

- Teil C -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Grillenweg“

B E G R Ü N D U N G

vom 06.09.2016

geändert am:
29.11.2016

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation	4
1.3	Geologie und Hydrologie	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Planungsrechtliche Situation	5
2.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	6
3.	Anlass für die Planung.....	6
4.	Ziele der Planung.....	7
4.1	Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.2	Höhenlage	9
4.3	Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße	9
4.4	Abstandsflächen	10
4.5	Gestaltung der Hauptgebäude.....	10
4.6	Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen	11
4.7	Grünordnung	11
5.	Erschließung.....	12
5.1	Verkehr	12
5.2	Wasserversorgung.....	12
5.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....	13
5.4	Energieversorgung	14
5.5	Telekommunikation.....	14
5.6	Abfallbeseitigung	14
6.	Umweltschutz	15
6.1	Allgemein	15
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	15
6.3	Immissionen	16
6.4	Altlasten, Abfall	17
6.5	Denkmalschutz	17
7.	Städtebauliche Statistik	18
8.	In-Kraft-Treten	18

Begründung zum einfachen Bebauungsplan „Grillenweg“ der Gemeinde Scheuring in der Fassung vom 29.11.2016.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes „Grillenweg“ befindet sich im südöstlichen Randbereich der Ortslage Scheuring, unmittelbar nordöstlich der Hauptstraße. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 53/39, 54, 852/1 und 852/5 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 53/35, 852 und 941/2, jeweils Gemarkung Scheuring.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes beträgt ca. 0,51 ha. Davon entfallen ca. 0,48 ha auf die geplanten Bauflächen und ca. 0,03 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Grillenweg).

1.2 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet fällt von einem Höhenniveau von ca. 561,2 m ü. NN im Süden (Straßenrand Hauptstraße) auf ca. 558,7 m ü. NN im Norden in nördlicher Richtung leicht ab.

Aufgrund der bereits teilweise vorhandenen baulichen Nutzung (Lagerhaus, Bauhof, landwirtschaftliche Gebäude) haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Auf den bislang noch nicht baulich genutzten Bereichen sind einige siedlungstypische Gehölze (tlw. Ziergehölze) vorhanden.

1.3 Geologie und Hydrologie

Infolge des in der Vergangenheit bereits erfolgten Kieselbaus und der nach dessen Aufgabe zwischenzeitlich bereits teilweise erfolgten baulichen Nutzung des Areals ist im Plangebiet kein natürlicher Bodenaufbau mehr zu erwarten.

Grundwassermessstellen sind im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, so dass keine belastbaren Erkenntnisse zum Grundwasserstand vorliegen. Ca. 100 m nord-nord-westlich des Bebauungsplanes wurde nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes ein Brunnen zur Grundwasserförderung errichtet. Im entsprechenden Bohrprofil wurde Grundwasser bei 2,70 m u. GOK (Datum 22.08.2013) dokumentiert. Nach den Daten des Wasserwirtschaftsamtes ist die Höhe des Bohransatzpunktes mit 556,4 m ü. NN abgeschätzt, d.h. dieser liegt um einige Meter tiefer als das Gelände des Bebauungsplanes (im Zentrum ca. 560,8 m ü. NN).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen, die Keller und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- im Westen und Norden durch die Wohn- und dörflich geprägte (Mischnutzung) Bebauung der Ortslage Scheuring,
- im Süden durch die baulichen Anlagen eines ortsansässigen Autohauses,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring sind die überplanten Flächen nordöstlich der Hauptstraße, wie der Großteil der gesamten Ortslage Scheuring, als „Dorfgebiet“ dargestellt.

Mit der im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar westlich bzw. nördlich bereits vorhandenen Wohn- und dörflich geprägten (Mischnutzung) Bebauung entlang der Hauptstraße. Die Planung kann somit aus den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen im Südosten der Ortslage Scheuring sind planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen. Demzufolge besteht bereits jetzt Baurecht für eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB liegen für das Planareal bislang nicht vor.

