auch die Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den bestehenden und zu verlängernden Abwasserkanal in Erwägung gezogen werden (siehe auch Anlage 3: Geotechnischer Bericht, geotechnikum, vom 26.11.2019, Proj.Nr. 1233.19).

Geplante Maßnahmen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird zum Teil über den vorliegenden Regenwasserkanal zum Lech und zum Teil über eine neu geplante Versickerungsanlage ins Grundwasser abgeleitet.

Der nördliche Bereich, etwa eine Straßen- und Grundstückseinfahrtsfläche von etwa 119 m^2, wird über einen neuen und einen bestehenden Straßeneinlauf über den bestehen- den Regenwasserkanal ON 300 B zum Lech hin entwässert.

Das Niederschlagswasser des mittleren Bereichs, etwa eine Straßen- und Grundstückseinfahrtsfläche von etwa 359 m^2, wird über neu geplante Mulden gesammelt. Unterhalb der Mulden werden Kiesrigolen angeordnet. Auf Grund des begrenzten Platzes sind leidlichen Mulden und Rigolen mit geringen Volumen möglich. Daher sind Mulden-Überläufe in Form von aufgesetzten Schächten geplant. Über die Mulden-Überläufe gelangt das Niederschlagswasser über den bestehenden Regenwasserkanal ON 300 B zum Lech. Somit werden kleinere Niederschlagswassermengen und verschmutzte Spülstöße in den Mulden zur Versickerung gefasst. Größere Niederschlagswassermengen werden über die Mulden-Überläufe dagegen in den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet (siehe auch Anlage 2: Vorplanung Erschließung, Steinbacher Consult, vom 26.10.2019, Proj.Nr. 119372).

Fazit: Die Bauherren werden wie auf der Westseite der Straße das Regenwasser versickern. Bei der Straße versickert die Gemeinde es mit Überlauf in den Regenwasserkanal.

<u>Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung</u>

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen,

Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Straßenflächen erfolgt über Absetzschächte und in eine Rigolenversickerung in den Untergrund. Das Niederschlagswasser aus den privaten Bereichen muss in den Untergrund versickert werden. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung zuzuführen. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Festsetzungen durch Text aufgeführt. Im Vorfeld der Erschließungsplanung wird ein Baugrundgutachten mit Sickertests durchgeführt.

Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)

- Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann grundsätzlich nicht zugestimmt werden.

- Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

- Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW, TRENOG) dazu, wird hingewiesen.

- Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

4.3 Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass Lärm-, Staub- und Geruchsemmissionen aus landw. Tätigkeit auch außerhalb des Zeitrahmens von 6 – 22 Uhr und am Wochenende hinzunehmen sind.

4.4 Altlasten

Der Gemeinde Denklingen sind in dem betreffenden Planbereich keine Flächen mit Altlastenverdacht bekannt. Im Flächennutzungsplan sind auch keine derartigen Flächen eingetragen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche war im Übrigen früher nicht gewerblich oder baulich genutzt. Der Gemeinde Denklingen liegen daher auch keine Erkenntnisse vor, dass sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ein entsprechender Altlastenverdacht ableiten lässt.

4.5 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 ist kein derartiges Kulturgut. 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.

4.6 Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.
Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.
Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail:	Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax:	+49 391 580213737
Telefon:	+49 251 788777701

