

## **Begründung**

### **1. Veranlassung**

Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan „Winterscheid“ in zwei Bereichen ändern. Im nordwestlichen Teil befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1570/3 eine Grünfläche, auf der ein Kinderspielplatz eingerichtet ist, der an dieser Stelle von der Bedarfslage her verkleinert werden kann. Der Flächenbedarf für die Einrichtung eines Spielplatzes für die kleineren Kinder reicht auf der restlichen Fläche mit 665 m<sup>2</sup> aus. Ergänzend hierzu wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1254 - die bisher als öffentliche Grünfläche dargestellt war – das Symbol „Kinderspielplatz“ ergänzt. Die südliche Fläche der Fl. Nr. 1570/3 kann einem derzeit dringenderen Wohnbedarf zugeführt werden.

Im südlichen Änderungsbereich soll auf der Fl. Nr. 1255 das bisherige Gelände der Lechwerke Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Für beide Bereiche ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Hierfür wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet. Die in § 13a Abs. 1 genannten Voraussetzungen liegen vor. Es werden mit der Änderung weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche in Anspruch genommen und es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter betroffen. Bei der Änderung einer Grünfläche in eine Baufläche im nordwestlichen Teilbereich mit der Fl. Nr. 1570/3 wird eine intensiv genutzte und kurz gemähte Grünfläche beansprucht und im südlichen Änderungsbereich mit der Fl. Nr. 1255 wird eine „Industriebrache“ einer Nachverdichtung zugeführt.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan ist in den betroffenen Änderungsbereichen in Wohnbaufläche statt Grünfläche besonderer Zweckbestimmung und Grünfläche besonderer Zweckbestimmung statt Wohnbaufläche (Bereich A) sowie in Wohnbaufläche statt der Fläche für Energieversorgungseinrichtungen – Strom, Umspannwerk (Bereich B) auf dem Weg der Berichtigung umzuändern. Die privaten Grünflächen brauchen der Systematik des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans entsprechend nicht gesondert dargestellt zu werden.

Der Flächennutzungsplan wird unter Hinweis auf § 13a Abs.2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die gegenständliche Planung nicht beeinträchtigt.

### **2. Änderungsbereich A)**

In der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanes „Winterscheid“ ist auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1570/3 bisher eine öffentliche Grünfläche mit dem Symbol Spielplatz festgesetzt. Die einbezogene Fl. Nr. 1570/3 ist 1.705 m<sup>2</sup> groß. Die Fläche ist gegenüber der freien Landschaft durch eine Baumreihe (Laubbäume mit einer Fichte) bereits gut eingegrünt. Diese Ortsrandeingrünung wird als zu erhalten festgesetzt und zwar entlang der Westseite als private Grünfläche und entlang der Nordseite als öffentliche Grünfläche.

### **Bestand der naturhaushaltlichen Situation auf der Teilfläche Fl. Nr. 1570/3:**

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze stehende folgende Arten:

Haselnuss, gem. Heckenkirsche, Esche, Bergahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Waldkiefer, heimische Fichte, Spitzahorn, Saalweide, Zwetschge.

Im westlichen Teil der Hecke steht unter den vorgenannten Bäumen eine Fichtenhecke, ca. 2,0 bis 2,5 m hoch, durch nicht ganz sachgemäßen Schnitt unten licht werdend.

Im nördlichen Teil besteht der Unterwuchs aus lockerem Bestand wie Heckenkirsche, Haselnuss, Blutriegel, nicht heimische Hartriegel, amerikanische Korallenbeere, Purpurweide, wilde Pflaume mit Himbeere, Liguster.

Der vorgenannte Heckenbereich mit den überstellten Bäumen soll erhalten werden.

Die Grünfläche stellt sich als ungedüngte Spielrasen dar, der sich bei Wegfall der Kurzschnitte im Laufe der Zeit in eine Salbei - Glatthaferwiese entwickeln würde. Beispielhaft sind u. a. folgende Arten zu beobachten:

Schafgabe, Braunmantel, Frauenmantel, Spitzwegerich, mittlerer Wegerich, Rossveilchen, Gundermann, Ferkelkraut, rot blühender Wiesenklée, Hahnenfuß, Ehrenpreis, Gänseblümchen.

