

Gemeinde Denklingen



Begründung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 31
„Molkereistraße“ in Dienhausen



Stand: 06.02.2015
geändert: 15.07.2015
geändert: 18.02.2016
geändert: 20.06.2016

Gemeinde Denklingen, den

.....
Kießling, Erster Bürgermeister

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regpaumstr.

Aignerstraße 29 81541 München

Tel. 089/ 695590 • Fax 089/ 6921541

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

im Auftrag der Gemeinde Denklingen

Landschaft:

Dipl.Ing. Christoph Goslich, Landschaftsarchitekt

Wolfsgasse 20 86911 Diessen-St. Georgen

Telefon 08807/ 6956 • Fax 08807/ 1473

E-Mail: goslich@web.de

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	4
4.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen	5
5.0 Städtebau und Landschaft	5
5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
5.2 Flächenumfang	5
5.3 Erschließung	6
5.4 Bauliche Konzeption	7
5.5 Grünordnung	7
5.6 Ver- und Entsorgung	7
5.7 Immissionen	8
5.8 Altlasten	9
5.9 Kultur- und Sachgüter	10
5.10 Telekommunikation	11
5.11 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	11
6.0 Sonstiges	14
6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz	14
6.2 Flächenübersicht	14
7.0 Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127, 128 BauGB	15
8.0 Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	16
8.1. Beschreibung der Planung	16
8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	16
8.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	20
8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	21
8.5 Nullvariante	21
8.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	21
8.7 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	22
8.8 Ausgleichsflächenbedarf	22
8.9 Ausgleichskonzept	23
8.10 Zusammenfassung	24
9.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	25
Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)	29
<i>Anlage 1: Gefahrenabschätzung Bodenluftuntersuchung, Projekt-Nr. 1011102 vom 06.07.2015 Fachbüro Kling Consult, Krumbach</i>	30
<i>Anlage 2: Ergänzende Deponiegasuntersuchungen Kataster-Nr. 18100008, Projekt-Nr. 1011102 vom 17.02.2016 Fachbüro Kling Consult, Krumbach</i>	30

1.0 Anlass und Ziel der Änderung

Der Ort Dienhausen ist Teil der Gemeinde Denklingen und liegt südwestlich des Hauptortes. Der Ort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eng begrenzt am Bestand als Dorfgebiet (MD) und als Wohnbaufläche (W, WA) dargestellt.

Im Bereich um die Molkereistraße hat die Gemeinde Denklingen den Bebauungsplan Nr. 31 aufgestellt. Dieser Plan umfasst Teile des Altortes und Erweiterungsflächen für Wohnbauvorhaben in östlicher Richtung der Molkereistraße. Er setzt Teilflächen als Dorfgebiet fest, Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet, im übrigen ortsbildprägende Grünflächen (Obstgärten), Ortsrandeingrünungsflächen und Fläche für die Landwirtschaft. Dieser Bebauungsplan wurde bisher 4 mal geändert, und zwar in einer ersten Änderung wurden nördlich der Molkereistraße 2 Baurechte für Wohnhäuser hinzugefügt, in der 2. Änderung wurde dieser kleine Teilbereich nochmals etwas modifiziert; die 3. Änderung ermöglichte am Ende der Molkereistraße auf der Südseite noch ein zusätzliches Wohngebäude, die 4. Änderung ein kleineres, modern gestaltetes Wohnhaus nördlich der bereits ausgebauten öffentlichen Zufahrtsstraße.

Nunmehr wurde von mehreren Bauwilligen und der Grundeigentümerin beantragt, im Bereich südlich der 4. Änderung noch zusätzliche Baurechte am östlichen Ortsrand festzusetzen.

2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Denklingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.09.1980 Nr. 420 - 6101/ LL 2-1/80 genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 22-mal geändert. Die 21. FNP-Änderung (Tankstelle an der B 17) ist im Verfahren, ebenso die 23. Änderung (Sportbereich Denklingen).

Eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 i.V. mit 3 BauGB scheidet im vorliegenden Fall aus, da bereits in diesem Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB besteht.

Diese 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dienhausen und parallel in einem gesonderten Bebauungsplanänderungsverfahren die 5. Änderung des Bebauungsplans „Molkereistraße“ sind erforderlich, um die zusätzlichen Wohnhäuser planungsrechtlich zuzulassen.

Nach Änderung der 24. Flächennutzungsplanänderung kann die 5. Bebauungsplanänderung „Molkereistraße“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.0 Derzeitige planungsrechtliche Situation im Änderungsbereich / Umfeld

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Denklingen stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP (alt)



Ausschnitt 20. Änderung FNP (neu; genehmigt)



Aktuelles Luftbild (Neubau auf der Südostseite, Bereich Molkereistraße / Südbereich)

4.0 Lage und Beschaffenheit der neu dargestellten Flächen

Lage im Raum

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 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 Dienhausen schließt im Westen und Norden an bereits bebaute Flächen an. Sie liegt östlich der Weihertalstraße (= Kreisstrasse LL 17) des Siedlungsgebietes von Dienhausen im Dienhauser Tal.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen, früher wohl wegen der Lage im Dienhauser Tal als Wiesenflächen, genutzt.

