

- Teil C -

Gemeinde Penzing
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan „Am Hang II“
OT Oberbergen

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 23.08.2022

Fassung vom:
17.01.2023

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

C.	<i>Begründung</i>	3
C.1.	<i>Anlass der Planung</i>	3
C.2.	<i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4
C.2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
C.2.2.	Größe	5
C.2.3.	Topographie und Vegetation	5
C.2.4.	Geologie und Hydrologie	5
C.3.	<i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i>	6
C.3.1.	Regional- und Landesplanung	6
C.3.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
C.3.4.	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	9
C.3.5.	Beschleunigtes Verfahren.....	10
C.3.6.	Umliegende Strukturen und Nutzungen	10
C.4.	<i>Ziele der Planung</i>	11
C.4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
C.4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
C.4.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	14
C.4.4.	Begründung weiterer Festsetzungen	15
C.4.5.	Grünordnung	16
C.4.6.	Verkehrliche Erschließung.....	17
C.5.	<i>Umweltbelange</i>	19
C.5.1.	Allgemein.....	19
C.5.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	19
C.5.3.	Immissionsschutz, Deponiegassicherung.....	20
C.5.4.	Altlasten, Abfall	22
C.5.5.	Denkmalschutz	22
C.6.	<i>Ver- und Entsorgung</i>	23
C.6.1.	Wasserversorgung.....	23
C.6.2.	Abwasserentsorgung	23
C.6.3.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	23
C.6.4.	Stromversorgung	24
C.6.6.	Fernmeldeanlagen.....	24
C.6.7.	Abfallbeseitigung	24
C.6.8.	Städtebauliche Statistik	25
C.7.	<i>In-Kraft-Treten</i>	25

C. Begründung

zum Bebauungsplan „Am Hang II“ der Gemeinde Penzing vom 17.01.2023
(Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

C.1. Anlass der Planung

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Penzing über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. veräußert. Insbesondere auch das im Ortsteil Oberbergen bereits vor Jahren realisierte Baugebiet „Am Hang“ ist zwischenzeitlich vollständig belegt. Trotz zahlreich vorliegender Anfragen stehen der Gemeinde Penzing damit im Ortsteil Oberbergen faktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Auch die wenigen, in der Ortslage noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder sonstiger Hemmnisse für eine wohnbauliche Entwicklung / Nachverdichtung nicht zur Verfügung. Demzufolge sieht sich die Gemeinde Penzing vor die Aufgabe gestellt, neue wohnbaulich zu nutzende Flächen im Ortsteil Oberbergen auszuweisen, um insbesondere den Nachfragen von Einheimischen in den kommenden Jahren entsprechend Rechnung tragen zu können.

Im Bereich der Ortslage Oberbergen sind aber generell nur wenige Flächenpotentiale vorhanden, die für die Ansiedlung von Wohnbauflächen eine grundsätzliche Eignung aufweisen. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen zumindest in einem angemessenen Rahmen Rechnung tragen zu können, sollen daher die nordöstlich des bereits bestehenden Wohngebietes „Am Hang“, im Bereich nördlich der Straße „Im Eichfeld“ und westlich des Leitenweges anschließenden landwirtschaftlichen Flächen für eine verträgliche Arrondierung der Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden, zumal diese in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde (Flächennutzungsplan) ohnehin bereits als potentielle Wohnbauflächen dargestellt sind.

Nachdem die wohnbaulich zu entwickelnden Flächen dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sind, ist zur

planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan „Am Hang II“ soll eine langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort im Nordosten der Ortslage Oberbergen gewährleistet werden.

C.2. Beschreibung des Plangebietes

C.2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Hang II“ befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Oberbergen, nördlich der Straße „Im Eichfeld“ und westlich des Leitenweges (landwirtschaftlicher Weg), etwa 2,5 km vom Hauptort Penzing entfernt.

Es umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 2475, 2476, 2480 („Im Eichfeld“), 2482/11 („Am Hang“), 2484/14 und 2763 („Leitenweg“), jeweils Gemarkung Oberbergen. Die Grundstücke Flur Nr. 2475, 2476 und 2484/14 befinden sich bislang noch in privatem Eigentum. Die Teilflächen der Grundstücke 2480, 2482/11 und 2763 sind Bestandteile von öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen und liegen im Eigentum der Gemeinde Penzing.



Abb. 1: Luftbild mit Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

C.2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Am Hang II“ beträgt ca. 0,50 ha. Davon entfallen ca. 0,42 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,06 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (teilweise bereits Bestand) und ca. 0,02 ha auf öffentliche Grünflächen.