Unmittelbar entlang des Kantensteins zum Bürgersteig hat sich ein schmaler Saum von saurem Mauerpfeffer – sedum acre- entwickelt.

Die vorgenannte Fichtenhecke tritt nicht sonderlich negativ in Erscheinung. Sie wird durch die vorgeschobene schmale Grundstücksfläche der Fl. Nr. 1570/1 mit einigen vorgelagerten Gehölzen wie Zwetschge, Hasel, Saalweide verdeckt. Die Situation sollte insgesamt erhalten werden.

Die nördliche Hecke bleibt in öffentlicher Hand und wird als Ortsrandeingrünung als zu erhalten festgesetzt.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück mit der Fl. Nr. 1254 ist bisher öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie wird ergänzt durch das Symbol Kinderspielplatz.

In der Südwestecke stehen ca. 12 Fichten, etwas nach Osten abgesetzt nochmals 3 Fichten in Gruppe und eine Esche, zur Mitte hin stehen 1 Kastanie, 1 Pfaffenhütchen, 1 Eibe, 2 Rotbuchen und vor der östlichen Garage in 2,50 m Abstand eine weitere Kastanie. Entlang der Straße steht noch eine Zitterpappel und eine Traubekirsche mit Strauchaubtrieb.

Der südliche Rand dieser Fläche ist leicht nach Süden angebösch und mit Sträuchern bestockt, bestehend aus Traubekirsche, Schwarzer und Trauben Holunder, eingrifflicher Weißdorn, Heckenkirsche und Liguster. Die Krautschicht der Hecke wird überwiegend aus Elementen der Ruderalflora gebildet, häufig Brennessel. Bei der Grünfläche handelt es sich um eine magere Schattenwiese, die durch mehrfachjährliche Mahd kurz gehalten wird, vorwiegend aus Gräsern der Fettwiesen, moosreichem Klée, Löwenzahn, Gänseblümchen, Gundermann, Ehrenpreis und aufrechter Günsel bestehend.

Generell ist vor der Einrichtung der Fläche als Kinderspielplatz zu beachten:

- die Zitterpappel sollte aus Gründen der Unfallgefahr entfernt werden – Unfallgefahr durch leicht abfallende Äste;
- von den Fichten sind einige in einem sehr schlechten Zustand, teilweise erkrankt, kahl bzw. abgestorben, hier sollte Ersatz geschaffen werden durch heimische Laubgehölze,
- aufgrund der nicht beherrschbaren Erkrankung durch Maniermotte sollten die Kastanien eher ersetzt werden, zumindest jene vor der östlichen Garage (sie steht zu dicht an der Grenze);
- generell ist die Liste der auf Kinderspielplätzen nicht zulässigen giftigen Pflanzen zu beachten, zu entfernen sind u. a. Eibe und Holunder.

Die einbezogene Fl. Nr. 1254 ist 880 m<sup>2</sup> groß. Der gesamte Planbereich mit den beiden Fl. Nr. 1570/3 und 1254 umfasst mit der einbezogenen Verkehrsfläche eine Größe von 0,29 ha.

Die vorgenannten Hecken, mit Bäumen und Sträuchern überstellt, dienen den Vogelarten und Insekten im siedlungsspezifischen Umfeld, wie dies im gesamten bestehenden Plangebiet festzustellen ist, als Trittstein und auch als Lebensraum. Dabei wurden keine speziellen artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume festgestellt. Es sind keine Zeigerpflanzen von 13d Flächen und keine Arten der rote Liste angezeigt.