5.0 Städtebau und Landschaft

5.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Molkereistraße“ ist größtenteils bereits bebaut. Lediglich die neu als Bauland dargestellten Bauparzellen liegen derzeit noch im Außenbereich. Allerdings können die Grundstücke durch die erst kürzlich auch mit Asphaltbelag ausgebaute Zufahrtsstraße wirtschaftlich erschlossen werden.

Der Ort Dienhausen ist vorwiegend landwirtschaftlich strukturiert. Wohnbebauungen befinden sich beidseits des Neuwäldleweges und um den Sportplatz, während der Ortskern um die Kirche durch die landwirtschaftliche Baustruktur geprägt ist.

In der 5. Bebauungsplanänderung werden die südlich der neuen Gebäude geplanten ortsbildprägenden Ortsrandeingrünungsflächen als Ausgleichsflächen festgesetzt (z.B. „Streuobstweise“). Damit wird die neuen Baufläche noch mit der Baufläche der 20. Änderung mit dem zwischenzeitlich realisierten Neubau städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei 720 m ü. NN, steigt leicht zur Kreisstraße im Westen an.

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.

In Dienhausen ist die Schaffung von Bauland wegen der landwirtschaftlichen Baustruktur und des noch recht geschlossenen Ortsbildes anspruchsvoll. Um das Bauland in dem nun überplanten Bereich sinnvoll und sparsam zu nutzen, wird eine zweizeilige Bebauung mit Anschluss an die Weihertalstraße als Baufläche festgesetzt. Der kleine Stich ist als öffentliche Straße geplant, wird aber nicht von Müll und Feuerwehr befahren wegen der Kürze des Wohnweges in nur einer Parzellentiefe.

Die Feuerwehrezufahrt ist möglich. Die Wegelänge zur Kreisstraße beträgt zu den neuen Wohnhäusern ca. 45 m – 75 m.

5.4 Bauliche Konzeption

Die fünf neuen Wohnhäuser stehen am südlichen Ortsrand und werden diesen zusammen mit dem erst kürzlich realisierten zweigeschossigen Neubau deutlich sichtbar aus dem Dienhauser Tal prägen. Dies gilt auch für das neue, bereits bestehende moderne zweigeschossige Wohnhaus.

Geplant werden ein- bis zweigeschossigen Gebäude, die einen maßstäblichen Übergang zum Talraum schaffen, anschließend zur wirksamen Eingrünung und zum baulichen Abschluss eine Ausgleichsfläche. Aus energetischen Gründen werden alle Wohngebäude nach Süden orientiert (Solaranlagen auf den Dächern, Energiegewinnung durch Befensterung nach Süden).

Um wegen der Exponiertheit die Außenraumwirkungen gering zu halten, sollen im nachfolgenden Bebauungsplan die Grundflächen im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden auf etwa 130 m² und einer Wandhöhe von max. 5,75 m begrenzt.

Darüber hinaus wird für alle Gebäude das Satteldach festgelegt zur besseren gestalterischen Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

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 festgelegte Ausgleichsfläche im Süden (teilweise) und im Osten erfolgen (z.B. als „Streuobstwiese“), und begleitend die Straße eine Baumreihe südlich des auszubauenden Erschließungsweges.

Die Umgebungsbebauung im Norden (3. Änderung) ist mit 4,80 m Wandhöhe zugelassen und 175 m² Grundfläche; im Dachgeschoss kann dort das 2. Vollgeschoss liegen.

In der 4. Änderung direkt nördlich angrenzend wurde eine Wandhöhe von 5,50 m zugelassen und zwei Vollgeschosse, und eine Dachneigung von 22 – 35°.

5.5 Grünordnung

Die neuen Wohnbauflächen (= 5 Parzellen) werden nur mit geringer Dichte bebaut (GR 130 x 3 + 1 x 165 m² + 100 m² = 655 m² : 3.692 m² Grundstück (= 5 Bauplätze) = 0,18 <<< 0,35.

Eine ortstypische Bepflanzung auch auf den Baugrundstücken aufgrund der Weiträumigkeit ist daher gut möglich. Darüber hinaus wird eine angemessen große Eingrünungsfläche als Ausgleichsfläche am südlichen/ östlichen Ortsrand festgelegt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss bzw. Verlängerung an die zentrale Wasserversorgung erfolgen.

Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen (z.B. private Druckleitung); der öffentliche Kanal in der Weihertalstraße ist ausreichend aufnahmefähig **ist**.