C.2.3. Topographie und Vegetation

Das gesamte Plangebiet steigt von einem Höhengniveau von etwa 612 m ü. NN im Südosten des Geltungsbereiches, auf ein Höhengniveau von etwa 615,5 m ü. NN im Nordwesten des Geltungsbereiches um etwa 3,5 m kontinuierlich von Südosten nach Nordwesten hin an.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der überplanten Flächen, haben sich im Plangebiet bislang noch keine nennenswerten Baum- oder sonstiger Gehölzstrukturen entwickelt. Das teilweise überplante Flurstück Nr. 2484/14 ist im Rahmen des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Hang“ zwar für eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, ohne dass sich hier in den letzten Jahren aber bereits nennenswerter Gehölzbestand entwickelt hat. Geschützte Biotopstrukturen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind auf den wohnbaulich zu entwickelnden Flächen generell nicht anzutreffen. Es finden sich auch keine Landschafts- und Naturschutzgebiete oder sonstige geschützten Strukturen im unmittelbaren Umfeld der überplanten Flächen.

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an die ehemalige Altablagerung Penzing - Oberbergen, Flur Nr. 2477 an, auf der sich in den letzten Jahren bereits ein relativ dichter Gehölzaufwuchs (Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG) entwickelt hat. In diesen Bereich wird mit der Planung aber nicht eingegriffen.

C.2.4. Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der geologischen Haupteinheiten der Iller-Lech- und der Paar-Isar-Region. Der Untergrund im Bereich des Plangebietes ist vorwiegend geprägt durch risszeitliche Schotterablagerungen mit sandigen bis tonig-schluffigen Kiesen. Im überplanten Bereich selbst ist fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) anzutreffen, die grundsätzlich gute ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten aufweist.

Im Umfeld der westlich benachbarten Altablagerung wurden bereits mehrere Grundwassermessproben genommen. Die Grundwasserfließrichtung

ist in diesem Bereich von Süd-Süd-Ost nach Nord-Nord-West gerichtet. Im Bereich der Altablagerung wurden im Juni 2017 Ruhewasserspiegel von 591 m. ü. NN bzw. 591,46 m. ü. NN ermittelt. Infolge der topographischen Situation des Plangebietes (siehe Kapitel C.2.3) kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel im Plangebiet mindestens 20 m unter der Geländeoberkante liegt, so dass im Zuge der wohnbaulichen Entwicklungen keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

Sofern bei der Umsetzung eines Bauvorhabens dennoch Grund-/Hangwasser aufgeschlossen werden sollte, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld nicht vorhanden. Im Bereich der oberen Süßwassermolasse weisen die Poren - Grundwasserleiter mittlere Durchlässigkeiten auf. Teilweise sind im Plangebiet auch fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) aus dem Quartär mit günstigen Grundwasserleitern (hohe bis sehr hohe Durchlässigkeiten) verbreitet. Für den Bereich der geplanten wohnbaulichen Entwicklung hat das Baugrundinstitut Dipl.Ing. Rolf-G. Jung, Dießen, bereits im Jahr 2005 eine Untersuchung (Baggerschürfe, Bohrungen etc.) der Untergrundverhältnisse und deren Versickerungseignung durchgeführt (Projekt-Nr.: 04 - 132 vom 05.08.2005). Aufgrund der festgestellten kiesigen Untergrundverhältnisse und der ermittelten Durchlässigkeitswerte konnte im Ergebnis dieser Untersuchung für das Plangebiet von einer überwiegend guten Sickerfähigkeit des Untergrundes ab einer Tiefe von etwa 2 bis 3 m ausgegangen werden. Mit diesen Erkenntnissen sind die erforderlichen Voraussetzungen für eine schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers auf den geplanten Wohnbaugrundstücken gegeben.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018 Bayern) liegt die Gemeinde Penzing in der Region 14 (München) im allgemeinen ländlichen Raum, ziemlich mittig im Dreieck zwischen den Metropolen München und Augsburg sowie dem Oberzentrum Kaufbeuren. Unmittelbar südwestlich grenzt das Mittelzentrum Landsberg am Lech an.