Darstellung der Flächen im Bebauungsplan:

Die nordwestliche Teilfläche 1570/3 soll geändert werden und zwar so, dass die Grünfläche Spielplatz nur den nördlichen Teil erfasst, der südliche Teil soll als Bauplatz festgesetzt werden. Die Gemeinde möchte den eigentlichen Bereich des Spielplatzes auf den Bereich der Fl. Nr. 1254 – in die Innenkurve der Straße - verlegen. Das Grundstück kann so hergerichtet werden, dass hier ein neuer Spielbereich entstehen kann. Die Spielplatzfläche ist für Kleinkinder und Kinder bis zum Grundschulalter (bis IV. Klasse) gedacht. Solche Spielplätze gehören zur Grundausrüstung in einem Wohngebiet. Es wird ausdrücklich bestimmt, dass es sich bei beiden Spielplatzbereichen nicht um einen Bolzplatz handelt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat im Zuge der Beteiligung hierzu auf folgendes hingewiesen:

„Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass es immer wieder Lärm-Beschwerden über Kinderspielplätze gibt. Um dies zu vermeiden sollte bereits im Bebauungsplanverfahren eine Altersbeschränkung festgesetzt werden. Außerdem wird empfohlen, das Baufenster auf dem Grundstück Fl. Nr. 1570/3 weiter vom Kinderspielplatz abzurücken oder im nördlichsten Teil des Grundstückes einen Bereich für Garagen und Nebengebäude auszuweisen. Bei der Aufstellung von Spielgeräten sollten solche, die erfahrungsgemäß „Kindergeschrei“ auslösen, möglichst weit entfernt von Wohngebäuden aufgestellt werden.“

Die Gemeinde ist abwägend zu der Auffassung gelangt, dass in diesem Fall durch die Aufstellung eines Schildes mit entsprechendem Inhalt Abhilfe schaffen kann. Größere Abstandsflächen zur geplanten Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1570/3 wird nicht für erforderlich erachtet.

Die südlich verbleibende Teilfläche der Fl. Nr. 1570/3 wird dringend für Wohnbedarf benötigt. Hierfür sollen die Bestimmungen des bisherigen Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet, max. zweigeschossige Bebauung, 170 m<sup>2</sup> für die Größe der Grundfläche, offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhausbebauung bei einer Ausbildung des Daches als Satteldach mit 23° bis 27° Dachneigung gelten. Hierbei ist bei Ausnutzung der vollen zwei Geschosse (Erd- und 1. Obergeschoss) ein Kniestock von 40 cm über Rohdecke erlaubt. Aufgrund der vorgenannten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ergibt sich eine Wandhöhe von 6,70 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

#### Anzahl der Wohneinheiten:

Die Gemeinde kann gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festsetzen. Das eigentliche Baugrundstück ist mit 1010 m<sup>2</sup> so groß, dass hier ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten möglich sein kann. Insofern wurde die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude mit max. 3 angegeben. Soweit hier ein Doppelhaus errichtet werden sollte, gilt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude max. 2 WE. Die maximal zulässige Grundfläche wird bei einem Doppelhaus auf 150 m<sup>2</sup> begrenzt.

In der Textfestsetzung wird folgende Formulierung gewählt:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

#### Garagen:

Die Garagen dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, sie müssen zur Hinterkante Straße einen Stauraum von 5,00 m Tiefe aufweisen.

### **3. Änderungsbereich B)**

Dieser Änderungsbereich im Süden zwischen der Erzgebirgstrasse, der Winterscheidstraße und der Schönachstraße umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1255 und mit 0,43 ha Größe, das bisher der Lechwerke (LEW) als Umspannwerk diente. Die Gebäude und die sonstigen Einrichtungen des Umspannwerkes sind seit einigen Jahren abgebaut. Es ist eine kleine Transformatorstation Nr. 665 D 1 „Schönachstrasse“ mit 17 m<sup>2</sup> in der südwestlichen Ecke des Grundstücks für die LEW verblieben.

Entlang der südlichen Grenze des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 1257 wurde eine Dienstbarkeit für bestehende und zukünftige 1-kV-Erdkabelleitungen (Belegung des vorhandenen Leerrohres mit 1-kV-Kabelleitungen) für die LEW sowie auch für Telekom - Kabelleitungen sichergestellt. Es wurde hierfür zwischen der Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost), vertreten durch den Präsidenten der Oberpostdirektion München und der Lech-Elektrizitätswerke AG, Buchloe, ein entsprechender Gestattungsvertrag geschlossen. Die Länge des Kabelgrabens beträgt ca. 40 m, der Schutzstreifen 0,50 m nach jeder Leitungsseite.

