

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan Nr. 2.20
Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 30.07.2015

geändert am:
12.11.2015
21.01.2015

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe	5
2.3	Topographie und Vegetation	6
2.4	Geologie und Hydrologie	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Immissions- und Denkmalschutz	8
4.	Ziele der Planung	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	13
4.4	Grünordnung	14
4.5	Verkehrliche Erschließung	15
5.	Ver- und Entsorgung	16
5.1	Wasserversorgung	16
5.2	Abwasserentsorgung	16
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
5.4	Stromversorgung	17
5.5	Fernmeldeanlagen	18
5.6	Abfallbeseitigung	18
6.	Umweltbericht	18
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	19
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	19
6.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	19
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	27
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	27
6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	27
6.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung	30
6.7	Planungsalternativen	31

6.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	32
6.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	33
6.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	34
7.	Denkmalschutz	35
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	36
9.	Städtebauliche Statistik	37
10.	In-Kraft-Treten	37

Begründung mit Umwelbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ der Gemeinde Geltendorf vom 21.01.2016.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Flur Nr. 566 und 566/6 westlich der Weberner Straße und südlich der Pestenacker Straße in Walleshausen streben eine bauliche Neuorientierung auf diesem Areal an.

Bisher ist dieser Bereich in Walleshausen mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt eine Umsiedlung des Anwesens auf ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches. Um eine verträgliche und sinnvolle Nachnutzung des frei werdenden Areals sicher zu stellen, soll das Plangebiet nach der Entfernung der bestehenden Bebauung für eine gemischte bzw. für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Das bestehende Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes bleibt dabei in seinem derzeitigen Zustand erhalten und somit von den Planungen weitestgehend unberührt.



Übersicht Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzungsänderung haben die Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 26.09.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 8 ff BauGB für das betreffende Areal in Geltendorf-Walleshausen beantragt. Dabei haben sich die Eigentümer zur vollständigen Übernahme der im Zuge der Schaffung von Baurecht entstehenden Planungs- (einschl. Gutachten) und Erschließungskosten verpflichtet.

Nachdem die auf den Grundstücken Flur Nr. 566 und 566/6, Gemarkung Walleshausen, geplante Umnutzung zu Wohn- und gemischter Bebauung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich ist, hat die Gemeinde am 16.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ beschlossen. Mit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann dem in der Gemeinde Geltendorf bestehenden Bedarf an Grundstücken für Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Innerhalb der Ortslage Walleshausen stehen nämlich keine Nachverdichtungspotentiale in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung bzw. sind aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse für die Gemeinde faktisch nicht verfügbar, um den aktuell bestehenden akuten Bedarf an neuen Wohnbauflächen (über 70 Vormerkungen) decken zu können.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Walleshausen westlich der Kreisstraße LL 12 (Waberer Straße) und südlich der Pestenacker Straße, ca. 200 m vom Ortszentrum entfernt. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 566/6 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1/2, 1/7, 566 und 567, jeweils Gemarkung Walleshausen.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,13 ha. Davon entfallen ca. 0,50 ha auf die geplanten gemischten Bauflächen, ca. 1,00 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,34 ha auf öffentlichen Straßenflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und ca. 0,29 ha auf Grün- und interne Ausgleichsflächen.

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 571,5 m ü.NN und steigt von Nordosten nach Südwesten teilweise markant an. Der Höhenunterschied zwischen der östlichen (Waberner Straße) und der westlichen Grenze des Plangebietes beträgt ca. 3,0 m, teilweise ca. 5,0 m. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. der bereits vorhandenen baulichen Nutzung (landwirtschaftliche Hofstelle) haben sich im westlichen Teilbereich der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Das Grundstück Flur Nr. 566/6, Gemarkung Walleshausen, im östlichen Teilbereich wurde bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt, an deren südlicher und westlicher Grenze sich einige Strauch- und Gehölzstrukturen zur optischen Abgrenzung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle befinden.

2.4 Geologie und Hydrologie

Die überplanten Grundstücke liegen wie die gesamte Gemarkung Walleshausen in einem durch die vorletzte und letzte Eiszeit stark geprägten Gelände. Im natürlichen Untergrund stehen hier unter unterschiedlich mächtigen Lößlehmschichten (bindige Böden) Rissvorstoßschotter der risseiszeitlichen Altmoräne an. In tieferen Lagen folgen tertiäre Sedimente.