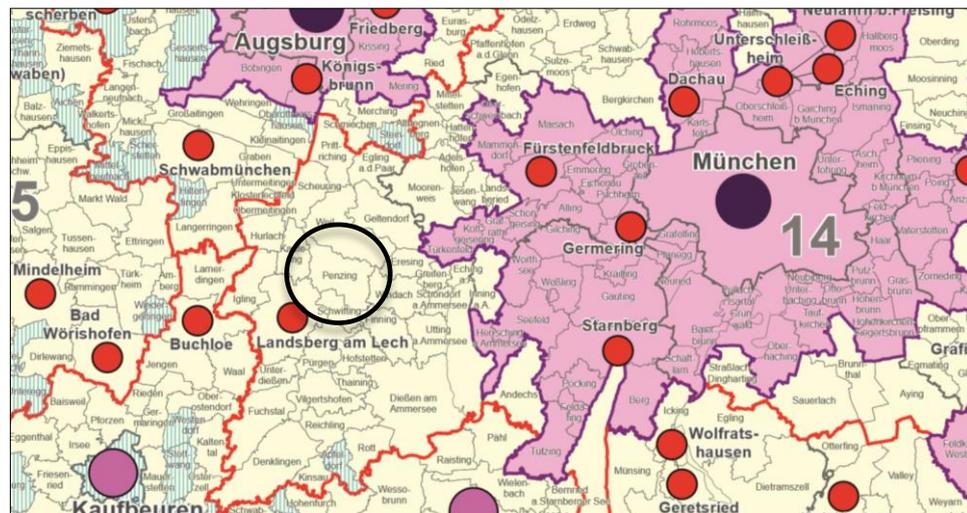


Abb. 2: Auszug Anhang 2 „Strukturkarte“, © Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP 2018

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP 2018 sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP 2018 sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP 2018 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Penzing dem allgemeinen ländlichen Raum zugehörig. Sie liegt im Nahbereich des Kleinzentrums Landsberg am Lech. Für den Planbereich im Ortsteil Oberbergen sieht der Regionalplan keine besonderen Vorgaben vor.

Nach dem Regionalplan der Region 14 (München) sind generell folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

B II 1.2 (G): Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

B II 2.2 (Z): Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeines Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

B II 4.1 (Z): Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

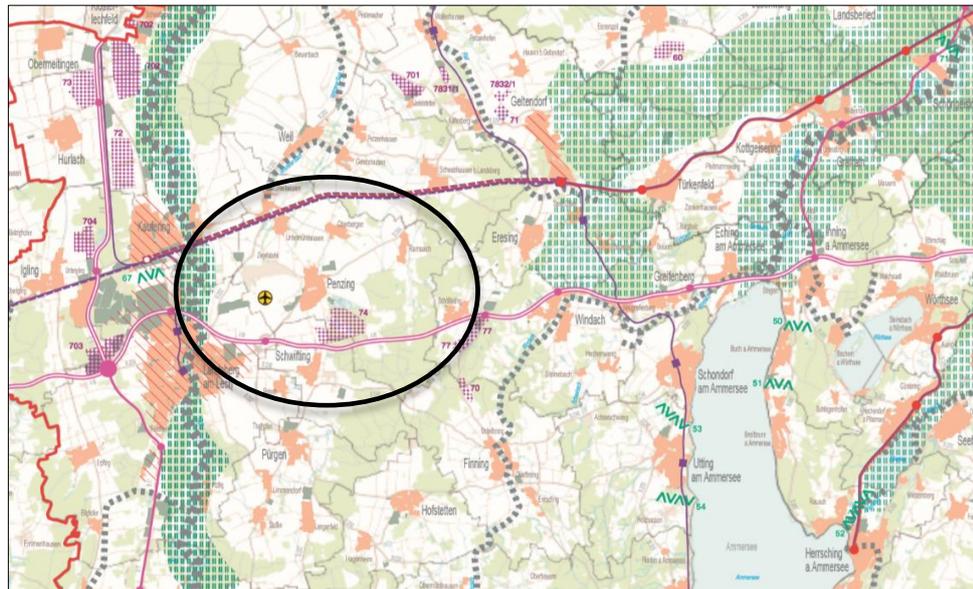


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, © Regionaler Planungsverband München, RP 14

Die geplante wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung auf den Flächen nördlich der Straße „Im Eichfeld“ und westlich des Leitenweges im Ortsteil Oberbergen trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2018) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung aus Sicht der Gemeinde Penzing nicht entgegen. Auch die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme vom 24.10.2022 (Az.: ROB-2-8314.24_01_LL-18-8-3) fest, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht.

C.3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing ist der gesamte Umgriff des Plangebietes bereits großflächig als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hang II“ geplante bauliche Entwicklung („Allgemeines Wohngebiet“) ist demzufolge mit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Penzing konform. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt werden.

