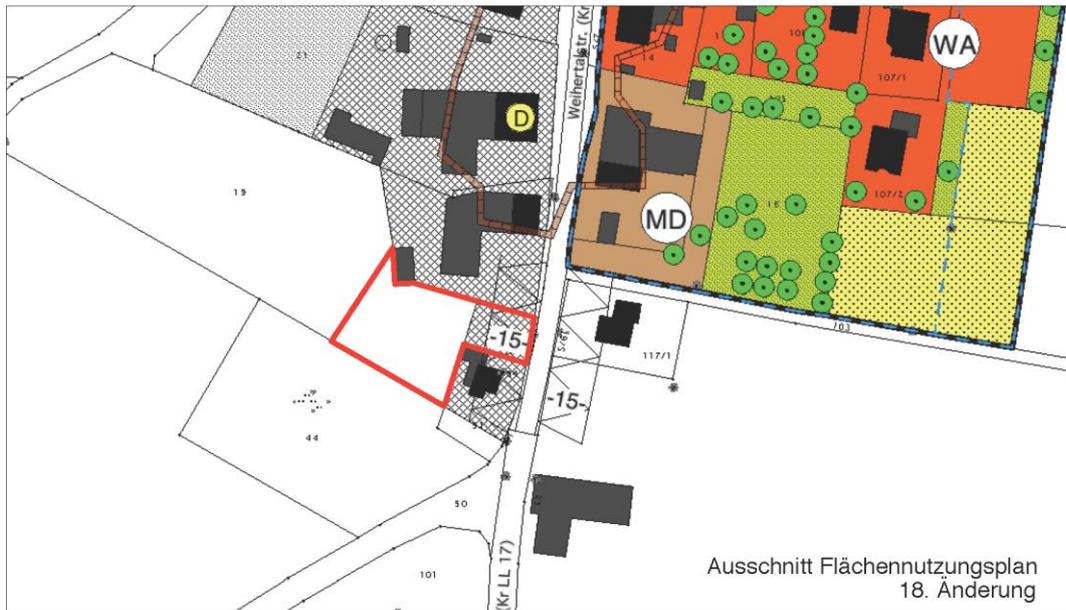


Gemeinde Denklingen - Einbeziehungssatzung

"Fl.Nr. 19, Teilfläche" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Maßstab: 1 : 1000



Stand: 19.01.2011 / redakt. ergänzt: 29.03.2011

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

Verfahrensvermerke

1.0 Die Gemeinde Denklingen hat am 30.11.2011 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Nrn. 2 und 3 BauGB beschlossen.

2.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 19.01.2011 wurde mit Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2011 bis 15.03.2011 öffentlich ausgelegt.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 mit Schreiben vom 03.02.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 29.03.2011 die Satzung gem. §10 BauGB in der Fassung vom 19.01.2011, redakt. ergänzt 29.03.2011 als Satzung beschlossen.

4.0 Diese Satzung ist identisch mit der vom Gemeinderat als Satzung beschlossenen Fassung. Ausgefertigt am:

..... den

Gemeinde

(Siegel)

.....
Horber, Erste Bürgermeisterin

5.0 Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde wurde am2011 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen, ebenso auf § 47 VWGO.

Die Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Denklingen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

..... den

Gemeinde

(Siegel)

.....
Horber, Erste Bürgermeisterin



Die Gemeinde Denklingen erlässt aufgrund §§ 1a, 9, 34 Abs. 4 Nr. 3 und § 13 Baugesetzbuch(BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese vom Architekturbüro R. Reiser, München und Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Diessen, gefertigte

Einbeziehungssatzung.

§ 1 Die im nebenstehenden Lageplan abgegrenzten Teilfläche Fl.Nr. 19 (Gmkg. Dienhausen) wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauBG in den bebauten Ortsteil einbezogen. Innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB i.V. mit den einzelnen Festsetzungen der nebenstehenden Planzeichnung, die Bestandteil der Satzung sind, ebenso die Festsetzungen in Ziffer A.

§ 2 In Kraft treten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (vgl. Ziffer 5.0 der Verfahrensvermerke).