Nach einem bereits durchgeführten Baugrundgutachten (Untersuchung-Nr. B 141051, Crystal Geotechnik vom 15. April 2014) stehen im Plangebiet unter einer ca. 0,4 m mächtigen Schicht aus Mutterboden bis ca. 0,8 m unter GOK Auffüllungen (Schluff, stark humos, schwach sandig, Ziegelreste < 1%) an. Bis in Tiefen von 5,0 m unter GOK folgen Decklehme/Lößlehme (Schluff, teils sandig, tonig, kiesig) an die sich Rissvorstoßschotter (sandig, schluffiger Kies) anschließt.

Bei keinem der durchgeführten Bodenaufschlüsse wurde Grund- bzw. Schichtwasser bis in eine Tiefe bis 7,1 m unter OK Gelände angetroffen. Witterungsabhängig können Schichtenwässer in allen Tiefenlagen bis nahe der Geländeoberkante auftreten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der örtlichen Lage können Überschwemmungen des Plangebietes infolge von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Beim Hochwasser Februar/März 2006 (Schmelzwasser) war das überplante Areal teilweise überschwemmt. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Schichtenwasser wird empfohlen, bei den geplanten Ge-

bäuden die betroffenen Bauteile wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen und die Keller sowie die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen

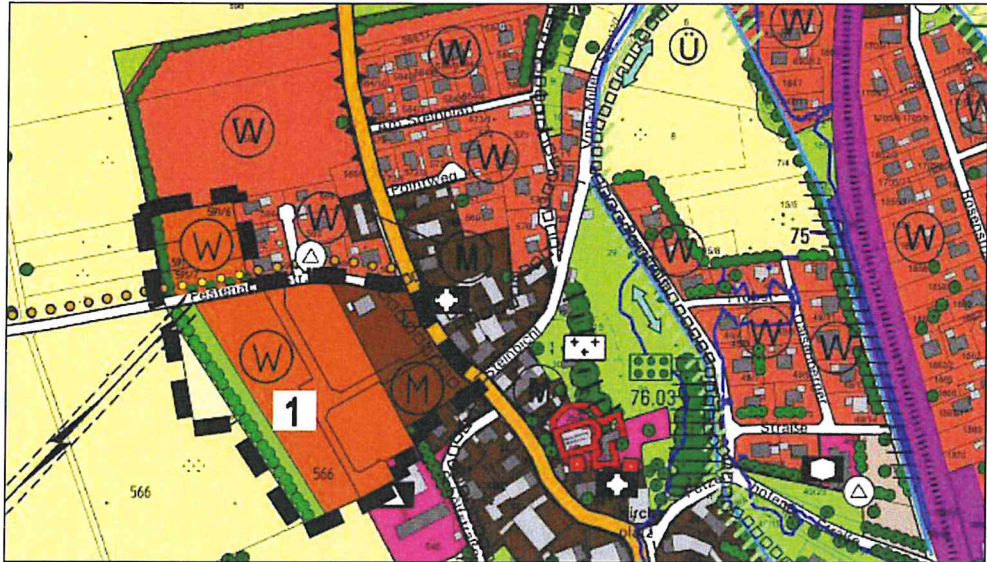
Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden und Osten durch die Verkehrsflächen der Waberner Straße und der Pestenacker Straße sowie die unmittelbar daran angrenzenden Wohn- und gemischt genutzten Bauflächen. In diesen Bereichen dominieren ein- und zweigeschossige Wohngebäude und kleinere Gewerbeeinheiten sowie Reste landwirtschaftlicher Hofstellen.
- Im Süden durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Gebäudestrukturen der Volks- und Musikschule Walleshausen.
- Im Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf war der Geltungsbereich noch als „gemischte Baufläche“ bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Demzufolge hat die Gemeinde Geltendorf im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auch bereits die Darstellungen innerhalb des Plangebietes an die neue Zielsetzung angepasst. Dabei wurden die östlichen Flächen entlang der Waberner Straße als „Mischgebiet“ und die westlichen Teilflächen des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt, die nach Westen hin durch eine „Grünfläche“ mit „Gehölzpflanzungen“ zu den angrenzenden „landwirtschaftlichen Flächen“ begrenzt werden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf wurde zwischenzeitlich bereits mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 19.08.2015 genehmigt und hat mit

der öffentlichen Bekanntmachung dieser Genehmigung am 10.09.2015 auch Wirksamkeit erlangt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (1. Änderung) entwickelt werden.



