



# **GEMEINDE WIELENBACH**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **„HAUNSHOFEN - WETTERSTEINSTRASSE“**

#### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

<b>Gefertigt am:</b>	<b>03.05.2019</b>
Geändert:	01.08.2019
Geändert:	19.09.2019
Geändert:	19.12.2019
Endfertigung:	13.02.2020

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO H Ö R N E R**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**PLANUNGSBÜRO U-Plan**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
[mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Angaben zum Baugebiet	4
2.1	Abgrenzung und Größe	4
2.2	Eigentumsrechtliche Situation	5
2.3	Vorhandene Nutzungen	5
2.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	5
2.5	Verkehrliche Anbindung	5
3.	Planungsrechtliche Gegebenheiten	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	7
4.	Verfahren	7
5.	Planinhalt	8
5.1	Allgemein	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	9
5.5	Verkehrsflächen	10
5.6	Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
5.7	Bauliche Gestaltung	10
5.8	Denkmalpflege	11
5.9	Immissionsprognose	11
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	12
6.1.	Grundwasser	12
6.2.	Altlastenverdachtsflächen	13
6.3.	Wasserversorgung	13
6.4.	Abwasserentsorgung	14
6.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	14
7.	Umweltbericht (ausführlich als Anlage)	15
8.	Sickertest als Anlage	

## 1. ALLGEMEINES

---

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage des Ortsteiles Haunshofen.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 00.00.0000 einem Antrag der Grundstückseigentümer der betreffenden Flurnummern zur Errichtung von Wohngebäuden zugestimmt.

Die Gemeinde Wielenbach hat daraufhin beschlossen für die Flurnummern 36/3, 36/2, 36/1, 38/, 823 TF einen Bebauungsplan aufzustellen.

## 2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

---

### 2.1 Abgrenzung und Größe

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich südwestlich der Hauptstraße im Ortsteil Haunshofen der Gemeinde Wielenbach.

Die Grundstücke sind landwirtschaftlich geprägt (Wiese).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.300 m<sup>2</sup> inkl. Verkehrsflächen, wobei der Flächenanteil des Dorfgebiets (MD) 2.900 m<sup>2</sup> und der des allgemeinen Wohngebiets 3.400 m<sup>2</sup> beträgt.



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet wird im Norden durch eine bestehende Landwirtschaft mit Hofstelle und Nebengebäuden, im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch eine bestehende Bebauung begrenzt.

Durch das IB Bach wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Das Gelände weist Ost – Westgefälle von 3,0 m auf.

## **2.2 Eigentumsrechtliche Situation**

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich im Privatbesitz der Antragsteller.

## **2.3 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

## **2.4 Vorbelastungen des Plangebietes, Altlasten**

Der geplante Geltungsbereich liegt in einem Bereich, in dem Gerüche durch die nördlich gelegene Landwirtschaft auftreten können.

Hierzu wurde eine Immissionsprognose für Gerüche, Bericht Nr. M134388/01 durch die Fa. Müller-BBM durchgeführt. Weitere Ausführungen siehe unter 5.9 der Begründung.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **2.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Baugebiet ist über die Schulstraße erschlossen, an die eine neue innere Erschließung des künftigen Baugebietes angeschlossen ist. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg verbindet die Wettersteinstraße mit der Schulstraße.

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

---

### **3.1 Landesplanung**

Die Gemeinde Wielenbach, mit ca. 3.200 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im nördlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen 14 München und Region 16 Allgäu.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

#### *2.1.1 Abwanderung vermindern*

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

#### *2.1.2 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

### 2.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**(Z)** *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes kann eine Mischgebiets- und Wohnbaufläche von ca. 6.300 m<sup>2</sup> generiert werden.

Die Gemeinde Wielenbach strebt mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung im Gemeindegebiet im Ortsteil Haunshofen an.

Durch die Nachverdichtung wird den vorgenannten Zielen des LEP Rechnung getragen.