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

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung; allerdings muss der Müll an die Kreisstraße vor gebracht werden.

5.7 Immissionen

Im Rahmen des früheren Bebauungsplanes „Molkereistraße“ wurden die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere der schützenswerten Wohnbebauung und der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung in die Abwägung eingestellt. Planerisch wurde der Konflikt dadurch bewältigt, dass zum einen zwischen den vorhandenen Dorfgebietsflächen und den Wohnbauflächen Abstände eingehalten werden, bzw. die Baufenster mit Abstand gestaltet wurden, darüber hinaus wurden die Zwischenflächen teilweise als Grünflächen festgesetzt.

Bei der Neuausweisung der zusätzlichen Baurechte auf TI.FI.Nr. 117 werden keine neuen Probleme geschaffen, da die neuen Wohnhäuser weg von der Dorfgebietsfläche an der Kreisstraße liegen. Auf der nördlich gelegenen Althofstelle FI.Nr. 16 wird keine Landwirtschaft mehr betrieben.

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 sind, 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 Gebiet sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Handwerkskammer weist auf folgendes hin:

Folgende Gewerbebetriebe befinden sich in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes:

Ebner Max, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Elektroinstallation, Elektrohandel usw.)

Ebner Helmut, Weihertalstr. 17, Dienhausen (Handwerkerservice, Elektrohandel)

Bauer Ludwig, Molkereistr. 1, Dienhausen (Dienstleistungen in der Landwirtschaft, Hausmeister Tätigkeit)

Hefe Wolfgang, Weihertalstr. 14, Dienhausen (Blumendekoration)

Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst, da keine gewerblichen Nutzungen vorhanden sind, die von einer Einschränkung oder Gefährdung betroffen sind. Von einer Einschränkung oder gar Gefährdung dieser Gewerbe ist nicht auszugehen.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

5.8 Altlasten

Das Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, weist in seinem Schr. v. 16.03.2015 darauf hin, dass in ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Dienhausen befindet, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Die Fläche ist gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich außerhalb des Änderungsbereiches gekennzeichnet.

Auf die in Ziff. 8.0 der Begründung wiedergegebene Stellungnahme des Landratsamtes Landsberg, Untere Abfallbehörde/ Bodenschutzbehörde, Landsberg, Landsberg, wird hingewiesen.

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.

Das Landratsamt Landsberg am Lech, Unter Abfallbehörde weist auf folgendes hin:

Die Untere Abfallbehörde merkte in der Stellungnahme vom 16.03.2015 an, dass sich in ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Dienhausen befindet, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Aufgrund des relativ geringen Abstandes zum geplanten Wohngebiet kann eine Beeinträchtigung durch migrierende Deponiegase nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens waren diesbezügliche Gefährdungsabschätzungen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen, die im Gutachten der Kling Consult GmbH, Nr. 1011102 vom 06.07.2015 dokumentiert sind.

An sämtlichen Probennahmestellen finden sich Methan-Befunde von 0,5 bis 0,8 Vol-% in bis zu 70 m Entfernung zur Altdeponie.

Dieses Ergebnis ist gemessen an der erkundeten Deponietiefe von 3,5 m und des CH₄-Gehaltes in der Deponie von 0,5 Vol-% in RKS 1 zunächst nicht plausibel.

Im Verfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB hat die Untere Abfallbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech angemerkt, dass die in bis zu 70 m Entfernung von der Altdeponie ermit-

telten Methan-Befunde von bis zu 0,8 Vol.-% bei einer ermittelten Deponietiefe von 3.50 m zunächst nicht plausibel erscheinen; daher sollte zur Genese der peripheren CH₄-Gehalte nochmals eine Stellungnahme des Gutachters vorzulegen.

Das Fachbüro Kling Consult, Krumbach wurde daher mit einer ergänzenden Deponiegasuntersuchungen Kataster-Nr. 18100008, Projekt-Nr. 1011102 beauftragt, das Ergebnis mit Bericht vom 17.02.2016 liegt vor (Anlage 2).

Auszug aus dem Gutachten:

„4 Zusammenfassung und Bewertung

Zur Beurteilung der Genese der bei der Erstuntersuchung im Juni 2015 im Bereich des geplanten Baugebietes "Molkereistraße" in Dienhausen festgestellten sehr geringen Methangehalte in der Bodenluft wurden ergänzend entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden im Bereich der geplanten Wohnbebauung und im min. 40 m entfernten Deponiekörper jeweils zwei zusätzliche Bodenluftuntersuchungen durchgeführt.