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Grillenweg“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang bereits teilweise genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der aktuellen Planung um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 BauGB auch schon bislang jederzeit möglich war.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

3. Anlass für die Planung

Die Gemeinde Scheuring plant die auf ihrem Grundstück Flur Nr. 852/1 nordöstlich der Hauptstraße bislang bereits vorhandene Lagerhalle teilweise abzureißen und an deren Stelle ein neues kommunales Wohngebäude für sozialen und geförderten Wohnraum zu errichten. Auf insgesamt 3 Geschossen sollen maximal 15 neue Wohnungen entstehen. Mit diesem Vorhaben soll dem in der Gemeinde bestehenden Bedarf nach sozialem oder gefördertem Wohnraum Rechnung getragen werden. Da für das geplante Wohnbauprojekt infolge der konzipierten Geschosshöhe (3 Geschoss), der Anzahl der geplanten Wohnungen, der Dachform (flach-

geneigtes Satteldach), etc. keine Genehmigung auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) möglich ist, bedarf es zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Vorhabens der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Um auch nach Errichtung des neuen Wohnbauprojektes auf dem südöstlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 852/1 (verbleibender gemeindlicher Bauhof, Bauparzelle 4) sowie auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen (Grundstücke Flur Nr. 53/39 und 54, Bauparzellen 1 und 2) einen städtebaulich verträglichen Übergang zu den benachbarten dörflichen Strukturen gewährleisten zu können, werden auch diese Flächen in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Grillenweg“ soll somit einerseits die Errichtung des gemeindlichen Sozialwohnbauprojektes planungsrechtlich gesichert, andererseits aber auch ein verträglicher baulicher Übergang zwischen diesem Projekt und den bestehenden dörflichen Baustrukturen der Ortslage Scheuring gewährleistet werden. Zudem soll Planungsrecht für die Ausbildung der neuen Verkehrsfläche des „Grillenweges“ geschaffen werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan „Grillenweg“ um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt, der nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Verkehrsflächen trifft, richtet sich die Zulässigkeit der nicht geregelten Belange, z.B. auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, weiterhin nach § 34 BauGB.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das von Seiten der Gemeinde Scheuring auf einem Teil des gemeindlichen Grundstückes Flur Nr. 852/1 geplante soziale Wohnbauprojekt geschaffen werden. Als Grundlage für die hierfür im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen fungiert der aktuelle Entwurf der Objektplanung der rdk-Architekten, Beuerbach, vom August 2016.

4.1 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohnbauprojekt bestmöglich in die bestehende Struktur der Ortslage Scheuring einpasst und auch künftig ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen dem Neubau und den dörflichen Baustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundfläche sowie zu der umzusetzenden Anzahl an Vollgeschossen ausreichend bestimmt.

Mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Plangebiet orientiert sich die Überbaubarkeit im Planbereich grundsätzlich an der baulichen Dichte der dörflichen Baustrukturen in der Umgebung. Die Zulässigkeit einer Überschreitungsmöglichkeit dieser durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen, etc. leitet sich ebenfalls aus der Struktur der Nachbarbebauung ab.

Entsprechend der aktuellen Objektplanung wird die Zahl der Vollgeschosse für das neue Wohnbauprojekt (Baufeld 3) auf maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Mit dieser Geschossigkeit weicht das geplante Wohngebäude zwar von der üblichen baulichen Struktur der Umgebungsbebauung ab, mit der konzipierten Dachform (flachgeneigtes Satteldach) kann für das neue Gebäude im Hinblick auf dessen absolute Höhe jedoch wieder ein verträglicher Bezug zu den benachbarten Bestandsgebäuden gesichert werden. Mit der Zulässigkeit von maximal II Vollgeschossen auf den Baufeldern 1 und 2 (Fl.Nr. 54 und 53/39) sowie auf Baufeld 4 (Restfläche Fl.Nr. 852/1) kann bei einer baulichen Entwicklung dieser Flächen ein städtebaulich angemessener Übergang zwischen dem Neubauprojekt auf Baufeld 3 und der bereits bestehenden Umgebungsbebauung gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den einzelnen Baufeldern durch Baugrenzen bestimmt, die durchwegs sehr großzügig gefasst werden und sich vorwiegend an den Mindestabstandsflächen (mind. 3 m) zu Nachbargrundstücken orientieren. Mit dem gewählten Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen kann für die künftigen Bauherren somit eine hohe Flexibilität bei der späteren Anordnung der Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken sichergestellt werden.