## 3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussage auf:

### 1 Siedlungsleitbild

#### 1.1 G

*Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.*

#### 1.2 Z

*Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.*

#### 2.2 G

*Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.*

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

### 3.3 Flächennutzungsplan

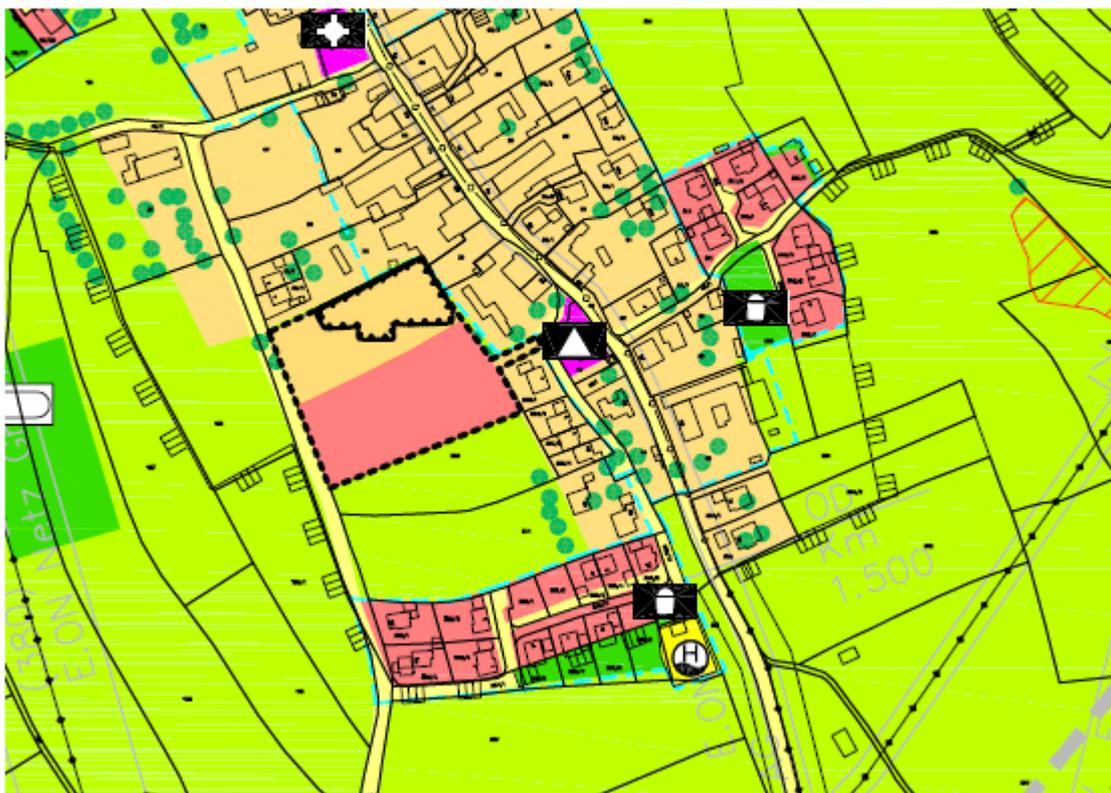
Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40.

Zwischenzeitlich fanden 6 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das betreffende Gebiet von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine gemischte Baufläche Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO und in eine Wohnbaufläche, als allgemeines Wohngebiet gem. 4 BauNVO umgewandelt.

Am 12.07.2018 wurde seitens der Gemeinde der Feststellungsbeschluss zu dieser 6. Änderung gefasst.

## Gemeinde Wielenbach 6. Änderung Haunshofen West



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 6. Änderung, unmaßstäblich

### 4. VERFAHREN

---

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

## **5. PLANINHALT**

---

### **5.1 Allgemein**

Durch die Entwicklung dieser Wohngebietsfläche ermöglicht die Gemeinde den einheimischen Bürgern und Grundstückseigentümern die Schaffung von Bauplätzen und reagiert dadurch auf die Notwendigkeit zur Schaffung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Ortsgebietes.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke.

#### **5.2.2 Ausgeschlossene Nutzungen**

Nicht zulässig sind die in § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe und Anlagen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind. Ebenso werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da hier eine Konfliktsituation mit der bestehenden Landwirtschaft zu erwarten ist.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, sowie durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen.

#### **5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt mit 0,25 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,4).

