Gemeinde Denklingen

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Fl.Nr. 2969, Teilfläche“

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Denklingen

Stand: 25.11.2013

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 Änderung**	**3**
2.0	Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.0	Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich	3
4.0	Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Fläche	4
5.0	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	4
6.0	Städtebau und Landschaft	5
6.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
6.2	Flächenumfang	5
6.3	Erschließung	5
6.4	Grünordnung	5
6.5	Ver- und Entsorgung	5
6.6	Immissionen	6
6.7	Altlasten	6
6.8	Kultur- und Sachgüter	6
7.0	Sonstiges	8
7.1	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	8
7.2	Flächenübersicht	8
8.0	**Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**	**9**
8.1.	Beschreibung der Planung	9
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	9
8.3	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	11
8.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
8.5	Nullvariante	11
8.6	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	12
8.7	Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	12
8.8	Ausgleichsflächenbedarf	13
8.9	Zusammenfassung	14
9.0	**Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren**	**15**

1.0 Anlass und Ziel der Änderung

Der Planbereich ist Teil der Gemeinde Denklingen und liegt südöstlich des Ortskernes des Hauptortes. Der Ort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD/0,35) und südlich davon als Wohnbaufläche (W/0,25) dargestellt.

Im Bereich einer Teilfläche Fl.Nr. 2969 am südöstlichen Bereich und westlich der Industriestraße besteht ein Bauwunsch nach Errichtung eines Einfamilienhauses. Nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech wird der Standort derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB beurteilt. Um nun das gewünschte Baurecht zu schaffen, wird der geplanten Bereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Geltungsbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB mit dieser Einbeziehungssatzung einbezogen.

Das Landratsamt Landsberg am Lech hat in seiner Beurteilung vom 09.09.2013 darauf hingewiesen, dass das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt, und zwar

1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans
2. Befürchtung einer Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung und
3. Eingriff in die natürliche Eigenart der Landschaft.

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. Die 21. Änderung befindet sich in Aufstellung.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB besteht Baurecht, wobei die Satzung einzelne Festsetzungen enthält, um die Einfügung sicherzustellen und öffentliche Belange nicht zu beinträchtigen. Weiteres wird im Rahmen des Bauantrages und der ohnehin erforderlichen Baugenehmigung zu erledigen sein.

3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen stellt den Änderungsbereich als potentielle Erweiterungsfläche Gemeinbedarf dar. Trotzdem kann der Bereich derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet werden.

Ausschnitt rechtswirksamer FNP

4.0 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 Norden, im Westen und etwas entfernt auch im Süden an bereits bebaute Flächen an, lediglich nach Westen besteht freie Landschaft. Der zusätzliche Bauplatz liegt direkt westlich der Industriestraße.

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als hofnahe Flächen und Wiesenflächen genutzt.

5.0 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Bereich der Einbeziehungssatzung schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang an und rundet die Ortsstruktur in diesem Bereich sinnvoll ab.

Die neue Baufläche wird erstmals als Baufläche genutzt, wobei eine bauliche Vorprägung durch die umgrenzende Bebauung vorhanden ist. Daher ist es in der Satzung sinnvoll, durch einzelne Festsetzungen wie

- Größe der max. zulässigen Grundfläche (170 m^2),
- Geschossigkeit (II),
- Fläche für Stellplätze , Garagen und Nebenlagen auch außerhalb der Baugrenzen
- Satteldach (SD), Dachneigung nach Umfeldbebauung
- Eingrünungsflächen im Süden und Westen des neuen Wohnhauses

die geordnete städtebauliche Entwicklung zu präzisieren.

Insgesamt ist die Erweiterung städtebaulich vertretbar, da die Erschließung von der Industriestraße her vorhanden ist und die Bebauung eine sinnvolle Abrundung darstellt.

Auch die Ausweisung am Hauptort Denklingen ist für die Ortsentwicklung zweckmäßig.

6.0 Städtebau und Landschaft

6.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet ist größtenteils durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt, allerdings liegt die nunmehr festgesetzte Bauparzelle derzeit nach Beurteilung durch das Landratsamt Landsberg am Lech noch im Außenbereich. Der Ort Denklingen liegt im ländlichen Raum, weist aber aufgrund seiner großen Zahl von gewerblichen Arbeitsplätzen zahlreiche Einpendler auf. Im nördlichen Umfeld des geplanten Wohnhauses liegt eine Wohnbebauung anschließend ein gewerblicher produzierender Betreib. Der Sportplatz liegt weiter im Nordosten. Der Planbereich ist geprägt von einer heterogenen Mischbebauung.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei 690 m ü. NN.

Schutzgebiete, Biotope oder größere schützenswerte Gehölze sind auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht vorhanden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist gut.

6.2 Flächenumfang

Umgriff	1.332 m^2
davon Neuausweisung Bauland:	**995 m^2** (= 1 Bauplatz)
Ortsrandeingrünung im Süden und Westen als private Grünfläche	337 m^2

6.3 Erschließung

Erschlossen ist das Gelände durch die Industriestraße. Der neu darzustellende Baugrundstücksbereich wird derzeit als hofnahe Fläche und als Wiese genutzt.