4.2 Höhenlage

Um keine zu starke Veränderung des natürlichen Höhengniveaus des Plangebietes nach einer Überbauung der noch unbebauten Bereiche zu erhalten, werden die künftigen Erdgeschossrohfußböden der neuen Gebäude höhenmäßig auf Normalnull (NN) bezogen. Dieser Festsetzung liegt einerseits eine Bestandsvermessung des Planareals, andererseits aber auch die Vorgaben aus der aktuellen Objektplanung zugrunde. Um den Bauherren bei der späteren Konkretisierung ihres Bauvorhabens noch einen gewissen Spielraum bei der endgültigen Höhenlage des Gebäudes einzuräumen, darf die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe um maximal 0,30 m überschritten werden.

Die maximale Höhenausdehnung der künftigen Gebäude (OK, entspricht Firsthöhe) wird als absolute Höhe festgesetzt und auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bezogen. Für das dreigeschossige, soziale Wohnbauprojekt der Gemeinde wird entsprechend den Vorgaben der Objektplanung eine Gebäudeoberkante von maximal 12,0 m festgesetzt. Auf den unmittelbar daran angrenzenden Baufeldern 1 und 2 sowie 4 wird die Höhenentwicklung auf eine maximal Gebäudeoberkante (OK) von 9,5 m gedeckelt, um einen verträglichen Übergang zwischen dem neuen dominanten Wohngebäude und der bereits bestehenden Nachbarbebauung sicherstellen zu können.

4.3 Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße

Mit der Zulässigkeit von maximal 15 Wohnungen im Bereich des neuen sozialen Wohnbauprojektes der Gemeinde kann die Umsetzung der aktuellen Objektplanung planungsrechtlich gesichert werden. Pro Geschoss sind hier maximal 5 Wohnungen geplant.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf den benachbarten Bauparzellen 1 und 2 sowie 4 soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als drei Wohnungen je Wohnhaus und eine damit zusammenhängende, in diesen Bereichen nicht gewünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur verhindert werden. In diesen Bereichen kann somit je Geschoss eine Wohnung und zusätzlich noch eine Einliegerwohnung umgesetzt werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße bei künftigen Teilungen soll eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung und kleinteilige Parzellierung auf den innerörtlichen Flächen verhindert werden.

4.4 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den Baufeldern 1 und 2 die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die einzelnen Nutzungen kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

Im Bereich der gemeindlichen Flächen (Baufeld 3 und 4) sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden. Hier sind ausschließlich die festgesetzten Baugrenzen maßgebend. Mit dieser Planung kann zwischen dem neu geplanten Wohnbauprojekt und dem weiterhin fortbestehenden Gebäudeteil (Baufeld 4) des gemeindlichen Bauhofes eine geringfügige Abweichung von den üblicherweise einzuhaltenden Abständen ermöglicht werden. Trotz dieser geringfügigen Abweichung kann infolge der kompletten Südausrichtung des neuen sozialen Wohnbauprojektes noch eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung des neuen Wohngebäudes gewährleistet werden, so dass auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Mit den für Baufeld 3 und 4 getroffenen Vorgaben wird somit dem in diesem Bereich noch teilweise fortbestehenden Gebäudebestand adäquat Rechnung getragen und der Gemeinde bei der weiteren Entwicklung etwas mehr Eigenverantwortung bei der Anordnung von neuen Gebäuden eingeräumt.