Methan war dabei nicht (mehr) feststellbar. Über den Wirkungspfad Boden-Luft (-Mensch) von der Deponie ausgehende Gefährdungen sind nicht erkennbar. Die Genese der ursprünglich, bereits als vernachlässigbar gering bewerteten Methangasgehalte ist auf Grundlage der bisher vorliegenden Daten nicht nachvollziehbar. Weitere Untersuchungen bzw. Maßnahmen im überplanten Gebiet sind u. E. nicht erforderlich.

Abschließend bleibt anzumerken, dass die im Gutachten zur Gefährdungsabschätzung angesprochene Passiventgasung nur bei einer geplanten Abdeckung der Altablagerung und dann ausschließlich im Bereich der Deponie zu berücksichtigen ist.“

Im Hinblick auf die Empfehlung der Unteren Abfallbehörde, die im Gutachten realistisch prognostizierten Passiventgasungssysteme im Geltungsbereich zu verorten und in der Planung zu berücksichtigen, wurde der Lageplan der Untersuchungspunkte aufgenommen. Weitere Unterlagen liegen nicht vor.

5.9 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.

Text der Denkmalliste:

Kath. Fialkirche St. Magnus; einheitlicher Bau von 1733; mit Ausstattung. (FL.NR. 11)

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.

5.10 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

5.11 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Stromversorgung wird durch die Lechwerke AG, Augsburg, durchgeführt. Im Norden und Westen an den Geltungsbereich anschließenden Verkehrsflächen verlaufen diverse Kabelleitungen der Lechwerke AG. Diese bitten wir aus dem beigefügten Kabellageplan M = 1:500 zu entnehmen. 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.

Die Wasserversorgung ist gewährleistet durch Anschluss das die öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Denklingen.

Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet durch Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal im Trennsystem durch eine Druckleitung mit Hebeanlage zu Weihertalstraße.

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)

- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl. Nr. 10/1985 S. 279 "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden.
- Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
- 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.
- Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. 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, TREN OG) 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.
- Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Landsberg a. Lech und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.
- Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.
- Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Vorfeld abzustimmen.

- Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
- Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
- Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
- Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

6.0 Sonstiges

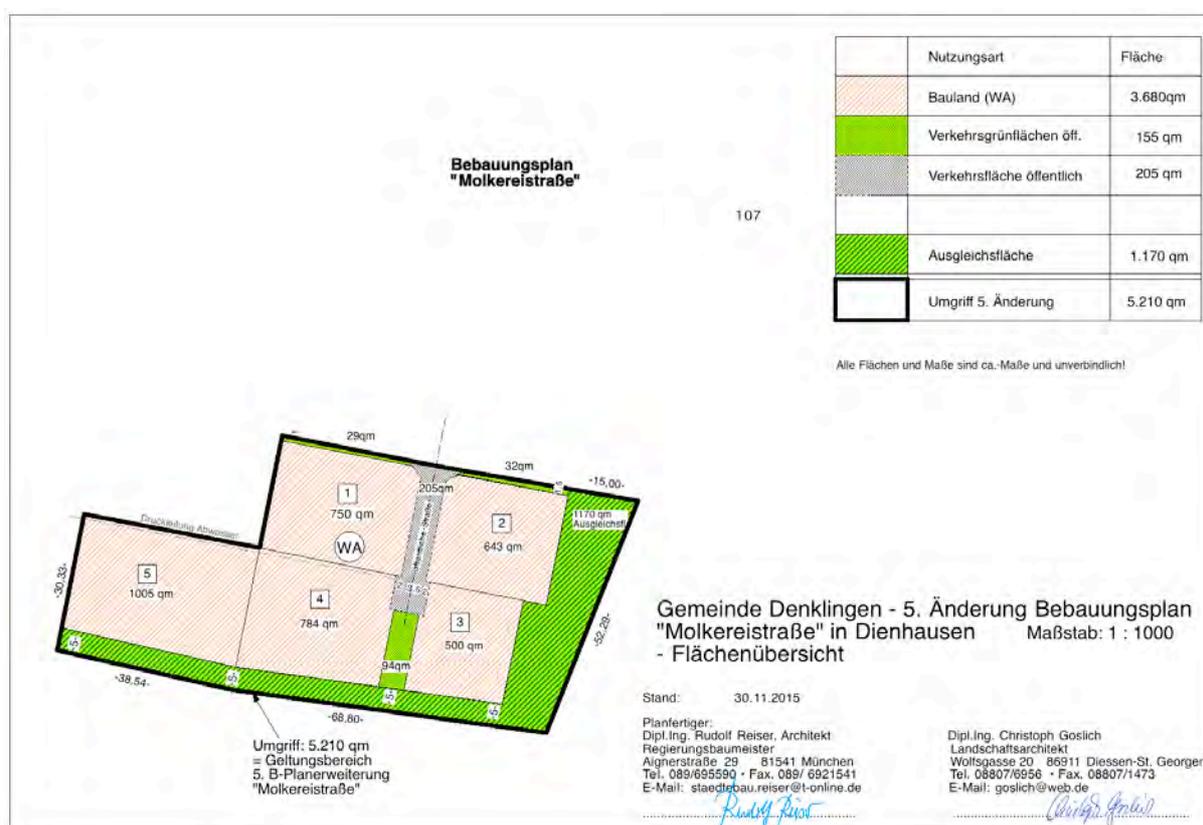
6.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