Die von Süden kommende Hochspannungsfreileitung P 6 endet mit einem Stahlgittermast auf dem Grundstück Fl. Nr. 1237 – „Schönachstrasse“, wobei die 25 m breite Schutzzone, die auf jeder Leitungsseite sichergestellt werden muss, in das Plangrundstück hineinreicht. Für diesen Schutzstreifen wurde eine Dienstbarkeit zugunsten der LEW sichergestellt, die bei einem Verkauf der Teilgrundstücke dem künftigen Bauherrn übertragen wird. Es sind die Bauplätze Nr. 4 und 5 betroffen. Die LEW ist berechtigt, die vorbezeichnete Anlage samt Zubehör zu errichten, dauernd zu erhalten und zu betreiben sowie die zum Betrieb nötigen Begehungen und erforderlichen Errichtungs-, Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten einschließlich Erdarbeiten auf dem Grundbesitz vorzunehmen und den Grundbesitz zu befahren; Einfriedigung ist gestattet. Die LEW verpflichtet sich, die dabei von ihr verursachten Flurschäden und sonstigen Schäden zu ersetzen. Weitere Einzelheiten sind dem vorgenannten Gestattungsvertragswerk enthalten. Die wesentlichen Inhalte werden in die Kaufverträge der betroffenen Grundstücke übernommen. Zu beachten sind noch u. a. die Hinweise, darauf, dass Bepflanzungen entlang der Kabeltrasse bzw. des Schutzstreifens so zu begrenzen sind, dass die Leitungen nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden. Zur Sicherung der Leitungen mit ihren Schutzbereichen wird die Stellungnahme der LEW vom 12.09.2008 sowie der LEW TelNet vom 27.09.2008 der Begründung zur Beachtung beigefügt.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat in der Stellungnahme vom 09.09.2008 auf folgendes hingewiesen:

- Da in Transformatoren während der 1970er Jahre bis Anfang der 1980 Jahre häufig giftige Biphenyle (PCB) eingesetzt wurden, ist für den Änderungsbereich B daher zu prüfen, ob u. U. Altlasten vorhanden sind.

Die LEW Augsburg hat bereits im Vorfeld durch die Intergeo Augsburg GmbH eine Erkundung des Betriebsgeländes auf mögliche Schadstoffe im Boden untersuchen lassen. Das Ergebnis ist im Bericht Nr. 5676 vom 19.03.2007 festgelegt. Es hat sich kein umweltrechtlicher Handlungsbedarf ableiten lassen. Der Bericht liegt in der Gemeinde zur Einsicht vor. Die Schlussbemerkungen des Gutachtens sind als Anlage der Begründung beigefügt.

#### Bestand der naturhaushaltlichen Situation:

Die nordwestliche Teilfläche der Fl. Nr. 1255 besteht aus einer ehemaligen Fettwiese mit Elementen der Fett und Salbeiglatthaferwiese aber noch landwirtschaftlich genutzt wird. Die Hecke entlang der Schönachstrasse bis zur Trafostation besteht aus Saalweide, Bluthartriegel, Traubenkirsche, Weißdorn, schwarzer Hollunder, Liguster, Heckenrose/Hundsrose, Reifweide, Kreuzdorn und Pfaffenhütchen. Der Unterwuchs besteht aus standortgerechter Krautschicht. Diese Hecke wird als Ortsrandeingrünung im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Entlang der Erzgebirgstraße hat sich eine Hecke aus einer Mischung von heimischen und nicht-heimischen Gehölzen entwickelt. Durch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Erzgebirgstraße mit den Hausanschlüssen zu den Häusern 1 bis 4 wird die vorgenannte Hecke und auch die in Höhe geplanten Wohnhaus Nr. 4 stehende Birke entfernt werden müssen. Insofern ist zu empfehlen, einige der heimischen Gehölzen vor den Baumaßnahmen fachgerecht auszubauen und entlang der südlichen Grenze einzupflanzen, wie z. B. Vogelbeere, Bluthartriegel, Liguster, Heckenkirsche, gemeiner Schneeball. Bei dieser Gelegenheit kann die bisher geschnittene Hecke entlang der südlichen Grenze ausgelichtet und neu gestaltet werden. Diese Hecke besteht aus Rotbuche, Hasel mit eingestreuten anderen Gehölzen wie Esche, Pfaffenhütchen, Liguster und Schlehe, die bei nicht regelmäßigem Heckenschnitt schnell in den Raum des Gehweges hineinwachsen..