Auszug der genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf (wirksam seit 10.09.2015)

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich vorwiegend in privaten Eigentum. Im Zuge der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen werden Teilflächen des Plangebietes in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Bei den überplanten Teilflächen der Waberner Straße handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen.

3.4 Immissions- und Denkmalschutz

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen 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 entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zu-

dem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Westlich des Plangebietes wird auf dem Grundstück Flur Nr. 327 derzeit ein großes landwirtschaftliches Anwesen (Milchviehstall sowie Kälberstall mit Fahrsilos und Güllegruben) neu errichtet. Nach der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 ist zwischen der Tierhaltung und der neu geplanten, schutzbedürftigen Wohnbebauung, ausgehend vom Emissionsschwerpunkt der Tierhaltung, ein maximaler Richtlinienabstand von 220 m in Hauptwindrichtung aus Südwesten erforderlich. Nachdem die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Wohnnutzungen jedoch mindestens 280 m vom Emissionsschwerpunkt entfernt liegen, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten.

Das Plangebiet ist grundsätzlich auch durch den Verkehr auf der unmittelbar östlich verlaufenden Kreisstraße LL 12 (Waberner Straße) vorbelastet. Die von dieser Straße ausgehenden Lärmemissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als verträglich einzustufen, zumal im östlichen Teil des Plangebietes gemischte Nutzung mit geringerer Schutzbedürftigkeit vorgesehen ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im neuen Misch- bzw. Wohngebiet somit gewährleistet.

Im Plangebiet sind keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 566/6 befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal (Kruzifix der erneuerten Kapelle 18./19. Jh., Akt. Nr. D-1-81-122-28) am Rand der Waberner Straße. Dieses Baudenkmal wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt und bleibt auch nach Abschluss des Planverfahrens in seiner jetzigen Form erhalten. Mit der geplanten Bebauung wird auch weiterhin ein ausreichender Abstand zu diesem Baudenkmal eingehalten.

Zudem liegt das Plangebiet in Nachbarschaft (Ortszentrum Walleshausen) eines bekannten Bodendenkmals (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche Unsere liebe Frau von Walleshausen mit Friedhof, Inv.Nr. D-1-7831-0119) und weist somit grundsätzlich eine besondere archäologische Relevanz auf.

4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Grübelanger“ Verz. Nr. 2.20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung der bislang durch eine landwirtschaftliche Hofstelle genutzten Grundstücke Flur Nr. 566/6 und 566 (tlw.), Gemarkung Walleshausen, in Form einer Wohn- bzw. gemischten Nutzung sichergestellt werden.

Nach dem vorliegenden Bebauungskonzept soll auf den Grundstücken Flur Nr. 566/6 und einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 566 westlich der Waberner- und südlich der Pestenacker Straße in Walleshausen eine bauliche Nutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern verwirklicht werden. Zudem ist im östlichen Bereich der als Mischgebiet dargestellten Flächen südlich des weiterhin fortbestehenden Wohngebäudes der ehemaligen Hofstelle die Errichtung eines Bürogebäudes mit Werkstatthalle eines Heizungs- und Sanitärbetriebes mit Garagen sowie ein Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen. Die Umsetzung dieses Vorhabens, das vom Landratsamt auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden konnte, ist bereits voll im Gange. Im westlichen, der freien Landschaft zugeordneten Teilbereich des Planareals, werden insgesamt 17 neue Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung neu geschaffen. In Anlehnung an die Umgebung werden sowohl für Einzelhäuser (ca. 630 m² bis ca. 770 m²) als auch für Doppelhaushälften (ca. 300 m² bis 360 m²) großzügig gefasste Grundstücke geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt aus Osten über die Waberner Straße bzw. aus Norden über die Pestenacker Straße. Diese beiden Zufahrten führen im Zentrum des neuen Wohngebietes in einer Platzfläche mit Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum zusammen. Von der zentralen Platzfläche aus wird zur verkehrlichen Erschließung der südlichen Wohnbaugrundstücke eine Stichstraße mit großzügiger Wendeanlage bis zur südlichen Grenze des überplanten Areals geführt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird am westlichen Ortsrand von Walleshausen eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Ergänzung und Abrundung der in der Umgebung bereits vorhandenen Ortsbebauung ermöglicht.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den westlichen, zum Ortsrand hin orientierten Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und für den östlichen Planbereich entlang der Waberner Straße eine Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013, vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vielmehr auf eine Nachnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder sonstigen brachgefallenen Gebäudestrukturen im Altortbereich konzentriert werden und zu einer Belebung in diesem Bereich beitragen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Bauflächen infolge des geplanten Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet. Demzufolge ist diese Nutzung ebenfalls nicht zulässig.