6.4 Grünordnung

Die neuen Wohnbauflächen (= 1 Parzelle) werden nur mit geringer Dichte bebaut (GR 170 m^2 : 995 m^2 Grundstück (= 1 Bauplatz) = 0,17 <<< 0,30.

Eine ortstypische Bepflanzung in Form einer hausnahen Obstwiese auch als Erweiterung des Hausgartens auf dem Baugrundstück ist daher gut möglich.

6.5 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. In der Industriestraße liegen ein Schmutzwasserkanal und ein Tagwasserkanal. Beide sind hydraulisch ausreichend aufnahmefähig.

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW vorgenommen.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

6.6 Immissionen

Aufgrund der Lage des Vorhabens in einem dörflich geprägten Mischgebiet müssen die üblichen Immissionen hingenommen werden. Durch die Südorientierung weg vom gewerblichen Betrieb im Norden sind günstige Wohnbebdingungen gegeben. Damit ist aus städtebaulicher Sicht auch dem Gebot der räumlichen Trennung gem. § 50 BImSchG Genüge getan.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nämlich die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und in Betriebsbereichen entstehende Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Nach der einschlägigen fachlichen Hilfe des BayLfU, Fachtagung 2003 sieht die Orientierungshilfe „Rinderhaltung – Wohngebiet“ einen Mindest-Abstand von 20 m vor.

Seitens des Immissionsschutzes scheinen daher keine Einwendungen gegen die Einbeziehungssatzung angebracht.

6.7 Altlasten

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

6.8 Kultur- und Sachgüter

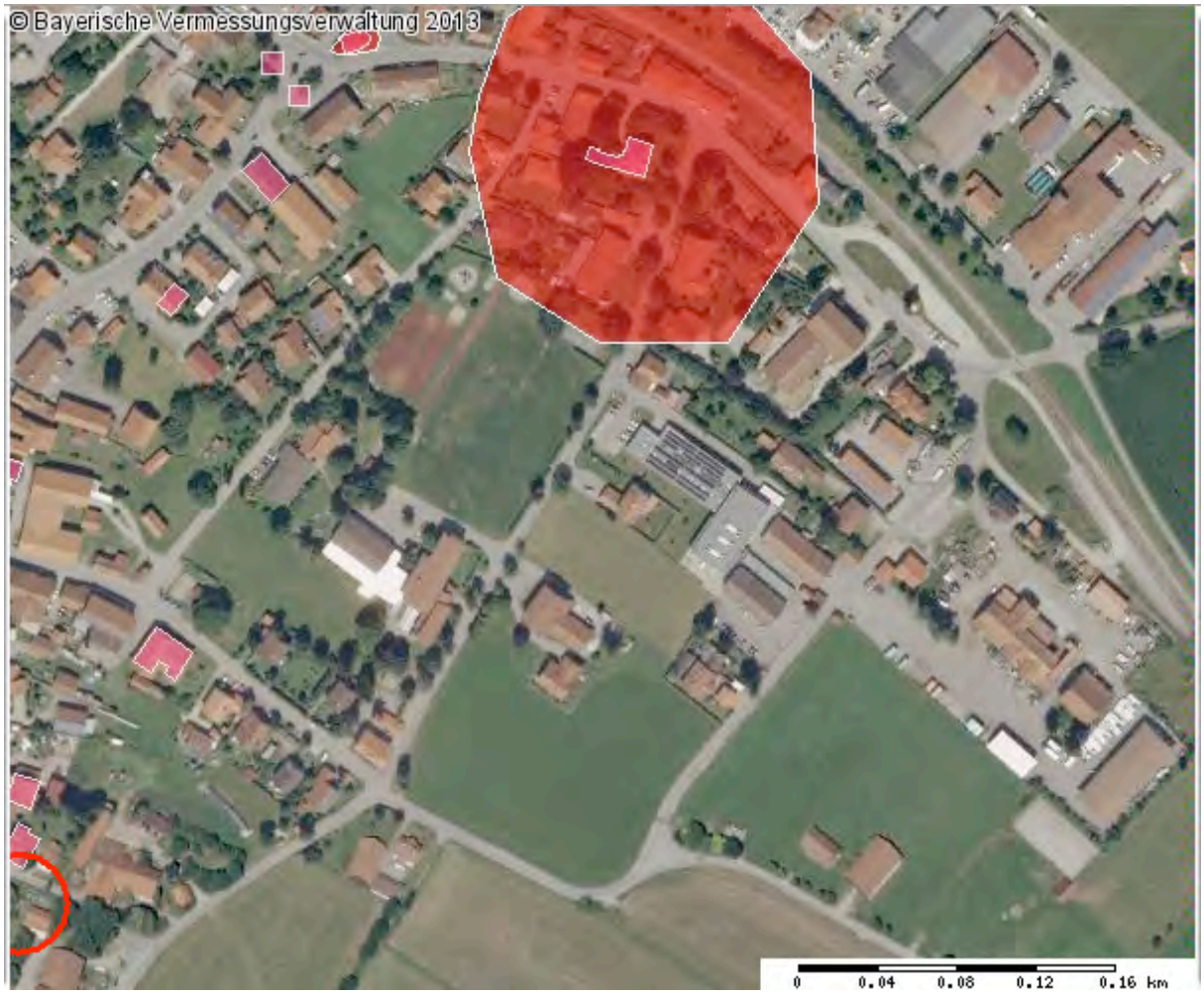
Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Im Plangebiet selbst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