Die Fläche innerhalb der noch eingezäunten ehemaligen LEW Station besteht aus Magerwiese mit typischen Elementen der Ruderalgesellschaften mit Spontanvegetation auf den kiesigen Abbruchflächen.

Darstellung der Flächen im Bebauungsplan:

Für das Grundstück mit der Fl. Nr. 1255 wurden verschiedene Entwürfe für eine Bebauung mit Einfamilienhäuser entwickelt. Zunächst waren Einzelhausgrundstücke so aufgeteilt, dass eine Bauzeile von der Erzgebirgsstraße und eine von der Schönachstrasse erschlossen werden konnten. Wegen der Verkehrsbelastung auf der Schönachstrasse und der schlechten Verkehrsübersicht (Kurvenlage) wurde hiervon Abstand genommen und eine Lösung gesucht, die ausschließlich von der Erzgebirgsstrasse erschlossen wird. Es wurde zunächst ein Vorentwurf entwickelt, mit 6 schmalen Grundstücken (ca. 15 m breit) und einen bestimmten Haustyp mit einer schmalen Giebelbreite (max. 9,00 m), flacher Dachneigung (18-24°) und einer Gebäudelänge von ca. 12,00 m. Für die Wohnsituation im Erdgeschoss war eine eingeschossige Zone für die Anfügung eines Wohnraumes/Wintergarten oder dergleichen Inhalte gedacht.

Um hier den künftigen Bauherrn aber etwas mehr Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wurde die Aufteilung der Parzellen so geändert, dass in der westlichen Ecke ein Bauplatz mit 869 m<sup>2</sup> entsteht, nach Osten der Fußweg anschließt und dann nur noch 4 Bauplätze mit Größen zwischen 796 und 884 m<sup>2</sup> folgen. Damit können die Gebäude etwas breiter gestaltet werden. Die Giebelrichtung und die Dachneigung sowie die eingeschossige Zone wurde beibehalten. Alternativ kann allerdings auch bei einer sog. ID-Bebauung eine steilere Dachform gewählt werden und zwar 23 – 27°.

Die Garagen sollen bei den Bauplätzen 1 bis 4 jeweils mit 5 m Abstand von der Erzgebirgsstrasse in der Nordwestecke als Grenzgarage angeordnet werden. Die Giebelstellung ist jeweils zur Westseite gerichtet. Entlang der Westseite kann dabei die Garage unter Einhaltung des vorgenannten Stauraumes verschoben werden. Bei Bauplatz 4 und 5 gilt die Regel des bestehenden Bebauungsplanes, wonach die Baugrenze überschritten werden darf.

Entlang der Schönachstrasse wird eine durchgehende Grünfläche und eine Ein- und Ausfahrtverbotszone festgesetzt.

Die Gebäudestellung ist bei den schmalen Grundstücken 1 bis 4 senkrecht zur Erzgebirgsstrasse vorgesehen, wobei die Giebelrichtung für die Garagen abweicht. Bei Bauplatz 5 kann die Giebelrichtung generell gedreht werden. An den Südgiebeln der Häuser bei Bauplatz 1 bis 4 kann in der eingeschossigen Zone ein Wintergarten mit einem Pultdach angeschlossen werden, siehe nachfolgende Skizze:

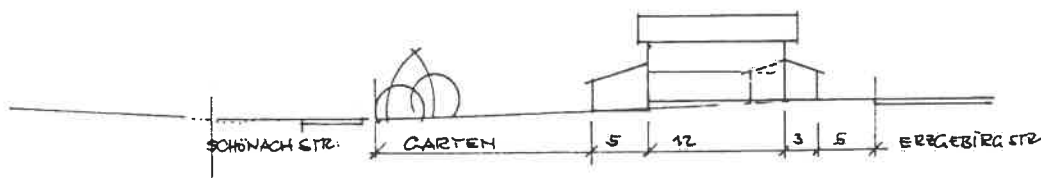


Abbildung 1: Schnitt in Nord-Südrichtung durch die Hauszeile 1 bis 4 bei einem Haustyp mit flacher Dachneigung und südlichem Anbei mit Pultdach, ca. M 1 : 500.