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ mit 0,25 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

Die im Planteil festgesetzte private Grünfläche darf auf die anrechenbare Grundfläche der GRZ angerechnet werden.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls mit 0,5 deutlich unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

Zudem wurde für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt um eine zu massierte Bebauung zu vermeiden.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wurde auf zwei festgelegt. Dies hat den Hintergrund dass sich in der näheren Umgebung nur kleinere Bauungen wiederfinden. Mit dieser Festsetzung will der Gemeinderat sicherstellen dass die gewachsene Struktur hinsichtlich der Anzahl von Wohneinheiten erhalten bleibt und das neue Baugebiet einen ortsbildverträglichen Charakter erhält.

### **5.3.2 Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

### **5.3.3 Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 6,30 m festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Bach, die aufzeigt, dass innerhalb der Baugrenzen im östlichen Bereich des geplanten Baugebietes ein Höhenunterschied bis zu 2,20 m existiert.

Aus diesem Grund wurden den einzelnen Baukörpern individuelle Höhen ü.NN. zugewiesen.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **5.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Da es sich hier um keinen städtebaulich sensiblen Bereich, wie z.B. den Bereich des Ortskerns handelt, kann die Situierung notwendiger Garagen je nach der individuellen Planung der einzelnen Grundstücke frei gewählt werden.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Baugebiet wird über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße an die Schulstraße angebunden. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg verbindet die Wettersteinstraße mit der Schulstraße.

## **5.6 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, eine gute Nutzbarkeit der Baugrundstücke sicherzustellen und gleichzeitig das Baugebiet nach außen landschaftsgerecht einzugrünen. Damit die natürliche Oberflächengestalt der Landschaft weitgehend erhalten wird, werden der maximal zulässige Umfang für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt. Um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, werden für Zufahrten, Stellplätze und Wegflächen wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Quantitative Pflanzgebote stellen eine angemessene innere Durchgrünung des Gebietes sicher und lassen den Bauherren genügend Freiheit bei der Wahl der Standorte für Pflanzungen.

Mit der Bebauung des Gebietes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die entsprechend des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft bewertet wurden und in einem Umweltbericht (vgl. Büro U-Plan, Königsdorf) beschrieben wurden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Flächenversiegelung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland sowie Obstbaumbestand) anzusehen. So werden im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung landwirtschaftliche Flächen zukünftig einer Bebauung zugeführt und als Neben- und Gartenfläche genutzt. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild einher. Insgesamt lassen sich die Umweltauswirkungen der Planung als gering einstufen, zumal das Plangebiet durch private Grünflächen mit Baumpflanzungen eingegrünt wird und sich so verträglich in das Ortsbild eingliedert. Für den erforderlichen Ausgleichsumfang im Umfang von gesamt 2.378 m<sup>2</sup> werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens entsprechende Flächen und Maßnahmen ermittelt und zugeordnet.

## **5.7 Bauliche Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 7.1 bis 7.5 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen gemeindlicher Bebauungspläne der letzten Zeit. Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Widerkehren und Dachüberständen haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

Das Gleiche gilt auch für die Festsetzung 7.6 bis 7.8 des Textteiles, in der die Standorte von Garagen, Stellplätzen und Carports geregelt sind.

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt (siehe Festsetzung 7.9 des Textteiles), um dem Sicherheitsbedürfnis der Gartenbesitzer Rechnung zu tragen. Höhere Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes nicht erlaubt. Um Durchschlupfmöglichkeiten von Kleintieren zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Zaunanlagen sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit zu erstellen sind.

## 5.8 Denkmalpflege

Im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Einzel- oder Bodendenkmäler, sowie keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

Im Textteil wurde jedoch unter den Hinweisen vorsorglich auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG und auf den Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

## 5.9 Immissionsprognose

Von der Firma Müller-BBM, Bericht-Nr. M134388/01 NVH/WG vom 08.07.2017, wurde eine, durch die Gemeinde Wielenbach in Auftrag gegebene, Immissionsprognose durchgeführt. Die Bewertung erfolgte bezogen auf die Grenzen des Plangebiets und kam zu folgenden Ergebnissen:

*Nach den Maßstäben der GIRL [1] ist für die Ausweisung von Wohn-/Mischgebieten ein Immissionswert (IW) von 0,10 (10 % der Jahresstunden) und für Dorfgebiete ein IW von 0,15 (15 % der Jahresstunden) einzuhalten. In den Auslegungshinweisen der GIRL ist unter Punkt 3.1 aufgeführt, dass innerhalb von Dorfgebieten auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe - einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten -vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. In begründeten Einzelfällen sind Zwischenwerte zwischen Dorfgebieten und Wohngebieten möglich, was zu Werten von bis zu 0,15 (15 % der Jahresstunden) am Rande des Wohngebietes führen kann.*

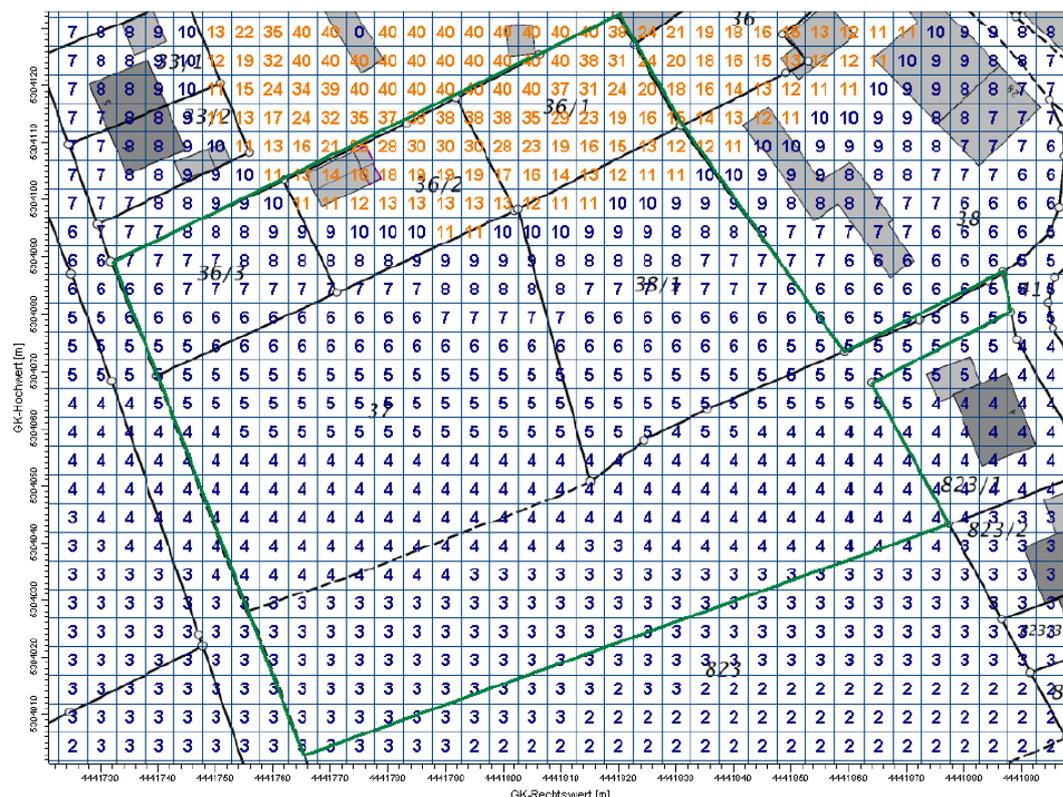
*Aus den oben genannten Sachverhalten lässt sich folgende Verfahrensempfehlung ableiten:*

*Bei einer Festlegung des geplanten Geltungsbereichs als WA/MI sind Wohnbebauungen in allen den Bereichen zulässig, in denen Geruchsimmissionen von nicht mehr als 10 % der Jahresstunden prognostiziert werden (vgl. blau dargestellte Zahlenwerte in Abbildung 12).*

*In den Bereichen in denen über 15 % der Jahresstunden prognostiziert werden (insbesondere dem nördlichen Bereich der Fl. Nr. 36/2 und Fl. Nr. 36/1) sollten aus gutachtlicher Sicht keine Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, zugelassen werden.*