7.0 Sonstiges

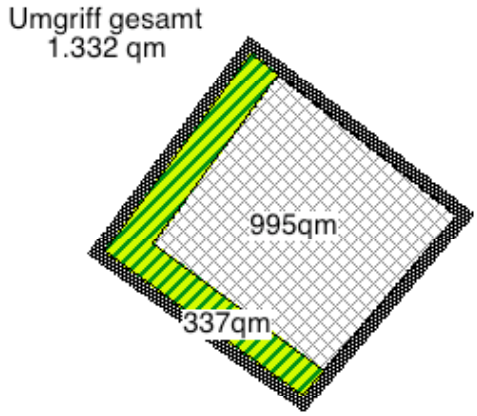
7.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Im Zusammenhang mit der Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes in Ziffer 8.0 verwiesen.

7.2 Flächenbilanz

Umgriff	1.332 m²
davon Neuausweisung Bauland:	**995 m²** (= 1 Bauplatz)
Ortsrandeingrünung im Süden und Westen als private Grünfläche (= „Obstwiese“)	337 m²

Gemeinde Denklingen - Einbeziehungssatzung
"Fl.Nr. 2969, Teilfläche" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Maßstab: 1 : 500



N

Katastergrundlage:
Digitale Flurkarte Gemeinde Dienhausen/Stand: 2013

0 10 20 30 40 50m

Stand: 20.11.2013

Entwurfverfasser:

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

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen
Tel. 08807/6956 • Fax. 08807/1473
E-mail: goslich@web.de

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

Für die Einbeziehungssatzung „Fl.Nr. 2969, Teilfläche“ in Denklingen ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Dennoch wird hier die Beschreibung und Bewertung der Landschaft dargestellt, um die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung besser nachvollziehbar zu machen.

8.1 Beschreibung der Planung

Die Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Fl.Nr. 2969, Teilfläche“ hat den Zweck, für einen einheimischen Bauwilligen 1 Parzelle neu als Bauland gem. § 34 BauGB festzusetzen (= 995 m²).

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.2.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am Westrand von Denklingen im Kreuzungsbereich des Dienhauser Tales mit dem Lechtal. Das Gebiet ist weitgehend eben und wird heute landwirtschaftlich als hofnahe Fläche durch Grünland genutzt.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Lech-Wertach-Ebenen (047) zuzuordnen und innerhalb dieser Einheit der Untereinheit „Lechtal“. Das Lechtal ist in seiner heutigen Breite und Form von den mächtigen Schmelzwasservorfahren des jetzigen Flusses gebildet worden.

Das Lechtal besteht aus verschiedenen Flussterrassen. Von Osten nach Westen folgt der Lechaue zunächst die Talterrasse, dann die Niederterrasse und die Hochterrasse. Der Planungsraum befindet sich in der Lech-Hochterrasse.

Die **Topographie** des Planungsraums ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt und dementsprechend nahezu eben. Die Höhe beträgt ca. 690 m ü NN.

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

Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung 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.

8.2.2 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.

8.2.3 Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt im Kreuzungsbereich des Dienhauser Tales, einem grundwasserreichen Trockental ohne oberirdisches Fließgewässer, mit dem Lechtal.

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“.

8.2.4 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 nördlich, westlich und mit Abstand auch südlich 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.

8.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Gebietes werden heute landwirtschaftlich als hofnahe Fläche durch Grünland genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden.

Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen gestört. Im Geltungsbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die Bautätigkeiten 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.

8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrund-

lage 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.

Aufgrund der ebenen Landschaft Schnittpunkt vom Dienhauser Tal mit dem Lechtal ist das Vorhaben von Süden und von Osten einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

8.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung der Einbeziehungssatzung „Fl.Nr. 2969, Teilfläche“ 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

8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Denklingen und Epfach sind neue Wohnbauflächen vorhanden. Allerdings ist die beantragte Bauparzelle ein individueller Wunsch aus der direkten Nachbarschaft, dem aufgrund der Ortsstruktur und der vorhandenen Erschließung im Rahmen der Baufreiheit nachgekommen werden kann.

8.5 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.

8.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 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 8.3 „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

8.7 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 8.3 „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.

8.8 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

Eine Einbeziehungssatzung 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 (170 m^2 : 995 m^2 = 0,17) ja

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen); Flächen höherer Bedeutung, wie ja
  - Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - 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 (wasserdurchlässige 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 (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

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

  Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes 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 Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja

- Einbindung in die Landschaft: ja

  Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (Ausbildung eines grünen Ortsrandes im Westen und im Süden des Gebietes).

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

8.9 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.

9.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren

9.1 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 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.

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 DI(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-.

9.2 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.