Die Errichtung einer Tankstelle ist im neuen Baugebiet auch nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den geplanten und benachbarten Wohngebieten verbunden wäre.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und der in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, dass auch in dem geplanten Mischgebiet eine Beeinträchtigung durch unerwünschte Nutzungen vermieden werden kann. Derartige Nutzungen sind mit der geplanten Nutzung und den in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnnutzungen u. a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der nächtlichen Aktivitäten nicht verträglich.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung von Haustypen (mit Angabe von Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachneigung, usw.) ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft wird für die geplanten Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,30 bzw. 0,35 vorgesehen. Die gewählte Bebauungsdichte sichert eine verhältnismäßig kompakte Bebauung auf den am westlichen Ortsrand von Walleshausen liegenden Baugrundstücken und orientiert sich dabei an der Dichte der Bestandsbebauung in der Umgebung.

In diesem Zusammenhang ist im allgemeinen Wohngebiet eine Lockerung der Bebauungsdichte von Osten nach Westen hin vorgesehen. Am zukünftigen Ortsrand entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind nur Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,30 zugelassen, um im Vergleich zur Bebauung im Zentrum des Plangebietes, wo auch Doppelhäuser und eine kompaktere Bauweise (GRZ = 0,35) zugelassen sind, mit einer weitestgehend lockeren Bebauung den dörflichen Charakter in dem von Westen her einsehbaren Bereich des neuen Wohngebietes zu wahren. Die Festsetzungen zu den im zentralen Bereich vorgesehenen Wohnhäusern (Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern, GRZ = 0,35) werden für das geplante Mischgebiet im Osten des Plangebietes aufgegriffen und fortgeführt. Somit erfolgt eine geringfügige Erhöhung der möglichen Bebauungsdichte von Westen nach Osten zum Ortszentrum hin, um auch den Charakter der umliegenden Bebauung aufzugreifen.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der Wohn- bzw. gemischten Bebauung in den benachbarten Bauquartieren nördlich der Pestenacker- bzw. östlich der Waberner Straße.

Für das Plangebiet werden folgende Gebäudetypen festgesetzt:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist für den Gebäudetyp B nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu er-

stellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet verträglich in die Landschaft und in die bestehenden Gebäudestrukturen der Ortslage Walleshäuser einpasst.

Mit den unterschiedlichen Festsetzungen zur maximalen Gebäudeoberkante bei den einzelnen Gebäudetypen (Typ A und B: GOK = 8,50 m; Typ C: GOK = 9,00 m) erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen vom zentralen Bereich an der Waberner Straße in Richtung Westen zum zukünftigen Ortsrand hin, zumal das Gelände von Osten nach Westen auch leicht ansteigt. Somit kann eine zu hohe Ausprägung und Fernwirkung der geplanten Gebäude im Westen des Plangebietes vermieden werden.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass in dem allgemeinen Wohn- und Mischgebiet für die künftigen Bauherren Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert. Mit den getroffenen Festsetzungen kann für die künftigen Bauherren eine hohe Variabilität bei der Ausbildung deren Gebäude ermöglicht werden, andererseits aber auch sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung verträglich in die umgebenden Siedlungsstrukturen einfügt.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen müssen zur Wahrung des Ortsbildes Gebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, hinsichtlich Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform und -neigung einheitlich ausgebildet werden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine nicht erwünschte Nachverdichtung der Bebauung verhindert werden. Somit kann dauerhaft eine wei-

testgehende lockere Bebauungsstruktur in dem neuen Wohngebiet sichergestellt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Fassaden, etc.) sind erforderlich, um eine weitestgehend einheitliche, mit der Umgebungsbebauung verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur verhindert werden. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Bebauung kann somit gewahrt werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit des Verkehrs auf den umliegenden Verkehrsflächen vermeiden zu können, werden Garagen und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens hierfür festgesetzten Flächen zugelassen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes, wird die energie-technische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

4.4 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und in deren Randbereichen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Planareals zu erreichen, werden auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Die an der westlichen Grenze des Plangebietes vorgesehenen Grünstrukturen mit einer darin geplanten Mulde stellen eine Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes im Umfeld des überplanten Areals dar. Darüber hinaus kann mit den grünordnerischen Maßnahmen eine gewichtige Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes erfüllt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen den vorgenannten Zielen Rechnung und vermitteln mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Mit der Randeingrünung kann ein verträglicher Abschluss der neuen Bebauung nach Westen hin gewährleistet werden.

