



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**

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.

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

Genauere 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,

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 Einbeziehungsbereich 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 angemessene 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 Einbeziehungssatzung 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 (schalldämmte Lüftungsanlagen, Fenster

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 sickerfähiger 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.

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 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. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrüben- 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.

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 Deponieinformationssystems (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,