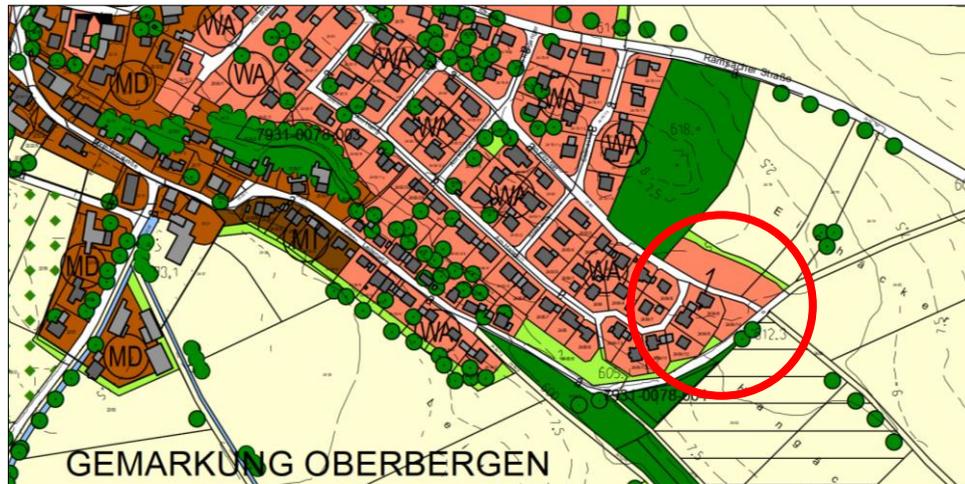


Abb. 4: Auszug rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing

C.3.4. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Großteil des überplanten Areals im Nordosten der Ortslage Oberbergen liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich demzufolge dem sogenannten baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine bauliche Nutzung ist demzufolge auf den überplanten Flächen derzeit nur für privilegierte Vorhaben (landwirtschaftliche Gebäude etc.) möglich. Lediglich der Bereich der überplanten Verkehrsflächen „Im Eichfeld“, „Am Hang“ und Leitenweg sowie der nördliche Teil des Grundstückes Flur Nr. 2484/14 sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hang“ bzw. dessen 1. und 2. Änderung.



Abb. 4: Auszug Bebauungsplan „Am Hang“, rechtsverbindliche 2. Änderung, Fassung vom 06.11.2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hang“ ist in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan „Am Hang II“ entsprechend nachrichtlich dargestellt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Hang II“ werden die innerhalb dessen Geltungsbereich liegenden Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Hang“ entsprechend geändert.

C.3.5. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hang II“ wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplanten Außenbereichsflächen im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich (künftige Grundfläche ca. 1.260 m²) unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan „Am Hang II“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

C.3.6. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplanten Wohnbauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Nordwesten durch umfangreichen Gehölzaufwuchs (Wald) auf einer wiederverfüllten Kiesabbaufäche / Altablagerung,
- Im Nordosten und Südosten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und zugehörige landwirtschaftliche Wirtschaftswege,
- Im Süden durch die überwiegend eingeschossige Wohnbebauung des bestehenden Wohngebietes „Am Hang“ sowie die in diesem Gebiet bereits existierenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

C.4. Ziele der Planung

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen soll dem in der Gemeinde Penzing, speziell in der Ortslage Oberbergen, infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Die Planung greift den im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberbergen bereits großzügig als Wohnbaufläche dargestellten Bereich auf und rundet das hier bereits seit Jahren bestehende Wohngebiet „Am Hang“ in städtebaulich verträglicher und ausgewogener Art und Weise nördlich und teilweise südlich der Straße „Im Eichfeld“ und westlich des Leitenweges (landwirtschaftlicher Weg) ab. Mit der einzeilig geplanten wohnbaulichen Entwicklung kann eine überschaubare, organische Arrondierung der Wohnbebauung durch sieben neue Wohngrundstücke in der Ortslage Oberbergen geschaffen werden.

Letztlich sollen unmittelbar nördlich anliegend, an den größtenteils bereits vorhandenen Straßenraum der Straße „Im Eichfeld“ sechs neue Wohnbaugrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 750 m² entstehen, die jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut werden können. Ein weiteres Wohnbaugrundstück soll südwestlich der Mündung der Straße „Im Eichfeld“ in den Leitenweg entstehen. Auf diesem ca. 675 m² umfassenden Areal soll ebenfalls ein Einfamilienhaus errichtet werden können. Um eine städtebaulich und gestalterisch verträgliche Integration der neuen Wohnbaustrukturen in die in südlicher / südwestlicher Nachbarschaft bereits seit Jahren vorhandenen Gebäudestrukturen des Wohngebietes „Am Hang“ gewährleisten zu können, sollen die Gestaltungs- und Nutzungsstrukturen dieses Wohnquartiers im Plangebiet weitestgehend fortgeführt werden.