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.  Geltungsbereich der Satzung
2.  Baugrenze; Gebäude und Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraumes zulässig.
3. GR 150
zulässige Grundfläche pro Bauraum als Höchstmaß, hier: 150 qm;
pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4. II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: zwei Vollgeschosse
5.  nur Einzelhäuser zulässig
6. SD
Satteldach
7.  Private Grünfläche (= Streuobstwiese"; pro angefangene 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Bauliche Anlagen sind unzulässig!
8.  zu pflanzende Bäume (großkronig/kleinkronig)
Pflanzgebot: Großkroniger heimischer Laubbaum / kleinkroniger heim. Laubbaum / Sträucher.
Pro betroffener 300 qm Bau-Grundstücksfläche sind mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.
Mindestpflanzgröße: Bäume Hochstamm STU 16 - 18 cm; Obstbäume Hochstamm STU 14 - 16 cm;
9. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den gem. Ziff.A.7 festgeelgten Flächen.
10. Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist nur ein sockelloser Holzstaketenzaun naturbelassen mit 10 cm Bodenfreiheit und bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
11. Ökologie: Stellplätze und Zufahrtsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
Unverschmutztes Regenwasser ist an Ort und Stelle breitflächig oder in Mulden zu versickern.

B. Hinweise durch Planzeichen

1. 19
Fl.Nr., z.B. 19
2.  Grundstücksgrenze bestehend
3.  Bestehende Gebäude (Haupt-, Neben-)
4.  vorgeschlagene Gebäude
5. -16-
Maße, z.B. 16 m
6.  vorgesehene Zufahrt



Gemeinde Denklingen

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Fl.Nr. 19, Teilfläche“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Dienhausen



Stand: 19.01.2011
redakt. ergänzt: 29.03.2011

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	6
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	13
8.8 Ausgleichsflächenbedarf	13
8.9 Zusammenfassung	15
9.0 Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren	16

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) dargestellt.

Im Bereich einer Teilfläche Fl.Nr. 19 am südwestlichen Ortsrand und westlich der Weihertalstraße (= Kreisstraße LL 17) 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.

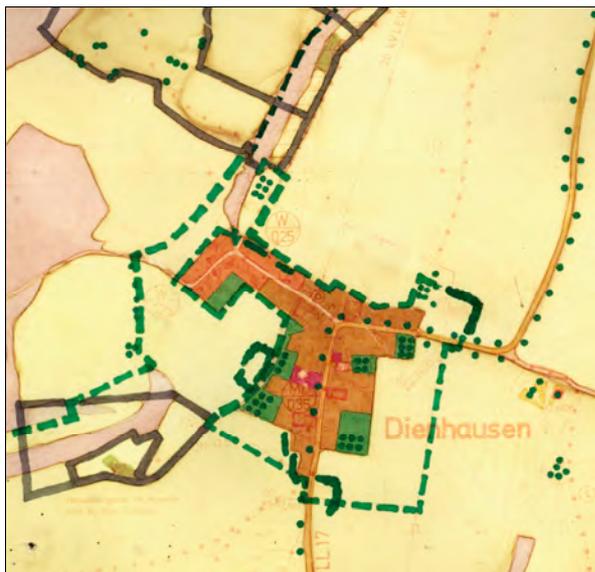
2.0 Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen

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 18-mal geändert. Die 19. Änderung befindet sich in Aufstellung (= Biogasanlage).

Mit Rechtskraft der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB besteht Baurecht, wobei die Satzung einzelne Festsetzungen enthält, um die Einfügung sicherzustellen. 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 einschließlich der 18. Änderung der Gemeinde Denklingen stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dar.



Auszchnitt rechtswirksamer FNP



Auszchnitt 18. FNP-Änderung 2009

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 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 Süden und Norden an bereits bebaute Flächen an, lediglich nach Westen besteht freie Landschaft. Der zusätzliche Bauplatz liegt knapp 30 m westlich der Weihertalstraße (= Kreisstrasse LL 17) des Siedlungsgebietes von Dienhausen im Schnittpunkt vom Schait-Tal mit dem Weihertal, die nördlich das Dienhauser Tal bilden.

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich als hofnahe Flächen und als Umfahrt für die nördlich angrenzende Hofstelle genutzt.

