

## **BEGRÜNDUNG**

**zur Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr.  
967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen,  
in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen  
(Einbeziehungssatzung „Filzstraße“)**

**vom 22.11.2012**

geändert am:  
07.03.2013  
02.05.2013

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
2.2	Tatsächlicher Bestand .....	4
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	4
2.4	Hydrologische Situation .....	5
2.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
<b>3.</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen .....	7
<b>4.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>7</b>
4.1	Verkehr .....	7
4.2	Wasserversorgung.....	8
4.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....	8
4.4	Energieversorgung .....	9
4.5	Telekommunikation.....	10
4.6	Abfallbeseitigung .....	10
<b>5.</b>	<b>Naturschutzfachliche Auswirkungen .....</b>	<b>10</b>
5.1	Ausgangssituation .....	10
5.2	Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung.....	10
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz.....	11
<b>6.</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>In-Kraft-Treten.....</b>	<b>15</b>

# 1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal entlang der Filzstraße in der Ortslage Walleshausen ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf den Grundstücken Flur Nr. 967, 968, 967/2 und 1962 der Gemarkung Walleshausen ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.



Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Google 2012

Die Grundstückseigentümer der nördlich an die Filzstraße anliegenden Grundstücke streben zur Abrundung der bereits umliegenden Wohnbebauung eine bauliche Entwicklung dieser Flächen für Wohngebäude an. Die Erschließung für neue Wohngebäude kann über die anliegenden Straßen gewährleistet werden. An die Grundstücke Flur Nr. 967, 968, 967/2 und 1962 der Gemarkung Walleshausen liegen bereits sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll ein endgültiger, städtebaulich- und ortsbildverträglicher Abschluss der Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Walleshausen gewährleistet werden. Zudem kann mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Herstellungs- und Aus-

baubeiträgen, etc. geschaffen werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einziehungssatzung „Filzstraße“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf stellt den Bereich der Grundstücke Flur Nr. 967, 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, als Wohnbaufläche dar.

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

Mit der im Einziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar nördlich bereits vorhandenen Wohnbebauung (vorwiegend Einzelhäuser).

### **2.2 Tatsächlicher Bestand**

Bei den Flächen im Umgriff der Einziehungssatzung handelt es sich durchwegs um als Grünflächen genutzte Brachflächen ohne jeglichen Gehölzbestand. Auf den Flächen befinden sich bislang auch noch keinerlei baulichen Anlagen. Teilbereiche der überplanten Flächen werden derzeit zur Lagerung von Brennholz verwendet.

### **2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Das nähere Umfeld des Einziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch bestehende zu Wohnzwecken genutzte Ein- und Doppelhäuser entlang der Jahnstraße sowie dem Hopfen- und Auenweg,

- im Nordosten und Osten durch die Anlagen des örtlichen Sportvereins sowie landwirtschaftliche Flächen und Gebäude,
- im Süden und Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2.4 Hydrologische Situation

In Nachbarschaft des Satzungsgebietes befindet sich mit der Paar ein Gewässer II. Ordnung. Die Unterhaltlast für dieses Gewässer liegt beim Bezirk Oberbayern.

Der westliche, außerhalb des Satzungsgebietes liegende Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 967 befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Paar. Nach den Aufzeichnungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim ist für diesen Teil des Grundstückes Fl. Nr. 967, Gemarkung Walleshausen, für ein hundertjährliches Hochwasser (HQ-100) ein Wasserspiegel von 561,49 m ü. NN angegeben. Mit einer tatsächlichen Geländehöhe im Bereich des Auenweges von ca. 561,28 m ü. NN ist in dem betroffenen Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 967 von einem Wasserstand im Falle eines HQ-100-Ereignisses von etwa 0,21 m über Gelände auszugehen.

Aufgrund der Nähe zur Paar ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert und das Grundwasser bis zur Geländeoberkante ansteigen kann. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangwasser sichern muss. Sofern in den Grundwasserschwankungsbereich Stoffe eingebracht werden (z.B. Keller Ausbau) oder das Grundwasser aufgestaut oder umgeleitet wird (z.B. Bauwasserhaltung), ist dies dem Landratsamt Landsberg am Lech mitzuteilen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einleiten zu können (siehe auch Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim, Bereich Service/Veröffentlichungen).