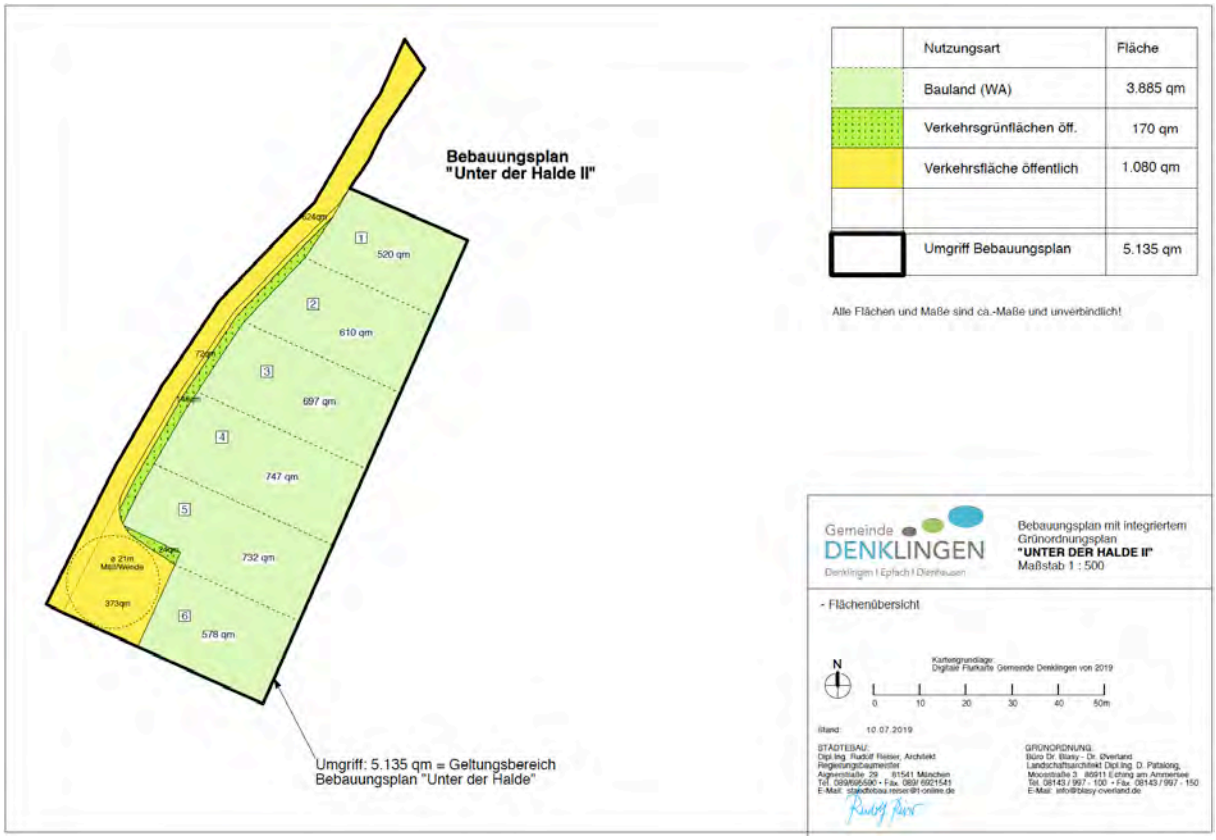
Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

5. Sonstiges

5.1 Flächenbilanz (Flächen überschlägig und unverbindlich!)

Umgriff	5.135 m²
davon Neuausweisung Bauland:	3.885 m² (= 6 Bauplätze)
Straßenfläche mit Erweiterung:	1.080 m²
Muldenversickerung / Baumgraben:	170 m²



6. Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB

Die voraussichtlichen Kosten für die Straßenerweiterung, Muldenversickerung und die sonstigen Kosten werden nach den gemeindlichen Satzungen umgelegt.

Eine erste Vorplanung der Straßenerschließung Steinbacher Consult vom 21.10.2019 beziffert die reinen Baukosten überschlägig auf brutto rd. 186.000.- €.

Die Kostenschätzung Steinbacher Consult vom 26.11.2019 geht für die Schmutzwasserentsorgung, Niederschlagswasserableitung und Wasserversorgung beziffert die reinen Baukosten Gesamtkosten brutto mit ca. 200.000.- €.

7. Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

7.1 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 25.07.2019

Seitens des Immissionsschutzes sind keine Umstände bekannt, die im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung relevant wären.

Im Übrigen werden aus der Sicht des Immissionsschutzes auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

Im Zusammenhang mit der Errichtung von geräuschintensiven Luftwärmepumpen dringend empfohlen, folgende *Festsetzung* zum Immissionsschutz in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen.

(http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)"

7.2 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 22.08.2019

Laut aktueller 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 die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden - Grundwasser in den Geltungsbereichen des o. g. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden , so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

In diesem Zusammenhang wird gebeten, Erkenntnisse zu einer im LIDAR-Scan erkennbaren leichten Wallstruktur im Gelände mitzuteilen (s. Plan i. Anhang).

Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutz- /Abfallbehörde, Landsberg am Lech, Schr. v. 24.01.2020

„Wie die Ergebnisse der Baugrunderkundung gem. Geotechnikum Nr. 1233.19 v. 26.11.2019 zeigen, sind im Baugebiet Auffüllböden mit erhöhten Stoffgehalten zu erwarten. Aushubmaßnahmen in diesen Bereichen sind somit grundsätzlich einer Aushubüberwachung durch einen Sachverständigen ggfs. mit Beweissicherungsuntersuchungen zu unterziehen. Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind der Abfall-/Bodenschutzbehörde vorzulegen.“

7.3 Lechwerke AG, Augsburg, Schr. v. 22.08.2019 (siehe auch Anlage 1)

Gegen das Bauleitverfahren bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer Anlagen gesichert ist und die nachstehenden Punkte berücksichtigt werden.

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitung

Innerhalb des ausgewiesenen Geltungsbereiches verläuft die 20-kV-Kabelleitung S6V16 und 1-kV-Kabelleitungen unserer Gesellschaft. Die Lage der Kabelleitungen können dem beiliegenden Lageplan M = 1: 500 entnommen werden.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1m beiderseits der Trasse.

Vor Aufnahme von Grabarbeiten sind die aktuellen Kabellagepläne bei unserer

Betriebsstelle Buchloe Bahnhofstraße 13

86807 Buchloe

Tel.: 08241/5002-286

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden. Das beiliegende Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel bitten wir zu beachten.

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung ist nach Erweiterung unseres Versorgungsnetzes gesichert. Für Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzuberaumen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Erschließungsstraße ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen und der derzeit überschaubaren weiteren Entwicklung des Ausbaues unseres Leitungsnetzes zur vorliegenden Bauleitplanung unsere Zustimmung.

7.4 Regierung von Oberbayern, Höhere Planungsbehörde, München, Schr. v. 30.07.2019

Bewertung

Der Bedarf einer Neuausweisung wird in den Planunterlagen pauschal mit dem dringenden Wohnbedarf der heimischen Bevölkerung begründet. Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z) und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie Baulücken und Nachverdichtungspotentiale sind dabei zu ermitteln und dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Flächenausweisung gegenüberzustellen (vgl. §1a Abs. 2 BauGB).

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind diese Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die laut Rauminformationssystem Bayern (RIS) vorhandenen Potentialflächen bzw. Baulücken, stehen laut Begründung zum Vorhaben einer Entwicklung nicht zur Verfügung. Um dafür Sorge zu tragen, dass neu ausgewiesene Siedlungsflächen der zeitnahen Deckung des konkreten Wohnbedarfs dienen können sowie um Grundstücksspekulationen und die Entstehung weiterer Baulücken zu vermeiden, empfehlen wir der Gemeinde den Erlass von Baugeboten eingehend zu prüfen.

Die Belange der Siedlungsstruktur zielen auch auf eine flächensparende, ressourcenschonende und – auch im Sinne des demographischen Wandels – nachhaltige Siedlungsentwicklung (vgl. Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLPlG, LEP 3.1 (G), RP 14 B II 1.2 (G)). Insofern sollen auch verdichtete Wohnformen in Erwägung gezogen und die Beschränkung auf Einzelhausbebauung überdacht werden.

Gemäß LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Im Hinblick auf o.g. Grundsatz sind im Südwesten von Denklingen durchaus Ansätze einer spornartigen Entwicklung festzustellen. Da das Vorhaben jedoch einen Siedlungsabschluss darstellen soll und die gegenüberliegende Straßenseite ebenfalls bereits bebaut ist, werden von Seiten der Landesplanung keine Einwände erhoben.

Das Plangebiet grenzt gemäß Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des Regionalplans München nach Westen an das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 01.1 „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Aufgrund der Randlage des Plangebiets und der bereits bestehenden Bebauung der Straße „Unter der Halde II“ ist im konkreten Fall jedoch nicht von weiteren negativen Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder der Erholungseignung auszugehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan ist entsprechend der Planung anzupassen bzw. zu berichtigen.

