



BEGRÜNDUNG

**zur Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn.
898 (tlw.) und 899 (tlw.), Gemarkung Geltendorf,
in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg
(Einbeziehungssatzung „Lindenstraße“)**

vom 05.09.2019

**geändert am:
28.11.2019**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2	Tatsächlicher Bestand	5
2.3	Hydrologie	5
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.	Ziele der Planung.....	6
3.1	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.2	Grünordnung	7
3.3	Immissionsschutz	7
3.4	Begründung weiterer Festsetzungen	8
4.	Erschließung.....	8
4.1	Verkehr.....	8
4.2	Wasserversorgung.....	8
4.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....	9
4.4	Energieversorgung	10
4.5	Telekommunikation.....	10
4.6	Abfallbeseitigung	10
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen.....	10
5.1	Ausgangssituation	10
5.2	Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung.....	11
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz.....	12
6.	Altlasten.....	13
7.	Denkmalschutz	13
8.	In-Kraft-Treten.....	14

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal östlich der Lindenstraße in der Ortslage Kaltenberg ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken Flur Nrn. 898 und 899 der Gemarkung Geltendorf ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.



Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Die Grundstückseigentümer der östlich an die Lindenstraße anliegenden Grundstücke streben zur Abrundung der bereits umliegenden Wohnbebauung eine bauliche Entwicklung dieser Flächen für Wohngebäude an. Die Erschließung für die neuen Wohngebäude kann über die anliegende Lindenstraße sowie eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern gewährleistet werden. An die Grundstücke Flur Nrn. 898 und 899 der Gemarkung Geltendorf können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden, beziehungsweise liegen diese bereits an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 898 und 899, Gemarkung Geltendorf, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Kaltenberg gewährleistet werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Lindenstraße“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf sind die überplanten Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 898 und 899 der Gemarkung Geltendorf bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt.



Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Geltendorf © Gemeinde Geltendorf 2016

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem hierfür auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer Wohnbebauung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar nördlich bereits vorhandenen Wohnbebauung.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der Flächen im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich durchwegs um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche ohne jeglichen Gehölzbestand. Auf der Fläche befinden sich bislang auch noch keinerlei bauliche Anlagen.

2.3 Hydrologie

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen im Satzungsgebiet nicht vor. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung tangiert teilweise den wassersensiblen Bereich des Weihergrabens. Dies bedeutet, dass das Gebiet in Teilen durch den Einfluss von Wasser geprägt ist und der Grundwasserspiegel vermutlich mit dem Wasserspiegel des Weihergrabens korrespondiert. Der Weihergraben hat im Bereich der Einbeziehungssatzung bei einem hundertjährigen Hochwasserabfluss einen Wasserspiegel von etwa 574,6 m ü. NN, weshalb den künftigen Bauherren eine an immer häufiger werdende Extremwetterereignisse angepasste Bauweise nahegelegt wird. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Keller und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund-/Hangwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser entlang der Lindenstraße,

- im Westen durch die Lindenstraße, die Bahnlinie Geltendorf-Mering und darauf folgend durch bislang gewerblich genutzte Flächen, die zwischenzeitlich größtenteils brach liegen,
- im Süden und Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flur Nrn. 898 und 899 der Gemarkung Geltendorf befinden sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Satzung über die Einbeziehung von Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 898 und 899, Gemarkung Geltendorf, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg (Einbeziehungssatzung „Lindenstraße“), soll eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) zu Wohnzwecken gesichert werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am Ortsrand sicherstellen zu können, werden zudem Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen (z.B. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung, Flächen mit Pflanzbindungen, etc.)

3.1 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhenentwicklung der künftigen Gebäude ausreichend bestimmt, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft sowie infolge der Lage am künftigen Ortsrand werden für die geplanten Gebäude im Einbeziehungsgebiet maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Damit kann auch künftig ein ansprechendes Ortsbild gewahrt werden.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der umgebenden Wohnbebauung. Mit der festgelegten

Wandhöhe von maximal 5,00 m wird dabei sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen kann. Um im Bereich des künftigen Ortsrandes Gebäude mit einer zu starken Höhenausdehnung vermeiden zu können, wird die Firsthöhe neuer Gebäude im Einbeziehungsgebiet in Anlehnung an den benachbarten Baubestand auf maximal 8,50 m begrenzt.

Die durch neue Wohngebäude überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die sich entlang der bestehenden Straße vorwiegend an der bereits vorhandenen Bauflucht orientieren. Damit werden die am Ortsrand von Kaltenberg bereits bestehenden Raumkanten aufgegriffen und zur freien Landschaft hin verträglich abgerundet. Die Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO im Einziehungsbereich bleiben von den Festsetzungen der Satzung unberührt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine Bebauung auf der einbezogenen Fläche sichergestellt werden, die sich einerseits hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung, etc. an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und andererseits auch der Lage am künftigen südöstlichen Ortsrand von Kaltenberg Rechnung trägt.

3.2 Grünordnung

Die Festsetzung zur Grünordnung im Satzungsgebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen innerhalb der einbezogenen Flächen am künftigen Ortsrand von Kaltenberg.

Um eine angemessenen Ortsrandeingrünung zu erreichen, sind im Satzungsgebiet mindestens 50 % der in der Planzeichnung als „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellten Flächen mit Bäumen und Sträuchern in mehreren Gruppen zu bepflanzen.