Aufgrund ggf. auftretendem wild abfließenden Wasser sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen von Wasser in die baulichen Anlagen verhindern. Bodenplatten oder Lichtschächte sollten in ausreichendem Maße über der natürlichen Geländeoberkante erstellt werden.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flur Nr. 967, 968, 967/2 und 1962 der Gemarkung Walleshausen befinden sich allesamt in Privateigentum.

### **3. Ziele der Planung**

Mit der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen (Einbeziehungssatzung „Filzstraße“), soll eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen in Anlehnung an den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Einbeziehungsbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) vorgesehen.

Diese Nutzungsart entspricht der in nördlicher bzw. westlicher Nachbarschaft des Einbeziehungsbereiches bereits vorhandenen Wohnbebauung, die eine entsprechende Vorprägung für die überplanten Flächen aufweist.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft sowie infolge der Lage am künftigen Ortsrand wird für die geplanten Gebäude im Einbeziehungsgebiet eine Grundflächenzahl von 0,30 vorgesehen.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der angrenzenden Wohnbebauung. In diesem Zusammenhang werden für neue Wohngebäude im Einbeziehungsgebiet ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Mit der festgelegten Wandhöhe von maximal 5,0 m wird dabei sichergestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum liegen kann. Um im Bereich des künftigen Ortsrandes Gebäude mit einer zu starken Höhenausdehnung vermeiden zu können, wird die Gebäudeoberkante neuer Gebäude im Einbeziehungsgebiet in Anlehnung an den benachbarten Baubestand auf maximal 8,50 m begrenzt.

Die durch neue Wohngebäude überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die sich entlang der bestehenden Straßen vorwiegend an der bereits vorhandenen Bauflucht orientieren. Damit wer-

den die am Ortsrand von Walleshausen bereits bestehenden Raumkanten aufgegriffen und zur freien Landschaft hin verträglich abgerundet. Die Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO im Einbeziehungsbereich bleiben von den Festsetzungen der Satzung unberührt.

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

### **3.3 Begründung weiterer Festsetzungen**

Die Festsetzung zur Dachform (Satteldach) ist erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der neuen baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete, auf den Bestand der Umgebung abgestellte Abrundung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Walleshausen gewährleisten zu können.

Mit den Vorgaben zum Höhenniveau des Erdgeschossrohfußbodens in dem überplanten Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 967 wird der teilweisen Lage dieses Grundstückes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar Rechnung getragen und ein hochwasserangepasstes Bauen auf dem innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Teilbereiches sichergestellt.

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

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die Erschließung der überplanten Grundstücke Flur Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 für den motorisierten Individualverkehr ist bereits über die

unmittelbar anliegenden Straßen (Filzstraße, Jahnstraße, Hopfenweg) sichergestellt.

## 4.2 Wasserversorgung

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

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

## 4.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

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

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

Bei den bestehenden Gebäuden und aktuell laufenden Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft des Einbeziehungsbereiches wird die Versickerung über linienförmige bzw. punktuelle Sickeranlagen durchgeführt. Darüber hinaus liegt im Hopfenweg auch noch ein Regenwasserkanal an, über den das Niederschlagswasser zur nächsten Vorflut geleitet wird. Aufgrund der Erfahrungen aus der umliegenden Nachbarschaft ist davon auszugehen, dass auch im Einbeziehungsbereich eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über linienförmige bzw. punktuelle Sickeranlagen oder einen Anschluss an den anliegenden Regenwasserkanal möglich ist.

Bei einer Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in die Paar sind auf dem jeweiligen Baugrundstück ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Bei der Planung dieser Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer sind § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TREN OG - zu entnehmen.

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung der Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden.

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

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

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

#### **4.4 Energieversorgung**

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

## **4.5 Telekommunikation**

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

Um eine koordinierte Erschließung gewährleisten zu können, wird den Bauherren empfohlen, sich möglichst frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2 in 86368 Gersthofen in Verbindung zu setzen.