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

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die unmittelbar anliegende Waberner- bzw. Pestenacker Straße sichergestellt. An diese beiden Straßen wird im Norden und Osten mit einer neuen inneren Erschließungsstraße unmittelbar angebunden. Diese wird als Ringstraße durch das neue Baugebiet geführt. Zur Erschließung der südlichsten Bauparzellen wird von dieser Straße aus eine Stichstraße mit Wendeanlage nach Süden geführt. Die Gestaltung der 6,5 m bis 8,5 m breiten Straßenräume wird auf eine hohe Aufenthaltsqualität („verkehrsberuhigter Bereich“) ausgelegt. Neben dem eigentlichen Straßenraum wird zentral im Gebiet eine Platzfläche ausgebildet, die künftig als kommunikativer Schwerpunkt für die Bewohner des neuen Gebietes aber auch der Umgebung fungieren kann.

Mit der Freihaltung von Sichtdreiecken von sichtbehindernden Einbauten, etc. kann eine sichere Ausfahrt von der neuen Erschließungsstraße auf die Kreisstraße LL 12 (Waberner Straße) gewährleistet werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem geplanten Misch- bzw. allgemeinen Wohngebiet muss von den einzelnen Bauherren unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den jeweiligen privaten Grundstücken erfolgen. Ergänzend werden in dem als „verkehrsberuhigter Bereich“ zu gestaltenden Straßenraum noch einige Parkplätze im öffentlichen Raum (z. B. zentrale Platzfläche) angeboten.

Mit der Gestaltung des Straßenraums als Mischverkehrsfläche wird sichergestellt, dass sämtliche Verkehrsteilnehmer diesen Bereich gleichberechtigt nutzen können. So kann eine verträgliche, gleichzeitige Nutzung des Straßenraums für Fußgänger, Radfahrer und Personenkraftwagen stattfinden. Die Anlage separater Geh- und Radwege ist somit nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt über eine Anbindung an das Busliniennetz der LVG (Landsberger Verkehrsgesellschaft). Eine Haltestelle der Buslinie 60 mit Verbindung zum überregionalen Bahnhof im Hauptort Geltendorf befindet sich ca. 250 m südöstlich des Plangebietes. Somit ist auch eine gute Anbindung an das S-Bahn-Netz nach München gewährleistet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Waberner- bzw. Pestenacker Straße bereits anliegende Versorgungsnetz der Gemeinde Geltendorf, das in den geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt wird. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs-/Objektplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung wird von der Gemeinde auch eine zielstrebige Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der in der Ortslage Walleshausen bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen angegangen.

5.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das in der Waberner- bzw. Pestenacker Straße bereits anliegende Ortskanalnetz, das in den geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt wird. Das öffentliche Kanalnetz wird nach den geltenden technischen Regeln (DIN EN 752) erstellt und betrieben. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Kläranlage Walleshausen kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Flächen vor Ort versickert werden. Im Rahmen der für das Plangebiet bereits durchgeführten Baugrunderkundung (Baugrundgutachten B 141051, Crystal Geotechnik vom 15.04.2014) wurden auf dem überplanten Areal auch verschiedene Versickerungsversuche durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung können im Plangebiet Versickerungsanlagen

(z. B. Rigolen oder Sickerschächte) bzw. Versickerungsbereiche in verschiedenen Tiefen angeordnet werden. Eine Versickerung im Plangebiet ist somit grundsätzlich möglich. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Eine Zuleitung von gefasstem Versickerungswasser muss über Absetzschächte erfolgen, welche dafür sorgen, dass Rigolen nicht mit Schmutz und Feinteilen verschlammte werden. Revisionsmöglichkeiten sind erforderlich und vorzusehen. Bei geplanten Versickerungseinrichtungen ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen zur Pufferung von Spitzenabflüssen bereitzustellen. Wegen der teilweise begrenzten Durchlässigkeit ist ein Überlauf zu einer geeigneten, jederzeit rückstaufreien Vorflut, etc. für Extremereignisse zwingend vorzusehen. Grundsätzlich ist die Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Für die gesamte Entwässerungsplanung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.

Für die künftigen Baugrundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die weitere Konkretisierung der zum Einsatz kommenden Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Genehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Stromnetzbetreibers, das in den umliegenden Straßen bereits anliegt und in den neuen Erschließungsstraßen fortgeführt wird.