Bei der zuvor beschriebenen Alternative, bei der eine steilere Dachneigung möglich ist, wäre der eingeschossige Anbau zum südlichen Garten mit einem Satteldach zu gestalten, wobei ein kleinerer Wintergarten auch als Pultdach an den Wohnhausgiebel angefügt werden kann, siehe nachfolgende Abbildung 2.

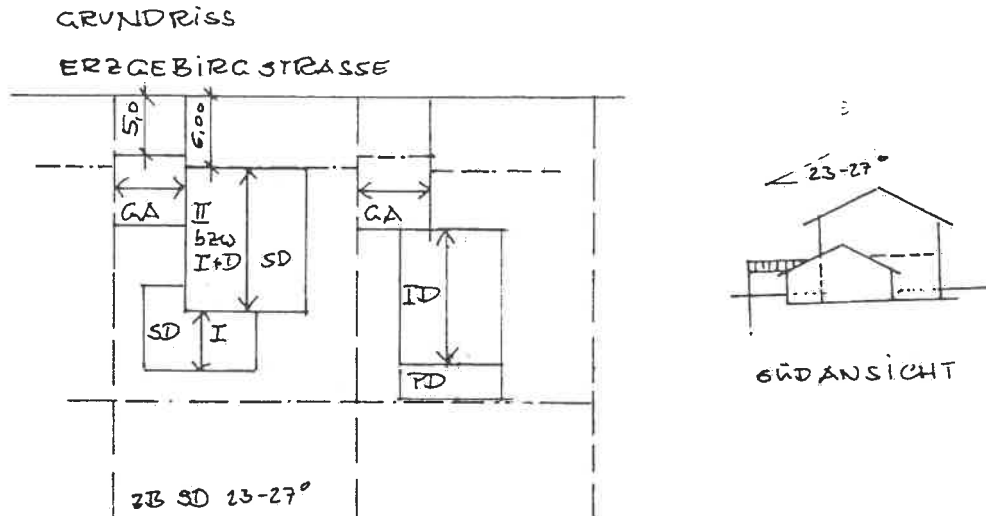


Abbildung 2: Alternative in Grundriss und Ansicht von Süden mit Sattel- und Pultdach, ca. M 1:500

Der Erdgeschossfußboden des Hauptgebäudes liegt zur Erzgebirgstrasse max. 50 cm über der Hinterkante Straße in Höhe des Eingangsbereichs. Der vorgenannte eingeschossigen Anbau sollte dabei gegenüber dem Erdgeschossfußboden um einige Stufen versetzt an das Gelände angepasst sein. Die Höhenentwicklung, Dachneigung und weitere Gestaltungsfestsetzungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### **4. Für beide Bereiche A und B gilt:**

##### 4.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau hat in der Stellungnahme vom 09.09.2008 darauf hingewiesen, dass neben Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung hinsichtlich der künftigen Bebauung auch eine Prüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belangen eine besondere Bedeutung zukommt und die Aussagen hierzu entsprechend zu ergänzen sind:

In Folge des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 10.01.2006 u. a. zur Unvereinbarkeit des § 43 Abs. 4 BNatSchG a.F. mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie wurde das Bundesnaturschutzgesetz geändert und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang wurden die „Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ kurz „saP“ genannt, erforderlich. Dies gilt nicht nur für Verfahren im Straßenbau sondern auch für alle übrigen Eingriffe, die im Zusammenhang mit den einschlägigen Vorschriften des BNatSchG und des BayNatSchG stehen.

Die Beachtung des saP (§§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Somit ist es geboten, im Vorgriff auf den späteren Eingriff diese Prüfung auf der bauplanungsrechtlichen Ebene des Bebauungsplanes vorzunehmen. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten mit ihren Lebensräumen von den geplanten Vorhaben betroffen sein können und inwieweit eine Prüfung nach §§ 42 Abs. i.V.m. Abs. 5 und ggf. 43 Abs. 8 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich wäre – sog. Relevanzprüfung.