Die Erschließung der neuen Wohngrundstücke ist über die größtenteils bereits existierende Straße „Im Eichfeld“ geplant, die im östlichen Abschnitt noch teilweise ausgebaut werden muss. Mit der geplanten randlichen Eingrünung der neuen Baugrundstücke, soll eine angemessene Integration der wohnbaulichen Arrondierung in den umliegenden Landschaftsraum gesichert werden.

Die geplante wohnbauliche Arrondierung ist auch vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen städtebaulich erstrebenswert, zumal insbesondere die bestehende Straße „Im Eichfeld“ bislang teilweise nur einseitig angebaut ist. Mit der wohnbaulichen Entwicklung des Planbereiches kann ein eindeutiger Ortsrand im Nordosten des Ortsteiles Oberbergen definiert werden.

Mit den im neuen Wohnquartier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Oberbergen eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sichergestellt werden.

C.4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung / Umnutzung von aufgelassenen Altbeständen in den Ortszentren der einzelnen Ortsteile zu einer Umsetzung kommen und zu einer Belebung dieser beitragen. Im neuen Wohngebiet am nordöstlichen Rand der Ortslage Oberbergen sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs ebenfalls nicht geeignet. Zudem steht diese Nutzungsform auch der geplanten Schaffung von Wohnraum entgegen. Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage von Oberbergen nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen an den benachbarten und auch geplanten Wohnnutzungen verbunden wäre. Zudem ist eine derartige Nutzung infolge der Randlege der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen auch verkehrstechnisch überhaupt nicht darstellbar.

C.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze bzw. zwingend), der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Firsthöhe (FH) ausreichend bestimmt. Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird

sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen am nordöstlichen Ortsrand von Oberbergen einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann.

Mit den auf den neuen Wohnbaugrundstücken getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,30) kann in Abhängigkeit von den gewählten Grundstücksgrößen ($\geq 500 \text{ m}^2$) eine angemessene bauliche Dichte für die neue Wohnbebauung am künftigen nordöstlichen Ortsrand von Oberbergen sichergestellt werden. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird künftig noch deutlich unterschritten. Die ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. um bis zu 100 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die sog. GRZ 1 für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet mit nur 0,30 festgesetzt ist. Trotzdem soll aber die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal die Gebäude teilweise auch mit längeren Garagenzufahrtbereichen, Zugängen etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im neuen Wohngebiet ergebende Gesamt-GRZ (GRZ 2) liegt dabei immer noch nicht über dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte zu Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO für allgemeine Wohngebiete regelmäßig umgesetzt werden kann (Gesamt-GRZ 0,6). Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

Im neuen Wohngebiet werden zwei verschiedene Gebäudetypen zugelassen. Beim Gebäudetyp A wird die Obergrenze der zulässigen Wandhöhe auf 4,5 m begrenzt und maximal II Vollgeschosse zugelassen. Mit diesem Gebäudetyp können die bestehenden Gebäudekubaturen aus dem bereits bestehenden Wohngebiet „Am Hang“ weitestgehend aufgegriffen und im Bereich der neuen Wohnbaugrundstücke am Ortsrand von Oberbergen fortgeführt werden. Ein zweites Vollgeschoss soll bei diesem Gebäudetyp nur im geneigten Dachgeschoss realisierbar sein. Beim Gebäudetyp B wird die Wandhöhe auf maximal 6,20 m begrenzt, so dass hier ein Wohngebäude mit zwei geraden Geschossen realisiert werden kann. Um eine

Ausbildung von eingeschossigen, am Ortsrand unpassenden Bungalows vermeiden zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse für den Gebäudetyp B auf zwingend II festgesetzt. Letztendlich können die künftigen Bauherren im neuen Wohngebiet aus zwei Gebäudetypen auswählen. Um aber trotzdem ein relativ einheitliches Höhenniveau der Dachlandschaft der neu entstehenden Wohngebäude gewährleisten zu können, wird für beide Gebäudetypen eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zugelassen.

C.4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im gesamten Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO. Infolge der vorhandenen Erschließungssituation und der vorhandenen Umgebungsbebauung werden auf den neuen Wohngrundstücken ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit dem gewählten Baugrenzengefüge kann eine zu starke Überbauung der Flächen am nordöstlichen Ortsrand von Oberbergen vermieden werden. Für die künftigen Bauherren verbleibt aber trotzdem noch ein angemessener Spielraum zur Verortung von deren Wohngebäude. Infolge der eher zurückhaltend gewählten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Terrassen an Gebäuden auch teilweise außerhalb der Baugrenzen (bis zu einer Tiefe von 2,0 m) umgesetzt werden. Mit dieser Vorgabe soll den Bauherren für diese untergeordneten baulichen Anlagen mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass künftig auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft auch bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit auch bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Um Irritationen im nachfolgenden Vollzug ausschließen zu können, wird die Bemessung der Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen künftig ausschließlich auf Art. 6 Abs. 4 BayBO bezogen und klargestellt, dass die gemeindliche Satzung zu abweichenden Abstandsflächen im Plangebiet nicht anzuwenden ist.