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

6.2 Flächenbilanz (Flächen überschlägig und unverbindlich!)

5. Bebauungsplanänderung:

Umgriff	5.210 m ²
davon Neuausweisung Bauland:	3.680 m² (= 5 Bauplätze)
Straßenerweiterung:	266 m ²
Ausgleichsfläche:	1.170 m ²



7.0 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Januar 2015)

Verkehrsflächen, Straßen, Bepflanzung (ohne Grunderwerb!) ca. 266 m ² a 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	26.600.- €
Beleuchtung 1 Leuchte a 2.000.- €	2.000.- €
Summe	28.600.- €
Grünordnung und Ausgleichsflächen (ohne Grunderwerb) ca. 1.170 m ² , Anlage Obstwiese pauschal	7.500.- €
Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)	
Wasserversorgung 35 lfd. m a 160.- €	14.400.- €
Abwasserkanal Baugebiet 90 lfd. m a 300.- €* <u>5 Hausanschlüsse</u>	5.600.- €* 15.000.- €
Summe	35.000.- €
Summe 7.2. und 7.3 überschlägig	<u>71.000.- €</u>
+ 10 % Baunebenkosten	<u>7.100.- €</u>
Summe netto	78.100.- €
+ 19% Mehrwertsteuer	<u>14.839.- €</u>
Summe brutto	92.939.- €
Summe gerundet	<u>95.000.- €</u>

* Bei einem Anschluss mittels Druckleitung und Hebeanlage können diese Kosten geringer angesetzt werden, z.B. ca. 75.- €/lfd. m + Hebeanlage.

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

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Vorgehen bei der Umweltprüfung:

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Denklingen und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

8.1 Beschreibung der Planung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Dienhausen Molkereistraße“ hat den Zweck, für einheimische Bauwillige 5 Parzellen neu als Erweiterungsfläche des Bebauungsplans „Molkereistraße“ darzustellen (= Geltungsbereich 5.088 m², davon Bauland 3.693 m²).

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.2.1 Grundlagen und Allgemeines

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am Südostrand von Dienhausen im Dienhauser Tal. Das Gebiet ist weitgehend eben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird heute als landwirtschaftlicher Acker genutzt. Baum- und Strauchbestand ist nicht vorhanden.

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.

Die **Topographie** des Gebietes ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt (Dienhauser Tal innerhalb der Iller-Lech-Schotterplatten). Das Gelände ist nahezu eben. Die Höhe beträgt ca. 720 m ü NN. Das Gelände fällt nur leicht, mit dem Auge nicht wahrnehmbar, von Süden nach Norden ab.

Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Südostrand der Iller-Lech-Schotterplatten“. Ziel des Schwerpunktgebietes ist die Entwicklung eines Biotopverbundes an den Hängen und Talzügen und der Erhalt und die Pflege der noch relativ kleinräumigen Kulturlandschaft.

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

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 wasserundurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde.

Bewertung des Schutzgutes Boden: Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

8.2.3 Schutzgut Wasser

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

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

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

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

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

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die bestehenden Versiegelungen führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses. Die Festsetzungen zur Verwendung wasserundurchlässiger Beläge werden die Eingriffe abmildern.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I (unten)
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

8.2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Dienhausen 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 des Vorhabens bereits ein Wohngebäude, 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. Der Kaltluftstrom liegt östlich des Geltungsbereiches.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Auf den versiegelten und als Gartenland genutzten Flächen des Gebietes kann nachts keine Kaltluft entstehen.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I (oben)
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

8.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Gebietes werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein Lebensraumangebot.

Das Gebiet liegt nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Südostrand der Iller-Lech-Schotterplatten“. Ziel des Schwerpunktgebietes ist die Entwicklung eines Biotopverbundes an den Hängen und Talzügen und der Erhalt und die Pflege der noch relativ kleinräumigen Kulturlandschaft.

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

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Wegen der vorhandenen Bebauung, der Versiegelung des Grundstücks und der Nutzung als Spielfläche sind die Flächen gestört. Im Geltungsbereich kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Veränderung 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.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

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

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild: Prägendes Landschaftselement ist das Dienhauser Tal. Aufgrund der ebenen Landschaft im Tal ist das Wohngebiet von außen einsehbar, so dass bei der baulichen Entwicklung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

**Bewertung gemäß Leitfaden Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

8.2.7 Schutzgut Mensch

Das Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, weist in seinem Schr. v. 16.03.2015 darauf hin, dass in ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Dienhausen befindet, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Die Fläche ist gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich außerhalb des Änderungsbereiches gekennzeichnet.