Ergebnis

Bei Beachtung bzw. Berücksichtigung der o.g. Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Der o.g. ausführlichere Bedarfsnachweis ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Die Belange des Flächensparens sind in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

7.5 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 10, München, Schr. v. 31.07.2019

Bei der Aufstellung und Änderung von 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 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 ehern. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
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 . Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

   Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" 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 Feuer- wehr sichergestellt werden , wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) 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 2016/2017, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 37 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

7.6 Wasserwirtschaftsamt Weilheim i.OB, Schr. v. 20.09.2019

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1, BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen wer- den, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasser- rechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Aus oben genannten Gründen ist daher die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest* bzw. nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Die Ergebnisse (Baugrundgutachten bzw. die Sickertestauswertung*) sind bei der erneuten Auslegung vorzulegen.

*Ein Musterblatt für Sickertests findet sich beispielsweise unter: https://www.wwawm.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/muster_zur_durchfuehrung_von_sickertests_02_2012.pdf)

3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Nach dem Bohrprofil einer ca. 300 m südöstlich gelegenen Grundwassermessstelle wurde das Grundwasser bei ca. 16 m unter Gelände dokumentiert. Die Decklagen werden vornehmlich von Kiesen mit schwankenden Feinkornanteilen gebildet. Die Durchlässigkeit solcher Moränenablagerungen kann erfahrungsgemäß stark schwanken.

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 am Lech zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

3.2 Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Des Weiteren ist durch die örtliche Lage mit Hangwasser zu rechnen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

3.3 Altlastenverdachtsflächen

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 BayBodSchG).

3.4 Wasserversorgung

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.

Der Umgriff des Bebauungsplanes überschneidet sich im Südosten, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 454/1, mit der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes „Bachweg“. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 5.2 der Schutzgebietsverordnung vom 17.07.1991 in der weiteren Schutzzone verboten, wenn Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet u. die Dichtheit der Kanäle einschließlich der Anschlussleitungen, nicht vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird.

Nach § 4 der Schutzgebietsverordnung kann das Landratsamt Landsberg am Lech Ausnahmen von diesen Verboten zulassen, wenn es das Wohl der Allgemeinheit erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Gemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

Einer Ausnahmegenehmigung ist nur zuzustimmen, wenn der Träger der Wasserversorgung zuvor gehört wurde.

3.5 Abwasserentsorgung

3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser). Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Hinweise und Festsetzungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung erscheinen durchdacht und sinnvoll. Allerdings fehlt noch ein Nachweis für die Sickerfähigkeit im Plangebiet. Auch ist nicht klar, wie die Erschließung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung gesichert ist, wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte (Hinweise des Satzungsentwurf, Nr. 5, letzten beiden Punkte: Trennkanal?)

Allgemeine Hinweise:

Sollte der Boden im Plangebiet keine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, so ist das gesammelte Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal (gedrosselt, ggf. mit einem Notüberlauf) dem Vorfluter zuzuleiten.

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Planungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. So kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden. Hierzu heißt es in der maßgeblichen technischen Regel für die Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-A138, Seite 13):

„Grundsätzlich sind immer hydraulisch gering belastete dezentrale Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage allen anderen vorzuziehen. Für Neubaugebiete lässt sich in vielen Fällen genügend Versickerungsfläche mit Oberbodenpassage bereitstellen, wenn die Versickerungsanlagen als Element der Grün- und Freiraumplanung angesehen werden.“

Weiter können im Sinne der Mehrfachnutzung (sog. Multicodierung) Grünflächen als flache Mulden oder Gründächer der Regenrückhaltung bei Starkniederschlägen dienen. Die Pflanzenoberfläche kann Feinstaub binden, die Verdunstung steigern und so neben einem besseren Mikroklima auch die Folgen der geplanten Flächenversiegelung in Bezug auf die Boden-

funktionen bzw. den Wasserkreislauf abmildern. Weiter ermöglichen unversiegelte bzw. begrünte Flächen das Ansetzen eines günstigeren Abflussbeiwertes, welcher sich kostenreduzierend auf die erforderlichen Entwässerungsanlagen auswirken kann. (Beispielsweise darf nach DWA-M153 für ein begrüntes Dach bis 15° die für die Bemessung der Versickerungsanlage anzusetzende Fläche (Au) auf 30 % - 50 % der projizierten Dachfläche reduziert werden.)

Dahingehend werden auch Festsetzungen zur Flächenentsiegelung (sickerfähige Beläge, niedrige GRZ, höhere Baukörper) ausdrücklich begrüßt.