5.0 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

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

Die neue Baufläche wird erstmals als Baufläche genutzt, wobei eine bauliche Vorprägung durch die angrenzende Bebauung vorhanden ist, allerdings im Norden durch deutlich größere Baumassen mit der Hofstelle. Daher ist es in der Satzung sinnvoll, durch einzelne Festsetzungen wie

- Größe der max. zulässigen Grundfläche (150 m²),
- Geschossigkeit (II),
- Fläche für Stellplätze , Garagen und Nebenlagen,
- Satteldach (SD),
- Eingrünungsflächen im Süden und Norden des neuen Wohnhauses

die geordnete städtebauliche Entwicklung zu präzisieren.

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

Allerdings ist auch festzuhalten, dass sich Orte wie Dienhausen wegen ihrer Struktur und der schwierigen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs von der Ortsplanung her nicht für Wohnbauentwicklungen größeren Ausmaßes eignen. Hier ist es viel sinnvoller, die Ortsentwicklung auf den / die Hauptorte wie Denklingen zu konzentrieren. Ebenso sprechen Belange der Landwirtschaft und der heranrückenden Wohnbebauung gegen eine ungebremschte Wohnbauentwicklung. Auch die einschlägigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung und der Regionalplanung stehen einer größeren Wohnbauentwicklung in derartigen Orten entgegen.

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 noch im Außenbereich. Der Ort Dienhausen ist vorwiegend landwirtschaftlich strukturiert. Wohnbebauungen befinden sich östlich der Weihertalstraße und um den Sportplatz, während der Ortskern um die Kirche durch die landwirtschaftliche Baustruktur geprägt ist.

Das Gelände ist augenscheinlich eben und liegt bei 720 m ü. NN.

Schutzgebiete, Biotop 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	1.436 m ²
davon Neuausweisung Bauland:	990 m² (= 1 Bauplatz)
Ortsrandeingrünung im Süden und Westen als private Grünfläche (= „Obstwiese“; $990 \text{ m}^2 \times 0,45 = 446 \text{ m}^2$)	446 m ²

6.3 Erschließung

Erschlossen ist das Gelände durch die Weihertalstraße (= Kreisstraße LL 17). Der neu darzustellende Baugrundstücksbereich wird derzeit als Hofnahe Fläche und als Umfahrt der nördlich angrenzenden Hofstelle genutzt.

6.4 Grünordnung

Die neuen Wohnbauflächen (= 1 Parzelle) werden nur mit geringer Dichte bebaut ($GR \ 150 \text{ m}^2 : 990 \text{ m}^2 \text{ Grundstück} (= 1 \text{ Bauplatz}) = 0,15 \lll 0,30$).

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

Die Beseitigung des privaten Hausmülls geschieht durch die öffentliche Abfallentsorgung.

6.6 Immissionen

Im Rahmen der Neubebauung können gerade im Hinblick auf die nördlich angrenzende Hofstelle die ruhebedürftigen Räume gut nach Süden und Westen orientiert werden, so dass die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt werden können.

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.

Die Anwendung des Diagramms ergibt bei einem Abstand von ca. 23 m und insgesamt ca. 6 GV Pferden, dass man sich oberhalb der oberen Abstandsgeraden wiederfindet (siehe Anlage).

Seines des Immissionsschutzes werden daher keine Einwendungen gegen die Einbeziehungssatzung vorgebracht.

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 aus dem BayernViewer

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2009



Legende

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | DOP (40cm) |
|  | Ensembles |
|  | Einzeldenkmäler (überprüft) |
|  | Einzeldenkmäler (nicht überprüft) |
|  | Bodendenkmäler |