Die Gemeinde Denklingen hat deshalb durch das Fachbüro Kling Consult, Krumbach eine Gefahrenabschätzung Bodenluftuntersuchung, Projekt-Nr. 1011102 vom 06.07.2015 erstellen lassen. Betreffend die neue Wohnbaufläche kann die Planung unverändert bleiben. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Anlage der Begründung beigelegt.

8.2.8 Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I unten

	(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der obere Bereich zutreffend ist.

8.3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes „Dienhausen Molkereistraße“ 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

- Die Höhere Landesplanungsbehörde hat auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain (RP 14 B 11.2.2.01.1). hingewiesen.
- Die vorhandene Bauleitplanung wirkt sich auf die festgelegten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen nicht aus. Von Bedeutung sind jedoch hier die besonders zu gewichtenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. RP 14 B 11.2, G 12.1).
- Diesem Sachverhalt wurde in der Bauleitplanung dadurch Rechnung getragen, dass hinsichtlich die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain (RP 14 B 11.2.2.01.1) relativ größere Grundstücke mit lockerer Bebauung geplant wurden, und als Ortsrandeingrünung eine 5 m breite Ausgleichsfläche angeordnet wurde, die auf der Ostseite noch verbreitert wurden.

8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Denklingen und Epfach sind neue Wohnbauflächen vorhanden. In Dienhausen sind die beantragten Bauparzellen weitgehend individuelle Wünsche aus dem Ort, dem aufgrund der Ortsstruktur und der vorhandenen Erschließung im Rahmen der Baufreiheit städtebaulich verträglich 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 § 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 8.2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

Folgende Minimierungsmaßnahmen 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

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 8.2 „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

Folgende Faktoren werden festgelegt

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Acker, kein Gehölzbewuchs, Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) und niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 1 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5.

Aufgrund des festgesetzten Minimierungsmaßnahmen

- Versickerung des Oberflächenwassers
- Minderung der Grundwasserbelastung durch Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung

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

wird der Ausgleichsfaktor mit 0,3 festgesetzt.

Ausgleichsflächenbedarf:

Kompensationsfaktor 0,30

Eingriffsfläche: 3.885 qm x 0,30 = **1165 qm Ausgleichsfläche**

Ausgleichsfläche im Geltungsbereich zugeordnet: 1.170 qm

8.9 Ausgleichskonzept

Die notwendigen Ausgleichsflächen in der Größe von 1.165 m² werden innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung nachgewiesen durch Anlage einer Streuobstwiese am südlichen und am östlichen Ortsrand.

Im unregelmäßigen Verband werden hochstämmige Obstbäume (robuste altbewährte Sorten mit möglichst geringer Pflegebedürftigkeit) gepflanzt. Die Ertragsleistung ist nachrangig, im Vordergrund steht der Naturschutzaspekt. Der Pflanzabstand der Obstbäume beträgt 10 – 12 m. Die Bäume erhalten in den ersten 5 Jahren einen Aufbauschnitt.

Die Bodenschicht wird zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Darüber hinaus sind folgende Pflegemaßnahmen vorgesehen:

- Junge Bäume sollen gezielt und frühzeitig nachgepflanzt werden, um die Bestände auch langfristig zu erhalten; optimal ist ein gestufter Altersaufbau innerhalb des Bestandes
- Ältere Bäume sollen nur gelegentlich geschnitten werden
- Abgängige und abgestorbene Bäume sollen aus Artenschutzgründen noch einige Jahre stehen bleiben
- Auf Insektizide, Herbizide oder Fungizide soll gänzlich verzichtet werden
- Die Form der Bodennutzung soll unbedingt extensiv sein (z.B. ein bis zwei Mahdtermine im Jahr im Wechsel mit einjähriger Brache).
- Teilflächen (z.B. Randstreifen) sollen nur alle paar Jahre gemäht werden (Versteckmöglichkeiten und Winterquartiere, z.B. für verschiedene Säugetiere, Kriechtiere und Insekten)
- Strukturen oder Habitatkombinationen von besonderer Bedeutung für den Artenschutz sollen erhalten und gezielt neu geschaffen werden (z.B. Baumruinen, Baumhöhlen, Totholz am Baum, Holzstapel, hölzerne Zaunpfähle, Schnittguthaufen, Falllaubhaufen, Fallobst, ungemähte Grasstreifen, dürre Pflanzenstengel, kurzrasige Bereiche, Lese-

steinhaufen, Nistkästen). Sie stellen für viele gefährdete Arten – insbesondere in Kombination mit den Obstbäumen und einer blütenreichen Bodenschicht – Mangelfaktoren dar.