3.3 Immissionsschutz

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der Einziehungssatzung sind im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zum Immissionsschutz zu beachten. So sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmern mit Fassaden, die eine Sichtverbindung zur Bahnstrecke Mering-Geltendorf aufweisen, grundsätzlich so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Ostfassade orientiert sind. Ist eine Orientierung der Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern nach Osten nicht möglich, so sind vom Bauherren anderweitige Maßnahmen (schallgedämmte Lüftungsanlagen, Fenster

mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ergreifen. Neben den Festsetzungen zur Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern ist eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile künftiger Wohngebäude zu gewährleisten. Hierfür ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis gemäß der DIN 4109 – Teil 1 und Teil 2 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018-01) zu erbringen.

3.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Die Festsetzung zur Dachform künftiger Hauptgebäude (Satteldach) ist erforderlich, um eine ortsbildverträgliche Gestaltung neuer Wohngebäude und damit auch eine optisch geordnete, auf den Bestand der Umgebung abgestellte Abrundung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Kaltenberg gewährleisten zu können. Die Nebengebäude (einschl. Garagen) können auch mit einer anderen Dachform ausgeführt werden.

Weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung, etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Bebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Bebauung gewahrt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 899, Gemarkung Geltendorf, für den motorisierten Individualverkehr ist bereits über die unmittelbar anliegende Lindenstraße sichergestellt. Die Erschließung des Grundstückes Flur Nr. 898 wird mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung über das Grundstück Fl. Nr. 899 erfolgen.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Einbeziehungsbereiches kann durch Anschluss an das in den unmittelbar benachbarten Straßen bereits anliegende Rohrnetz abgesichert werden.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und für die WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Einbeziehungsbereiches kann über den in der Lindenstraße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Bei der Reinigung von Photovoltaik-Anlagen und Solarmodulen auf Dächern dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich breitflächig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist ein ausreichend aufnahme- sowie sickertfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Aufgrund der Erfahrungen aus der umliegenden Nachbarschaft ist davon auszugehen, dass auch im Einbeziehungsbereich eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über die Versickerung im Boden oder einen Anschluss an den anliegenden Regenwasserkanal möglich ist.

Nachdem die Umsetzung der Satzung keine Veränderung im Bereich der anliegenden Erschließungsstraßen bedingt, ergibt sich im Zuge der Planung auch keine Änderung hinsichtlich der Entwässerung dieser Straßen.

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 (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden.

In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

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

4.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes Kaltenberg mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in der Lindenstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

4.5 Telekommunikation

Der Ortsteil Kaltenberg ist durch Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom erschlossen. An dieses Netz kann auch der Einbeziehungsbereich angeschlossen werden.

4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech über die anliegende Lindenstraße durchgeführt.

5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

5.1 Ausgangssituation

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der infolge der anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (landwirtschaftliche Nutzung, unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung bzw. Verkehrsflächen) nur geringen Wertigkeit des am Ortsrand gelegenen Einbeziehungsbereichs führt die geplante Errichtung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung ist im Zuge der Überbauung des Areals auch mit einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm, etc.) zu erwarten. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohnnutzung ist der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgrund der von der angrenzenden Bahnlinie ausgehenden Emissionen sind auf Ebene der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Süden und Osten unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren 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. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrübenenernte, etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, kann eine städtebaulich verträgliche Abrundung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Kaltenberg gewährleistet werden.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Flur Nrn. 898 und 899, Gemarkung Geltendorf, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der baulichen Entwicklung der Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 898 und 899, Gemarkung Geltendorf, in der Ortslage Kaltenberg auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um Bestandteile einer bislang intensiv genutzten Landwirtschaftsfläche ohne besondere Wertigkeit. Bislang haben sich in diesem Bereich keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen gebildet. Die überplanten Flächen sind daher grundsätzlich als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Einbeziehungsgebiet nach der voraussichtlich überbauten Fläche beurteilt. Nachdem die Nachbargrundstücke einen relativ niedrigen Versiegelungsgrad ($GRZ \leq 0,2$) aufweisen, ist auch für das Satzungsgebiet von einem nur niedrigen Versiegelungsgrad ($GRZ < 0,35$) auszugehen, was dem **Typ B** („niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“) entspricht.

Daraus ergibt sich die **Beeinträchtigungsintensität B I**.

Für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist somit von einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 auszugehen. Dieser Faktor kann durch Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens entsprechend verschoben werden. Infolge der nur locker geplanten Überbauung und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung Niederschlagswasser, versickerungsfähige Beläge, etc.) wird für den Einbeziehungsbereich ein Faktor von 0,2 in Ansatz gebracht. Demzufolge ergibt sich für die überplanten Grundstücksflächen (Gesamtfläche ca. 1.780 m²) ein Ausgleichsbedarf von 356 m² (0,2 x 1.780 m²).

Die Kompensation der Umweltauswirkungen soll innerhalb des Einbeziehungsgebietes durch eine umfassende Eingrünung der Grundstücke erfolgen. In diesem Zusammenhang ist entlang der Süd- und der Ostseite des Einziehungsbereiches eine Gehölzpflanzung in einer Breite von 5 m (Gesamtfläche ca. 461 m²) mit standortheimischen Bäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern zu entwickeln. Dabei sind mindestens 50 % dieser Fläche mit Sträuchern (1 Stck./ m²) in mehreren Gruppen zu bepflanzen. Die Pflanzung geschnittener Hecken sowie die Anordnung von Gartenhäusern, Geräteschuppen oder Pergolen im Bereich dieser Eingrünung ist unzulässig.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

6. Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind im Einziehungsbereich keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall- / Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7. Denkmalschutz

Das Satzungsgebiet berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Wohnbebauung zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 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.

8. In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 898 (teilw.) und 899 (teilw.), Gemarkung Geltendorf, in den im Zusammenhang bebauten Ort Kaltenberg (Einbeziehungssatzung „Lindenstraße“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 28.11.2019


ARNOLD CONSULT