Weiterführende Hinweise können Sie unter folgenden Adressen finden:

„*Weißbuch Stadtgrün*“ mit Förderhinweisen (insbesondere S. 26):

https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/weissbuch-stadtgruen.html

Praxisratgeber zur Niederschlagswasserversickerung des LfU: https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm

ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument.

Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

Anlage 1: Zur Stellungnahme Lechwerke AG, Augsburg, Schr. v. 22.08.2019 „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“

LVN

MERKBLATT ZUM SCHUTZ ERDVERLEGTER KABEL

Allgemeines

Sie haben bei der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) Leitungspläne eingeholt.
Sind im Baubereich Versorgungsanlagen vorhanden, ist nachfolgendes zu beachten.

Aktualität

Die aktuelle Planauskunft darf nicht älter als 5 Tage sein.

Lage und Legetiefe der Erdkabel

Die Legetiefe von Kabeln beträgt in der Regel 60 - 100 cm. Abweichungen hiervon sind jedoch möglich. Kabel können ungeschützt im Erdreich liegen oder abgedeckt sein. Oberhalb der Kabel ist meist ein Warnband ausgelegt, wodurch die Kabel frühzeitig erkennbar sind. Oftmals befinden sich in der Nähe von Kabeln auch Erdungsleitungen (verzinkte Bandeisen oder Kupferseile). Diese dürfen aufgrund ihrer Schutzfunktionen auch nicht unterbrochen werden. Lage und Tiefe der Leitungen lassen sich durch Suchschlitze in Handschachtung feststellen. Sollte sich im Arbeitsbereich ein Mittelspannungskabel befinden, sind Sie verpflichtet, rechtzeitig vor Baubeginn die zuständige Betriebsstelle zu informieren. Die Telefonnummer hierzu finden Sie rechts oben im Anschreiben, das Sie mit dieser Kabelauskunft erhalten haben.

Keine spitzen oder scharfen Werkzeuge in Leitungsnähe verwenden!

Erdarbeiten in der Nähe von Leitungen dürfen nur in Handschachtung ausgeführt werden. In Kabelnähe ist der Einsatz von spitzen oder scharfen Werkzeugen grundsätzlich verboten. Um Beschädigungen auszuschließen, können maschinelle Baugeräte nur in entsprechenden Abstand zu den Leitungen eingesetzt werden.

Was tun, wenn's doch passiert?

Werden Kabel unbeabsichtigt freigelegt oder beschädigt, halten Sie sich an folgende Schritte:

1. **Stellen Sie die Erdarbeiten sofort ein.**
2. **Vermeiden Sie direkte oder indirekte Berührungen der Kabel. Von den Kabeln geht Lebensgefahr aus!**
3. **Sichern Sie die Schadenstelle vor dem Zutritt Unbefugter und halten Sie Abstand.**
4. **Verständigen Sie umgehend LVN unter der Störungs-Telefonnummer 0800-5396380.**

Melden Sie auch unbedeutende Kabelmantelschäden (wie z. B. geringfügige Druckstellen, Beschädigungen des Außenmantels), denn dadurch kann LVN verhindern, dass schwerwiegende Folgeschäden auftreten.

Freilegen und Wiederverlegen nur nach LVN-Anweisung

Sichern Sie freigelegte Schutzrohre und Kabelformzüge in ihrer ursprünglichen Lage. Müssen Kabel oder Muffen freigelegt werden, so muss ebenfalls die zuständige Betriebsstelle unter der Störungs-Telefonnummer 0800-5396380 informiert und die Sicherungsmaßnahme abgestimmt werden.

Die Anwesenheit eines LVN-Beauftragten an der Baustelle entbindet das ausführende Unternehmen nicht von seiner Verantwortung und von der Haftung bei auftretenden Schäden.

Die für die Durchführung der Arbeiten bestehenden einschlägigen Vorschriften und Regeln werden durch diese Hinweise nicht berührt.

Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe.

Anlage 2: Vorplanung Erschließung, Steinbacher Consult, vom 26.10.2019, Proj.Nr. 119372

>>> liegt im Verfahren mit aus!

Anlage 3: Geotechnischer Bericht, geotechnikum, vom 26.11.2019, Proj.Nr. 1233.19

>>> liegt im Verfahren mit aus!