Für ein gutes Startwachstum ist eine gewisse Nährstoffverfügbarkeit für die Obstbäume notwendig. Deshalb sind die Baumscheiben der jungen Obstbäume in den ersten Jahren von der Ausmagerung der Böden auszunehmen und bei Bedarf zu düngen. In den ersten zehn Jahren ist die Baumscheibe von hohem Grasaufwuchs besonders im Winter frei zu halten, da der Verbiss durch Mäuse teilweise auch durch Hasen die Bäume zerstören kann. Auch das Fegen der Rehböcke kann zu nachhaltigen Schäden führen und soll durch Einzelstammschutz vermieden werden. Zielsetzung der Streuobstwiese ist die Nutzung des Obstes durch den Menschen, da sich durch zahlreiches Fallobst unter dem Baum Pflanzenkrankheiten und Schädlinge vermehren.

Das Entwicklungsziel der Obstwiese ist eine Streuobstwiese.

Die Obstbäume werden spätestens im Jahr nach der Baufertigstellung des ersten Gebäudes gepflanzt. Die Abmagerung der vorhandenen Wiese im Bereich der Obstwiesen soll nach 4 Jahren abgeschlossen sein. Die Verwirklichung der detaillierten o.g. Ziele erfordert einen Zeitraum von Jahrzehnten.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Landsberg am Lech vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Landsberg am Lech – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf der Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 117 der Gemarkung Dienhausen bezweckten Biotop- und Artenschutz (Anlage einer Streuobstwiese mit Abmagerung der Bodenschicht) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

8.10 Zusammenfassung

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nachgewiesen werden.

9.0 Übliche Hinweise aus früheren Bauleitplanverfahren

9.1 Landratsamt Landsberg, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Landsberg, Schr. v. 16.03.2015

„In ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101 Gemarkung Dienhausen, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Die Fläche ist gem. Nr. 15.12 PlanzV nachrichtlich zu kennzeichnen.

Ansonsten sind nach aktueller Datenlage keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotential bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden – Mensch und Boden – Grundwasser im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einwirken können. Sollten beim Planungsträger Erkenntnisse, z.B. aus gewerbliche Vornutzung oder Baugrundgutachten, etc. vorhanden sein oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese zu berücksichtigen und die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde zu informieren, um ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.“

Stellungnahme vom 22.04.2016

„Einwendungen

In ca. 40 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich eine grundsätzlich gefahrenverdächtige Altdeponie auf dem Grundstück Fl.Nr. 101, Gemarkung Dienhausen, die mit ABuDIS-Nr. 18100008 im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasst ist. Aufgrund des relativ geringen Abstandes zum geplanten Wohngebiet kann eine Beeinträchtigung durch migrierende Deponiegase nicht ausgeschlossen werden .

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens waren diesbezügliche Gefährdungsabschätzungen durch einen Sachverständigen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde vorzunehmen. Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden in Abstimmung mit dem LfU bewertet:

Gutachten Kling Consult vom 06.07.2015

Es wurden insgesamt 4 Kleinrammbohrungen abgeteuft (RKS 1 liegt innerhalb der Altablagerung ; RKS 2 - RKS4 liegen außerhalb), hierzu liegen auch Schichtprofile vor. Aus dem Schichtprofil von RKS 1 ergeben sich nur geringe Auffüllhöhen der Altablagerung, die hauptsächlich mineralische Anteile z. B. Ziegel-, Asche- u. Schlackkereste enthalten. Aus den Kleinrammbohrungen wurden Bodenluftproben entnommen, die sowohl vor Ort als auch später im Labor auf die Hauptgaskomponenten CH₄, O₂, CO₂ u. H₂S untersucht wurden.

Aus Sicht des LfU sind die Vor-Ort-Ergebnisse maßgebend.

Die Messungen haben ergeben, dass im Deponiekörper CH₄-Konzentrationen bis 3 % ermittelt wurden. Außerhalb, im Bereich des zukünftigen Wohngebietes wurde kein CH₄ festgestellt. Allerdings sind die O₂-Gehalte reduziert und die CO₂-Werte erhöht,

was als Hinweis auf die Altablagerung gesehen werden kann. Im Labor wurde dann durchgängig ein CH₄-Wert von 0,8 % ermittelt, was in Bezug zu den Sauerstoffwerten nicht ganz plausibel erscheint .

Bericht Kling Consult vom 17.02.2016 über ergänzende Deponiegasuntersuchungen Mitte Jan./ Angang Feb. 2016 wurden weitere Kleinrammbohrungen abgeteuft (je 2 innerhalb u. je 2 außerhalb der Altablagerung) und erneut die Bodenluft auf mögliche Deponiegaseinflüsse untersucht. Sowohl bei den Vor-Ort-Messungen als auch im Labor konnte diesmal kein Methan nachgewiesen werden, die O₂-Gehalte waren wieder reduziert und die CO₂-Werte erhöht. Aus unserer Sicht sind diese Ergebnisse jedoch nur bedingt für die Beurteilung der Gassituation heranzuziehen, da im Winter bei niedrigen Temperaturen die Gasproduktion allgemein zurückgeht.