Im vorliegenden Fall wurden bei der ohnehin durchgeführten Bestandsaufnahme folgende Erkenntnisse zugrunde gelegt:

- Regionalplan der Region Oberland (17),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenstadt mit integriertem Landschaftsplan,
- Biotopkataster,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – ABSP – für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Hierbei wurden bei dem gegenständlichen Planbereich A im Norden und im Planbereich B im Süden innerhalb des vorliegenden Siedlungsbestandes keine besonderen Merkmale eines Schutzstatus oder besonders schützenswerten Arten erkannt. Es sind keine Schutzgebiete wie FFH, Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet Naturschutzgebiet, Vorbehaltsgebiet Landschaft im Regionalplan, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Im Zuge der saP wurde diese Überprüfung ausgedehnt auf die vorliegenden Daten der Roten Liste und des Brutvogel-, Libellen-, Heuschrecken- und Fledermausatlasses. Grundsätzlich dürfen hierbei über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten gezogen werden. Aus der konkreten Bestandserhebung, siehe obige Ausführungen, sind keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchung gegeben.

#### 4.2 Wasserwirtschaft

**Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim**, Pütrichstraße 15, 82362 Weilheim, Az: 2-4622-Altenstadt, hat in der Stellungnahme vom 18.09.2008 folgendes zur Beachtung mitgeteilt:

##### **„1 BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN**

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

##### **2 EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT**

###### **2.1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll.

Auch wenn es sich hier um eine Nachverdichtung der jeweiligen Grundstücke handelt kann die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes geologisch bedingt stellenweise eingeschränkt sein. Ist die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik (u. a. Sickertest, DWA Merkblatt M 153, ausreichend Flächen, DWA-Arbeitsblatt A 138, etc) möglich, so ist das Ergebnis dieser Prüfung in der Begründung kurz anzusprechen. Ist die Versickerung nicht möglich, so ist von der Gemeinde Altenstadt eine Entsorgungsmöglichkeit zu schaffen. Nur unter Beachtung dieser Voraussetzungen ist die Erschließung bezogen auf die Niederschlagswasserentsorgung gesichert (vgl. § 30 BauGB, Art. 41b BayWG).

##### **3 FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN**

###### **3.1. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung statt finden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

### **3.2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

### **3.3. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Ferner weisen wir darauf hin, dass wir evtl. Ausgleichsflächen nach Art 6 BayNatSchG im Hinblick auf eine Lage im Wasserschutzgebiet nicht bewertet haben. Wenn das der Fall sein sollte ist eine gesonderte Anzeige mit einer abschließenden Beurteilung durch das WWA erforderlich.

### **3.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Altenstadt) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

### **3.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr als 50 m<sup>2</sup> der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes exemplarische an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

## **4 Zusammenfassung**

Wir bitten die Gemeinde Altenstadt uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrundes zu bestätigen. Das Landratsamt WM erhält eine Kopie des Schreibens. Mit freundlichen Grüßen gez. Müller“



Hierzu hat der Gemeinderat in der Sitzung am 14.10.2008 folgendermaßen abgewogen:

Zu 1.: Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen:

Kenntnisnahme - keine Veranlassung.

Zu 2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Zu 2.1: Niederschlagswasser

Die rechtlichen Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers in der Bauleitplanung dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Ausführungen werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Da es sich nur um eine geringfügige Änderung handelt, bleibt es bei den bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Niederschlagswasser. Im übrigen wird im Bereich B (LEW Grundstück) in der Erzgebirgstrasse der Kanal mit Regenwasserkanal und den entsprechenden Hausanschlüssen neu verlegt. Insofern kann ein Überlauf der Oberflächenwasserversickerungsanlage in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Zu 3. Fachliche Informationen und Empfehlungen

Zu 3.1 Grundwasser

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Die Begründung wird durch den Hinweis auf die angefügte Stellungnahme des WWA ergänzt.

Zu 3.2 Altlastenverdachtsflächen

Es dient der Kenntnisnahme, dass keine Altlasten im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) nach dem Stand 31.März 2004 aufgeführt und auch keine sonstige Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt sind. Auf das von der LEW im Jahre 2007 veranlassete Gutachten durch die „Intergeo Augsburg GmbH“, Bericht Nr. 5676 vom 19.03.2007 wird verwiesen, siehe Anhang der Begründung.