C.4.4. Begründung weiterer Festsetzungen

C.4.5.1. Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung im neuen Wohnquartier verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf etc.) verhindert werden. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung des Wohngebietes „Am Hang“ kann damit auch weiterhin gewahrt werden.

C.4.5.2. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH)

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden und deren Bezug auf die Gehweg-/Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung der wohnbaulichen Nutzung bestmöglich gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der neuen Wohngebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Nachdem das Ursprungsgelände nördlich der Straße „Im Eichfeld“ nach Norden ansteigt, wird den künftigen Gebäuden nördlich des Straßenraumes (Baufeld 1 bis 6) dabei ein größerer Spielraum eingeräumt, als dem Wohngebäude auf Baufeld 7. Die für die einzelnen Baufelder festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe trägt auch den Vorgaben zur Barrierefreiheit im neuen Wohngebiet bestmöglich Rechnung.

C.4.5.3. Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen und durch das neue Wohnquartier eine sich bestmöglich in das Landschaftsbild einfügende neue nordöstliche Ortsgrenze zu gewährleisten, wird eine relativ einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung eine relativ hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden

und Garagen innerhalb des künftigen Wohnquartiers. Zudem ist mit diesen Festsetzungen die Nutzung solarer Energien grundsätzlich umsetzbar.

Im Zusammenspiel mit den Strukturen des bereits bestehenden Wohngebietes „Am Hang“ kann mit den im neuen Wohnquartier angebotenen Gestaltungsoptionen eine landschaftlich angemessene und ortsbildverträgliche Arrondierung der in der Ortslage Oberbergen bereits bestehenden Wohnstrukturen sichergestellt werden.

Die für Garagen und Carports getroffenen Gestaltungsvorgaben stellen auf eine optimale Nutzung der Solarenergie bei diesen baulichen Anlagen durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ab.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am nordöstlichen Ortseingang von Oberbergen zu gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

C.4.5.4. Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und angrenzenden landwirtschaftlichen Wegen künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung auf maximal 1,20 m über Straßen-/Gehweghinterkante sowie dem Ausschluss von Betonwänden, gemauerten Einfriedungen, Gabionenzäunen oder sonstigen vollflächigen Einfriedungen (materialunabhängig) werden zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken gegenüber dem öffentlichen Raum wirksam ausgeschlossen. Mit dem generellen Ausschluss von Sockeln kann auch künftig über das neue Wohnquartier noch eine gewisse Durchgängigkeit für Kleinstlebewesen erhalten werden.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des gesamten neuen Wohnquartiers ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

C.4.5. Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den Ortsrand im Nordosten von Oberbergen dar. Die im Bereich der privaten Grundstücke auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Gehölzstruktur aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und Sträuchern wird künftig als Eingrünung für das neue Baugebiet fungieren. Die hier geplanten Gehölzpflanzungen (mindestens 50 % der Fläche) stellen eine verträgliche

Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicher und tragen zu einer wesentlichen Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand bei. Im Bereich der randlichen Pflanzstreifen können auch kleinere Modellierungen (Erdwall) vorgenommen werden, um vermeiden zu können, dass z. B. wild auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abfließendes Wasser in die neuen Baugrundstücke eindringen kann. Im Rahmen der Umsetzung der randlichen Pflanzungen sind die hier geplanten Bäume und Sträucher in Wuchshöhe und Form grundsätzlich so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte innerhalb der geplanten Verkehrsflächen tragen zu einer Steigerung der Freiraum-/ Aufenthaltsqualität innerhalb dieser öffentlichen Räume bei. Um auch eine Mindestgrüngestaltung auf den privaten Wohngrundstücken erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes gefordert.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

C.4.6. Verkehrsliche Erschließung

C.4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird ausschließlich über einen Ausbau der Straße „Im Eichfeld“ sichergestellt, die nach Westen eine Verbindung an die Ramsacher Straße und damit zum Ortszentrum von Oberbergen ermöglicht. Über den landwirtschaftlichen Anwandweg „Leitenweg“ ist keine Erschließung vorgesehen. Dieser soll auch weiterhin als landwirtschaftlicher Anwandweg fungieren. Lediglich im unmittelbaren Knotenpunktbereich mit der Straße „Im Eichfeld“ soll eine Wendemöglichkeit unter Inanspruchnahme eines Teils des Leitenweges umgesetzt werden, wobei dessen

südliche und nördliche Fortführung jedoch auch weiterhin nur eine Widmung für landwirtschaftlichen Verkehr aufweisen wird.