Beurteilung

Gestützt auf die o. g. Daten wird die Deponiegassituation wie folgt beurteilt:

Von der Altablagerung wird insgesamt nur noch wenig Deponiegas produziert, das derzeit frei über die gesamte Fläche austreten kann und dort sofort verdünnt wird. Aus dem Lageplan geht hervor, dass in der Nähe der Altablagerung schon Wohnbebauung vorhanden ist. Das neue Wohngebiet ist ca. 40 m vom Rand der Altablagerung geplant.

Methanmigrationen in diesen Bereich können aufgrund der vorliegenden Messungen jedoch nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Wir schlagen deshalb folgende Vorsorgemaßnahmen vor:

Zur Gefahrenabwehr ist entweder an der Grundstücksgrenze zur Deponie oder direkt an der Kellerwänden der Wohngebäude eine Gasdränage aus gut durchlässigem Kies (z.B. Frostschutzkies mit einem kf-Wert von ca. 10-4 m/s) zu errichten oder Kellerräume sind regelmäßig zu lüften.

Wanddurchdringungen für Ver- und Entsorgungsleitungen an den Wohngebäuden sind gasdicht auszuführen.

Die Maßnahmen sind in geeigneter Form festzusetzen. Hierzu wird vorgeschlagen ein fachlich-qualifiziertes Sicherungskonzept im Detail mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und festzusetzen.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt und Kling Consult ergab, dass von einem fachlich-qualifizierten Sicherungskonzept abgesehen werden kann. Die Festsetzung der o.a. Empfehlungen müssen jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.“

„Wir bitten noch zu ergänzen, dass die ordnungsgemäße Ausführung der Gassicherungsmaßnahmen über eine Sachverständigendokumentation der Bodenschutzbehörde nachgewiesen werden muss.“

9.2 Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz, Schr. v. 13.08.2015

Die Regierung von Oberbayern bringt zur Sicherstellung des Brandschutzes Hinweise vor, die durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind. Die nachfolgend angegebenen

allgemeinen Belange sind zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

1. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5, Stand 08.2000 des Bayer. Landesamts 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. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBek-BayFwG ist zu beachten. 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 unabgängige 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.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 wird auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2012/2013, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern verwiesen, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 - Brandschutz-.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Gemeinde berücksichtigt.

Die allgemeinen Belange werden überprüft und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchgeführt.

9.3 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 20.04.2015

„Fachliche Informationen und Empfehlungen

Grundwasser

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Genaue Aussagen über den Grundwasserflurabstand oder Schichtwasservorkommen können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich ServiceVeröffentlichungen.

Lage zu Gewässern

Überirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG), Stand 14. April 2015 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

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

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. des Vorgehens bei organoleptischen Auffälligkeiten besteht Einverständnis.

Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausrei-

chende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorwiegend breitflächig zu versickern. Auch wurden hierfür vorgesehene Flächen im Bebauungsplan eingezeichnet. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßt.

Falls das Niederschlagswasser gezielt gesammelt und zielgerichtet einer Versickerungsanlage zugeführt wird, sind Benutzungstatbestände gegeben. Bei Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV bei Versickerung kann die Beseitigung erlaubnisfrei erfolgen. Falls die Anforderungen nicht eingehalten werden, sind entsprechende Anträge im Landratsamt Landsberg einzureichen.

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

Bezüglich der Flächenversiegelung wird folgender Textbaustein für Bebauungspläne empfohlen:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

9.4 Lechwerke AG, Schr. v. 17.03.2015

„Im Norden und Westen an den Geltungsbereich anschließenden Verkehrsflächen verlaufen diverse Kabelleitungen der Lechwerke AG. Diese sind aus einem Kabellageplan M = 1:500 zu entnehmen. 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 nach entsprechender Erweiterung an das Versorgungsnetz mit Erdkabel angeschlossen.“

Zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 BauGB) zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Molkereistraße“ (§ 10 Abs. 4 BauGB) im Parallelverfahren

1. Planungsmöglichkeiten

2. Umweltbelange

3. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Anlage 1: Gefahrenabschätzung Bodenluftuntersuchung, Projekt-Nr. 1011102 vom 06.07.2015 Fachbüro Kling Consult, Krumbach

Anlage 2: Ergänzende Deponiegasuntersuchungen Kataster-Nr. 18100008, Projekt-Nr. 1011102 vom 17.02.2016 Fachbüro Kling Consult, Krumbach