*Auf den Flächen, für die Immissionen von 11 bis 15 % der Jahresstunden prognostiziert werden, sollten aus gutachtlicher Sicht keine Wohnnutzungen im WA/MI zugelassen werden. Zwar ist prinzipiell in Wohngebieten im Übergang zum Dorfgebiet/Außenbereich eine Bildung von Zwischenwerten von bis zu 15 % der Jahres-*

stunden gemäß GIRL möglich. Um die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebs nicht zu stark einzuschränken und dem Vorsorgegedanken der Bauleitplanung folgend, sollten diese Übergangswerte durch die heranrückende Wohnbebauung aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht ausgeschöpft werden. Wohnbebauungen in einem Dorfgebiet (MD) wären auf Basis der vorliegenden Betrachtung in diesem Bereich hingegen möglich.



Quelle Abbildung 12 Immissionsprognose Müller BBM

Durch die in der Tabelle vorgegebenen Jahresstunden wurden die dort entsprechenden Gebietszulässigkeiten (MD/WA) in der Planung festgesetzt.

## 6. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE UND NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

### 6.1. 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.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

## **6.2. 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.

Es 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Ein entsprechender Absatz wurde im Textteil des Bebauungsplanes unter den Hinweisen verankert.

## **6.3. Wasserversorgung**

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

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### **6.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben werden vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem angeschlossen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. 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 § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AWA Ammersee) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

#### **6.5. Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Vom Grundstückseigentümer wurde bereits ein Sickerversuch (siehe Anlage) in Auftrag gegeben. Der Sickertest vom 25.03.2019 hat ergeben, dass eine Versickerung auf dem Grundstücken nicht flächendeckend problemlos möglich ist, da sich unterschiedliche Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  -  $1 \cdot 10^{-6}$  ergeben haben.

Deshalb wurde folgende Festsetzung hierzu getroffen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist so weit möglich zu versickern.

Die Versickerung hat über belebte Bodenschichten zu erfolgen. Ist dies infolge ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so können auch linienförmige oder punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden.

Flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung (z.B. Zisternen, Teichanlagen, Regentonnen, etc.) sind vorzusehen.

Sollte durch Nachweis eines Bodengutachtens eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, so kann ein Notüberlauf aus der Regenrückhaltung in den gemeindlichen Mischwasserkanal zugelassen werden. Hierzu ist ein Drosselüberlauf aus einer Regenrückhaltung mit 2 l/s je 100m<sup>2</sup> angeschlossene, undurchlässige Fläche zu erstellen.

Die Einleitung erfolgt in den gemeindlichen Mischwasserkanal DN 400 der in die Kläranlage von Haunshofen entwässert. Der vorhandene Querschnitt hat nach ersten Untersuchungen noch genügend Aufnahmekapazität.

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.4 des Textteiles festgesetzt, dass die Garagenzufahrten, Hauszugänge, Park- und Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Pflaster, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen sind.

## **7. UMWELTBERICHT**

---

Mit der Bebauung des Gebietes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die entsprechend des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft bewertet wurden und in einem Umweltbericht (vgl. Büro U-Plan, Königsdorf) beschrieben wurden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Flächenversiegelung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche (intensiv genutztes Grünland sowie Obstbaumbestand) anzusehen. So werden im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung landwirtschaftliche Flächen zukünftig einer Bebauung zugeführt und als Neben- und Gartenfläche genutzt. Mit der Versiegelung gehen auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Landschaftsbild einher. Insgesamt lassen sich die Umweltauswirkungen der Planung als gering einstufen, zumal das Plangebiet durch private Grünflächen mit Baumpflanzungen eingegrünt wird und sich so verträglich in das Ortsbild eingliedert. Der erforderliche Ausgleichsumfang im Umfang von gesamt 2.378 m<sup>2</sup> wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 285, Gemarkung Penzberg (sogenanntes Mauserfilz) realisiert. Dabei handelt es sich um eine Ökokontofläche der Bayerischen Staatsforsten. Für das entwässerte Moor liegt ein durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigtes Renaturierungskonzept vor, welches im Grundsatz die Wiedervernässung und die anschließende naturnahe Entwicklung der Fläche vorsieht.

Wielenbach,

Korbinian Steigenberger  
1. Bürgermeister