Auszug Bodendenkmäler

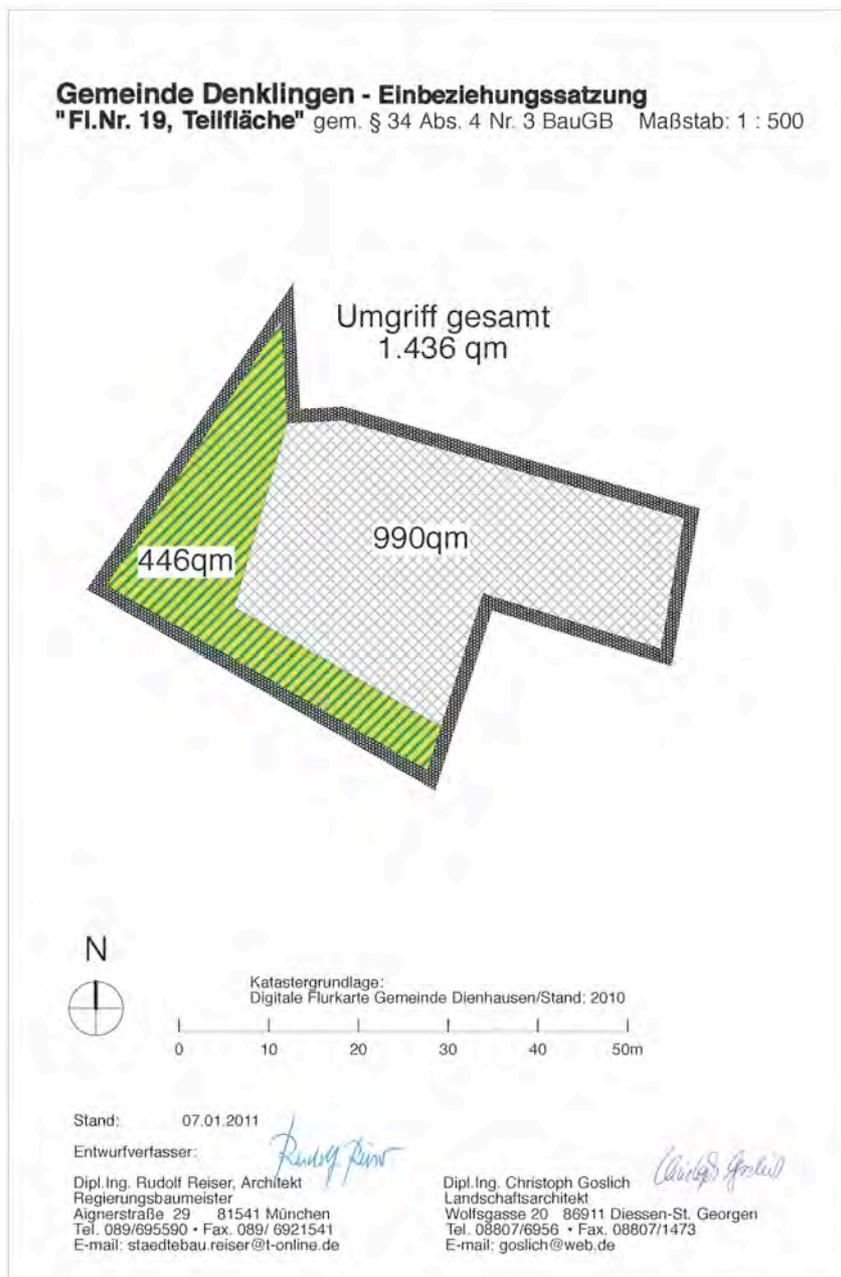
7.0 Sonstiges

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	1.436 m ²
davon Neuausweisung Bauland:	990 m² (= 1 Bauplatz)
Ortsrandeingrünung im Süden und Westen als private Grünfläche (= „Obstwiese“)	446 m ²



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

Für die Einbeziehungssatzung „Fl.Nr. 19, Teilfläche“ in Dienhausen 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. 19, Teilfläche“ hat den Zweck, für einen einheimischen Bauwilligen 1 Parzelle neu als Bauland gem. § 34 BauGB festzusetzen (= 990 m²).

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

8.2.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am Südwestrand von Dienhausen im Dienhauser Tal im Schnittpunkt vom Schnait-Tal mit dem Weihertal. Das Gebiet ist weitgehend eben und wird heute landwirtschaftlich als hofnahe Fläche und als Umfahrtsbereich um die landwirtschaftliche Hofstelle genutzt.

Der Planungsraum ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands (OBLINGER (in HIEMEYER, 1978) der Haupteinheit Iller-Lech-Schotterplatten zuzuordnen, dem Aufschüttungsgebiet des altdiluvialen Lechgletschers. Die vorherrschende Nutzungsform ist der Wald. Die Schotterplatten werden von zahlreichen Tälern und Tälchen zerschnitten, die zum Lechtal entwässern. Sobald die Täler breiter werden, werden sie landwirtschaftlich genutzt. 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.

Biotope im Sinne der bayerischen Biotopkartierung liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e BayNatSchG 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 waserdurchlässigen und daher trockenheitsempfindlichen Parabraunerde.