4.5 Gestaltung der Hauptgebäude

Mit den getroffenen Mindestfestsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten sollen die Gestaltungsmerkmale der geplanten Neubebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich nicht eindeutig aus der Umgebungsbebauung ableiten lassen. Hinsichtlich der sonstigen, nicht geregelten Gestaltungsmerkmale (z.B. Fassadengestaltung) richtet sich die zulässige Gestaltung auch weiterhin nach § 34 BauGB, d.h. den prägenden Gestaltungsvorgaben der Umgebungsbebauung.

4.6 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Nachdem die gemeindliche Stellplatzsatzung bislang keine expliziten Vorgaben für den Stellplatznachweis für Wohngebäude mit sozialem oder gefördertem Wohnraum enthält wird für das geplante Neubauprojekt der Gemeinde im Bebauungsplan ein neuer Stellplatzschlüssel in Anlehnung an vergleichbare Vorgaben von Nachbarkommunen definiert. Dieser orientiert sich an der Wohnungsgröße und berücksichtigt auch, dass im Bereich des sozialen Wohnungsbaues nicht von einer zu großen Anzahl an Kraftfahrzeugen auszugehen ist. Neben dem aktuellen Bauprojekt soll dieser Schlüssel perspektivisch auch bei weiteren Wohnbauprojekten für sozialen oder geförderten Wohnungsbau im Gemeindegebiet Anwendung finden.

Mit der Zulässigkeit von Carports, Stellplätzen und Nebengebäuden sowie von der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen soll den Bauherren eine hohe Flexibilität bei der Anordnung dieser Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück ermöglicht werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

4.7 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen bei der geplanten baulichen Entwicklung der überplanten Innerortsflächen.

Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben. Das Grundgerüst der privaten Durchgrünung soll sich dabei aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

Für Flachdächer könnte auch die Ausbildung von begrünten Dachflächen in Erwägung gezogen werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Bauflächen für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist einerseits über die Hauptstraße sichergestellt, andererseits wird innerhalb des Plangebietes auch die Anlage einer neuen, 5 m breiten Verkehrsfläche („Grillenweg“) planungsrechtlich gesichert. Über diesen Weg kann die Erreichbarkeit der Bauparzellen 1, 2 und 3 gewährleistet werden.

Die Erschließung für Fußgänger erfolgt über den auf der Westseite der Hauptstraße bereits bestehenden Gehweg sowie über die neu geplanten Erschließungsflächen. Der Radverkehr wird auf den öffentlichen Straßen mit dem MIV mitgeführt.

Sämtliche Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs sind für die im Plangebiet möglichen Nutzungen grundsätzlich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

Scheuring ist an das Liniennetz der Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG) angeschlossen. Durch Scheuring verkehrt täglich die LVG-Buslinie 70 von Mering über Prittriching, Scheuring, Weil und Kaufering nach Landsberg am Lech. Die nächste Haltestelle liegt im Bereich des Rathauses Scheuring.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das im Bereich der Hauptstraße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das auch in dem neuen Verkehrsweg fortgeführt werden kann.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist dabei durch die Gemeinde Scheuring gewährleistet. Die für den Objektschutz erforderlichen technischen Maßnahmen sind von den künftigen Bauherren im Rahmen der konkreten Umsetzung der jeweiligen Baumaßnahmen zu veranlassen.

5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann über den in der Hauptstraße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen. In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), nach Möglichkeit unmittelbar vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den Untergrund versickert werden. Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Verschmutztes Niederschlagswasser soll aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt sowie zurückgehalten werden und nach Reinigung durch entsprechende Behandlungseinrichtungen nach Möglichkeit ebenfalls versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die späteren Bauherren im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes Scheuring mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers gewährleistet. Das Plangebiet kann über neue Hausanschlüsse an die in der Hauptstraße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden, die auch innerhalb der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden können.