C.4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des nachzuweisenden ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing ausschließlich auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier kann damit künftig angemessen Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Ausgestaltung des Straßenraumes der Straße „Im Eichfeld“, im Hinblick auf Fahrbahn, Parkmöglichkeiten und Straßenbegleitgrün, sollen ergänzend im Rahmen der technischen Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der genauen Grundstückszufahrten und sonstigen Zwänge dann auch noch einige Stellplätze im öffentlichen Raum angelegt werden. Infolge der nur in bedingtem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen wird jedoch nur eine geringe Zahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum realisierbar sein. Die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Aufteilung des öffentlichen Raumes in Verkehrsflächen und Grünflächen ist nur als Hinweis zu verstehen und kann im Rahmen der nachfolgenden technischen Erschließungsplanung innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien auch noch modifiziert werden.

C.4.6.3 Fußgänger und Radfahrer

Die fußläufige Erschließung des neuen Wohnquartiers kann über die Straße „Im Eichfeld“ sichergestellt werden. Über diese Straße sowie über den landwirtschaftlichen Anwandweg „Leitenweg“, ist auch eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Radfahrer gesichert.

C.4.6.4 ÖPNV

Die Anbindung des neuen Wohnquartiers an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Landsberger Verkehrsgesellschaft (LVG). In Oberbergen befinden sich insgesamt zwei Bushaltestellen („Nord“ und „Süd“) der Linie 50, über welche eine Verbindung u.a. ins Stadtgebiet von Landsberg am Lech möglich ist.

C.5. Umweltbelange

C.5.1. Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Am Hang II“ wird entsprechend § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel C.3.5.).

Infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Areals im Nordosten der Ortslage Oberbergen sind keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

C.5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz

ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen) liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Die westlich des Plangebietes vorhandenen Gehölze sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und Osten bleiben als potentielle Habitatstrukturen auch künftig erhalten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung weitere Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet entstehen, die künftig als weitestgehend ungestörte Habitate für siedlungstypische Arten fungieren können.

C.5.3. Immissionsschutz, Deponiegassicherung

C.5.3.1. Lärm

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nachdem in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planareals bereits vergleichbare Wohnnutzungen stattfinden, sind auch für die neu im Plangebiet geplanten Wohngebäude nach derzeitigem Kenntnisstand gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Straße Im Eichfeld werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Norden und Osten benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke im Plangebiet entschädigungslos hinzunehmen.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Lärmimmissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Demnach sind nach derzeitigem Kenntnisstand im neu geplanten Wohngebiet diesbezüglich auch künftig gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

C.5.3.2. Luft (Deponiegassicherung), Grundwasser

Im Rahmen verschiedener Gutachten wurden für die im Westen des Gebietes, auf Grundstück Flur Nr. 2477, Gemarkung Oberbergen, liegende ehemalige Kiesgrube (Altlastenverdachtsfläche Nr. LLA 18/4), die mit Hausmüll, Baugrubenaushub und Bauschutt verfüllt wurde, bereits seit dem Jahr 2005 umfangreiche Untersuchungen, zunächst durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Rolf Jung, Dießen am Ammersee, ab dem Jahr 2013 auch durch das Büro Crystal Geotechnik, Utting am Ammersee, durchgeführt. Dabei wurden in vereinzelt früheren Boden- und Grundwasserproben erhöhte Konzentrationen an LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) bzw. PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt, die sich jedoch in den aktuelleren Untersuchungen nicht wiederholt haben. Aufgrund der Ergebnisse des Grundwassermonitorings ist daher davon auszugehen, dass auf der Altlastenverdachtsfläche keine Grundwasserunreinigung vorliegt, die das Grundwasser permanent beeinflusst. Auf der Grundlage der vorliegenden Messergebnisse kann somit der Gefahrenverdacht des Entstehens einer schädlichen Grundwasserunreinigung durch die Rückverfüllung auf dem Grundstück Flur Nr. 2477 ausgeschlossen werden. Generell wurden in den neueren Untersuchungen des Büros Crystal Geotechnik Auffüllungen mit Mächtigkeiten von bis zu 4,70 m unter Geländeoberfläche festgestellt.