Die Böden sind durch die Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

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“.

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 und 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 und als Umfahrbereich um die landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Gehölze sind nicht vorhanden. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur noch wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein Lebensraumangebot. Dennoch wird dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn das Grundstück auf das Vorhandensein etwaiger geschützter Tierarten zu untersuchen.

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.

Prägendes Landschaftselement ist das Dienhauser Tal. Aufgrund der ebenen Landschaft im Tal ist das Wohngebiet von Westen 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. 19, Teilfläche“ in Dienhausen 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 dem angrenzenden Bauernhof, 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. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit 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

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes 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 ($150 \text{ m}^2 : 990 \text{ m}^2 = 0,15$) 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 Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

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

3. Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. ja

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

4. Schutzgut Wasser

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

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

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

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

5. Schutzgut Luft/Klima

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

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

6. Schutzgut Landschaftsbild

- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja

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

- Einbindung in die Landschaft: ja

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

Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet kein Ausgleichsflächenbedarf. Dennoch wird wegen der exponierten Ortsrandlage mit Fern-wirkung nach Westen 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 DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

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

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

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

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.

9.3 Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schr. v. 10.02.2011

Der Bereich der Einbeziehungssatzung liegt laut Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet und ist nach hiesiger Auffassung als Dorfgebiet eingestuft.

Das geplante Wohngebäude im Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt im Norden an ein kleines landwirtschaftliches Anwesen, das aus einer Pferdehaltung besteht.

Die Pferdehaltung in dem vorhandenen geschlossenen Stallgebäude weist einen Tierbestand von ca. 6 Pferden (ca. 6 GV - Großvieheinheiten - Pferde). Die Lüftung des Stalles erfolgt über geöffnete Fenster und Tore in der Ost- und Westfassade des Stallgebäudes.

Die nächstgelegene Lüftungsöffnung ist an der engsten Stelle ca. 23 m von dem geplanten Wohngebäude entfernt.

Für die Abstandsermittlung ist die der Wohnbebauung am nächsten gelegene Stallaußenwand mit Öffnungen (z.B. Fenster oder Tore) maßgebend.

Die Techniken der Pferdehaltung sind in Bezug auf Aufstallung, Lüftung, Entmistung und Mistlagerung aus der Rinderhaltung bekannt und vergleichbar. Die Geruchsintensitäten liegen in der gleichen Größenordnung. Der charakteristische Geruch von Pferden ist zwar unterschiedlich zu Rindern, die hedonische Geruchswirkung, d. h.

wie angenehm oder unangenehm dieser Geruch wahrgenommen wird (Lästigkeit), ist jedoch ähnlich.

Deshalb und aufgrund praktischer Erfahrungen bei Beurteilungen von Pferdehaltungen ist eine Orientierung an der unten genannten Abstandsregelung Rinderhaltung gerechtfertigt.

Zur Beurteilung, ob sich durch das geplante Wohngebäude schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft aussetzt, kann als neuere Erkenntnisquelle die Abstandsregelung Rinderhaltung des Bay. Landesamtes für Umweltschutz mit dem dazugehörigen Abstandsdiagramm (Vortragsskript der Fachtagung „Anforderungen der TA Luft zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren“ vom 10. Juli 2003 auf Seite 17) angewendet werden.

Die Anwendung des Diagramms ergibt bei einem Abstand von ca. 23 m und insgesamt ca. 6 GV Pferden, dass man sich oberhalb der oberen Abstandsgeraden wiederfindet (siehe Anlage).

Oberhalb der oberen Abstandsgeraden sind erhebliche Geruchsbelästigungen ausgeschlossen, dagegen liegen unterhalb der unteren Abstandsgeraden erhebliche Geruchsbelästigungen vor. In dem grau schraffierten Bereich zwischen den beiden Abstandsgeraden ist unter Berücksichtigung bestimmter Kriterien nicht von erheblichen Geruchsbelästigungen auszugehen.

Das Abstandsdiagramm spricht somit gegen das Auftreten von schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an dem geplanten Wohngebäude.

Seines des Immissionsschutzes werden daher keine Einwendungen gegen die Einbeziehungssatzung vorgebracht. Der Text unter Punkt „6.6 Immissionen“ der Begründung sollte entsprechend geändert werden.