Zu 3.3 Wasserversorgung

Die Hinweise zum Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage dienen der Kenntnisnahme. Das Gebiet ist bereits angeschlossen.

Zu 3.4 Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die vorhandenen Abwasseranlagen ist sichergestellt wie im übrigen Bebauungsplan.

3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die detaillierten Hinweise auf die Behandlung des Niederschlagswassers dienen der Kenntnisnahme. Der Textvorschlag wird in die Satzung übernommen.

Zu 4. Zusammenfassung

Die Gemeinde sieht hier keine Notwendigkeit einer weiteren Untersuchung, weil sich dies aufgrund der Erfahrungen im Umfeld so ergibt. Es handelt sich bei beiden Planbereichen um kleine Lücken innerhalb eines besiedelten Bereiches, in dem bisher für die Niederschlagswasserbeseitigung zu keinen Erkenntnissen geführt haben, die keine Veranlassung geben, dass hier eine besondere Behandlung erforderlich würde. Im übrigen wird im Planbereich B in der Erschließungsstraße, der Erzgebirgstrasse der vorhandene Kanal saniert, gleichzeitig ein neuer Regenwasserkanal eingebaut und bei dieser Gelegenheit auch die entsprechenden Hausanschlüsse für Schmutz und Regenwasser verlegt.

4.4 Die Untere Immissionsschutzbehörde teilte u. a. in der Stellungnahme vom 09.09.2009 mit:

„Da in Transformatoren während der 1970er Jahre bis Anfang der 1980 Jahre häufig giftige Biphenyle (PCB) eingesetzt wurden, ist für den Änderungsbereich B daher zu prüfen, ob u. U. Altlasten vorhanden sind.“

Zu diesem Sachverhalt hat die Lechwerke AG eine orientierende Untersuchung hinsichtlich betriebsbedingter Verunreinigungen des Untergrundes und anthropogener Auffüllungen durch die INTERGEO Augsburg GmbH, Reinöhlstr. 55, 86156 Augsburg 2007 in Auftrag gegeben. Der Untersuchungsbericht Nr. 5676 vom 19.03.2007 liegt vor und kommt zu dem Ergebnis, dass kein umweltrechtlicher Handlungsbedarf abzuleiten ist. Im Anschluss an diese Begründung wird der Lageplan der Aufschlusspunkte, Plan Nr. 1 vom 16.03.2007 und die Seiten 16 bis 18 des Berichtes mit den Analyseergebnissen, der Gefährdungsabschätzung, der abfallrechtlichen Bewertung, Handlungsbedarf und Schlussbemerkung angefügt.

Hinsichtlich der Beachtung der bestehenden Leitungen und Erdkabel hat die LEW in der Stellungnahme vom 12.09.2008 und die LEW TelNet in der Stellungnahme vom 27.09.2008 mit Lageplan ausführ-

lich hingewiesen. Die beiden Stellungnahmen sind als Anlage 1 dieser Begründung zur Beachtung beigelegt.

#### 4.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Teilbereichen „A“ und „B“ befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale und auch keine Bodendenkmale. Es wird auf die Meldepflicht bei Bodenfunden hingewiesen. Besonders wichtig ist, dass bei einem Fund der Fundplatz unverändert zu belassen ist.

Im Art. 8 Abs. 1 DSchG heißt es:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. B Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Schlussbemerkungen zur Begründung

Die Gemeinde hat die zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen in der Sitzung des Gemeinderates abgewogen und die Ergebnisse der Abwägung in die Begründung eingearbeitet. Die Planzeichnung selbst wurde nur redaktionell ergänzt; hierdurch ergibt sich keine Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Marktobersdorf, 14.10.2008




Gerhard Abt,  
Stadtplaner



Gemeinde Altenstadt,

14. OKT. 2008

  
Hadersbeck  
1. Bürgermeister

Anlage 1: Ausschnitt des Gutachtens der Intergeo, Augsburg, Seite 16 bis 18 mit Lageplan  
Anlage 2: Stellungnahme LEW mit Lageplan vom 12.09.2008 und LEW TeilNet vom 27.09.2008.