5.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

Über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Fernmeldetrassen der LEW Verteilnetz GmbH. Deren Fortbestand muss auch weiterhin gewährleistet sein.

5.6 Abfallbeseitigung

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

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Das gesamte Plangebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit grundsätzlich auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage könnten im Plangebiet bereits jetzt jederzeit verschiedene Bauvorhaben in Anlehnung an die Umgebungsbebauung umgesetzt werden. In Teilen des Planbereiches sind diese baulichen Strukturen auch bereits vorhanden. Mit der aktuellen Planung werden keine Veränderungen hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen baulichen Dichte, sondern lediglich hinsichtlich der Höhenentwicklung und Gestalt künftiger Gebäude im Plangebiet geschaffen, so dass sich im Vergleich zu dem bereits derzeit auf Grundlage von § 34 BauGB geltenden Planungsrecht keine wesentliche Veränderung bei der Intensität der künftigen Bebauung auf den überplanten Flächen innerhalb der Ortslage Scheuring ergeben wird.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.3) wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nachdem im Plangebiet bereits vor der aktuellen Planung auf Grundlage von § 34 BauGB und des sich hieraus ableitenden Baurechts vergleichbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zulässig waren und auch bereits teilweise erfolgt sind, ist unter Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich. Die aktuelle Planung geht hinsichtlich Überbaubarkeit und baulicher Dichte auch nicht über die Nutzungsintensität hinaus, die

bei einer nach geltendem Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB möglichen Entwicklung der überplanten Flächen nordöstlich der Hauptstraße bereits jetzt jederzeit realisierbar wäre.

Die geplante Entwicklung des bereits jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB in Anlehnung an die Umgebungsbebauung entwickelbaren Areals trägt in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Plangebiet und dessen Umfeld bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.3 Immissionen

Neben den im ländlichen Raum üblicherweise vorhandenen und auch zunehmenden landwirtschaftlichen Emissionen wirken auf das Plangebiet auch die Emissionen eines unmittelbar südlich angrenzenden Autohauses ein. Für dieses laufen derzeit bereits Planungen zur Erweiterung / Änderung des Betriebes. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen in dessen Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch die Handwerkskammer für München und Oberbayern (Projekt-Nr. 69/1116/GP-LP vom 10.11.2016) durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die

Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der südlichsten Baugrenze des Bebauungsplanes „Grillenweg“ am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) eingehalten werden können. Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) findet im Autohaus kein Betrieb statt. Nachdem in unmittelbarer Nachbarschaft keine weiteren relevanten Nutzungen bekannt sind, kann im Plangebiet auch im Hinblick auf gewerbliche Emissionen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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. 1 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.

6.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt ca. 135 m bzw. 190 m von nächstliegenden Bodendenkmälern entfernt. In der Zeit von etwa 1958 bis Anfang der 60iger Jahre fand im Plangebiet Kiesabbau bis in eine Tiefe von etwa 8 m statt. Die sich jetzt im Osten befindliche Hangkante war vor Beginn des Kiesabbaus fast an der Hauptstraße (Kr LL 7). Nach Beendigung des Kiesabbaus wurden beim Bau der bereits bestehenden Gebäude nochmals umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt, ohne dass Bodendenkmälern zutage getreten sind. Nachdem sämtliche innerhalb des Plangebietes möglichen Vorhaben in einem Bereich gebaut werden, wo bereits Kiesabbau bzw. darauffolgend weitere Erdarbeiten stattgefunden haben, ist nicht davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Planung Bodendenkmäler zutage treten. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung

von Vorhaben innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 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, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden. Unabhängig davon wird das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nochmals mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abschließend geklärt werden.


7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,48	94,1
▪ Baufläche	0,48	94,1
Verkehrsflächen	0,03	5,9
▪ Öffentliche Verkehrsflächen (Grillenweg)	0,03	5,9
Gesamtfläche	0,51	100,0

8. In-Kraft-Treten

Der einfache Bebauungsplan „Grillenweg“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 29.11.2016


ARNOLD CONSULT