Die bekannten Auffüllungen weisen eine überwiegend bodenähnliche Ausbildung mit einem geringen Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen auf. Bei Entnahmen von Bodenluftproben konnte kein Methan und keine erhöhten Kohlendioxidkonzentrationen nachgewiesen werden. Damit ist davon auszugehen, dass vor Ort kein organisches Material abgelagert wurde, welches zur Bildung von Deponiegas führt. Unabhängig davon werden im Bebauungsplan in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachdienststellen verschiedene Maßnahmen zur Deponiegassicherung (Vorgaben zu Bodenplatte, Erfordernis Gasdrainageleitungen, Gasdichtigkeit etc.) für alle Baumaßnahmen in einem Abstand von 80 m zur benachbarten Altlastenverdachtsfläche vorgeben.

Mit diesen baulichen Vorkehrungsmaßnahmen ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Bodenluft-Mensch und Boden-Grundwasser im Bereich des Plangebietes weitestgehend auszuschließen.

C.5.4. Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Direkt westlich des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. LLA 18/4. Seit dem Jahr 2005 wurden bereits mehrere Gutachten zu dieser Altlastenverdachtsfläche erstellt. Die Untersuchungen des Büros Crystal Geotechnik sowie des Ingenieurbüros Jung gehen davon aus, dass es sich bei der Altablagerung in erster Linie um Bauschutt, PE-Folie und sonstigen Hausmüll handelt. Erste Hinweise auf das Vorkommen von organischen Bestandteilen und eine damit verbundene Bildung von Deponiegasen konnten sich bei den weitergehenden Untersuchungen nicht verfestigen. Es wird auch davon ausgegangen, dass durch die vorhandenen Auffüllungen keine Gefahr einer Grundwasserbeeinträchtigung besteht (siehe auch Kapitel C.5.3.2.). Bei Erdarbeiten im Plangebiet ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

C.5.5. Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Auch im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes finden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Planung innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

C.6. Ver- und Entsorgung

C.6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Straße „Im Eichfeld“ bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entsprechend ausgebaut werden kann.

C.6.2. Abwasserentsorgung

Das neue Wohnquartier soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Straße „Im Eichfeld“ bereits vorhandene Ortskanalnetz.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen aus dem neu geplanten Wohnquartier noch ausreichend reinigen.

C.6.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Nachdem aus den Erfahrungswerten aus dem unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Am Hang“ eine generelle Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sowie wild auf den Grundstücken abfließenden Niederschlags-/Hangwassers möglich ist, kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch für die neu geplanten Wohngrundstücke davon ausgegangen werden, dass das hier anfallende Niederschlagswasser auch wieder auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden kann. Zudem hat das Baugrundinstitut Dipl.Ing. Rolf-G. Jung, Dießen für den Bereich der geplanten wohnbaulichen Entwicklung bereits im Jahr 2005 eine Untersuchung (Baggerschürfe, Bohrungen etc.) der Untergrundverhältnisse und deren Versickerungseignung durchgeführt (Projekt-Nr.: 04 - 132 vom 05.08.2005). Aufgrund der festgestellten kiesigen Untergrundverhältnisse und der ermittelten Durchlässigkeitswerte kann im Ergebnis dieser Untersuchung für das Plangebiet von einer überwiegend guten

Sickerfähigkeit des Untergrundes ab einer Tiefe von etwa 2 bis 3 m ausgegangen werden. Demzufolge wird im Bebauungsplan auch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken unter Beachtung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 und des Merkblattes DWA-M 153 vorgeschrieben. Aus den genannten Gründen ist demnach auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung kein besonderes Erfordernis zu einer detaillierten Ausweisung von Rückhalte- und Sickerflächen aus Sicht der Gemeinde gegeben. Die konkrete Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse und der Bestimmung der vorliegenden Durchlässigkeitsbeiwerte obliegt jedoch grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn im Rahmen dessen nachfolgender Objektplanung.

Für die privaten Grundstücke bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung an.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden, wobei auch hier davon auszugehen ist, dass das unverschmutzte Oberflächenwasser unmittelbar vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.

C.6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Straße „Im Eichfeld“ bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

C.6.6. Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Betreibers.

C.6.7. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Straße „Im Eichfeld“ sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt.

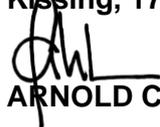
C.6.8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,42	84,0
- Allgemeines Wohngebiet (davon ca. 0,06 ha für „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“)	0,42	84,0
Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	12,0
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,06	12,0
Grünflächen	0,02	4,0
- Öffentliche Grünfläche	0,02	4,0
Gesamtfläche	0,50	100,0

C.7. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Am Hang II“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 17.01.2023



ARNOLD CONSULT AG