## **4.6 Abfallbeseitigung**

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

# **5. Naturschutzfachliche Auswirkungen**

## **5.1 Ausgangssituation**

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

## **5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung**

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

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

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung für die Grundstücke Flur Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

### 5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der baulichen Entwicklung der Grundstücke Flur Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962 in Walleshausen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich vollumfänglich um bislang ausschließlich als Grünflächen genutzte Brachflächen ohne besondere Wertigkeit, die in den Randbereichen teilweise als Lagerfläche (Brennholz) genutzt werden. Bislang haben sich in diesen Bereichen keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen gebildet. Die überplanten Flächen sind daher grundsätzlich als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen.



Bild aktueller Bestand Satzungsgebiet, Stand November 2012

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Einbeziehungsgebiet nach seiner festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt. Für die zukünftige Wohnbebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,30 und somit von einem nur niedrigen Versiegelungsgrad auszugehen, was dem **Typ B** („niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“) entspricht.

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

Für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist somit von einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5 auszugehen. Dieser Faktor kann durch Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens entsprechend verschoben werden. Infolge der nur locker geplanten Überbauung (GRZ 0,30) und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung Niederschlagswasser, versickerungsfähige Beläge, etc.) wird für den Einbeziehungsbereich ein Faktor von 0,2 in Ansatz gebracht. Demzufolge ergibt sich für die überplanten Grundstücksflächen (Gesamtfläche ca. 3.135 m<sup>2</sup>) ein Ausgleichsbedarf von 630 m<sup>2</sup> (0,2 x 3.135 m<sup>2</sup>).

Die Kompensation der Umweltauswirkungen soll innerhalb des Einbeziehungsgebietes durch eine naturschutzfachliche Aufwertung des südlichen Ortsrandes umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist im Süden der privaten Grundstücksflächen in einer Breite von jeweils 5,5 m (Gesamtfläche ca. 670 m<sup>2</sup>) eine Gehölzpflanzung mit standortheimischen Bäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung zu entwickeln. Dabei ist je Grundstück mindestens 50 % dieser Fläche mit Sträuchern (1 Stck./ m<sup>2</sup>) in mehreren Gruppen zu bepflanzen. Die Pflanzung geschnittener Hecken sowie die Anordnung von Gartenhäusern, Geräteschuppen oder Pergolen im Bereich dieser Ortsrandeingrünung ist unzulässig.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

## 6. Hochwasserschutz

Der westliche außerhalb des Umgriffs der Einbeziehungssatzung liegende Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 967 befindet sich, wie auch ein Großteil der Ortslage Walleshausen selbst, innerhalb eines nach § 76 WHG Abs. 3 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar. Gemäß § 78

Abs. 1 Nr. 2 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB) untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch abweichend hiervon gemäß § 78 Abs. 2 WHG die Errichtung baulicher Anlagen genehmigen wenn im Einzelfall das Vorhaben folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Grundsätzlich erhöht das Bauen in Überschwemmungsgebieten das Risiko für Dritte durch einen Retentionsraumverlust. Überschwemmungsgebiete entlang von Gewässern sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten. Ausnahmen sind nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dem nicht entgegenstehen.

Nachdem aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech keine Erfolgsaussichten für einen Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG für eine Bebauung im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar gesehen werden, wurde der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach erfolgter Behördenbeteiligung im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 967 so zurückgenommen, dass er den Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar nicht mehr umfasst. Der vom Überschwemmungsgebiet betroffene westliche Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 967 ist demzufolge nicht mehr Bestandteil der Einbeziehungssatzung.

Die künftigen durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen somit vollumfänglich außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Paar .

Grundsätzlich dürfen in vom Überschwemmungsgebiet betroffenen Bereichen keine Geländeaufschüttungen, Ablagerungen von Holz, etc. vorgenommen werden, da diese Abfluss und Retention negativ beeinflussen.

## 7. Immissionen

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Süden unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrüben-ernte, etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

Die aus dem Eisenbahnbetrieb der westlich des Satzungsgebietes verlaufenden Bahnstrecke 5370 Geltendorf – Mering resultierenden Immissionsbelastungen sind als „Bestand“ hinzunehmen. Physikalisch bedingt können zudem im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate, etc.) verursachen.

## 8. Altlasten

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

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

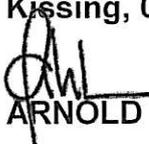
## 9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Wohnbebauung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

## 10. In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 967 (tlw.), 968, 967/2 und 1962, Gemarkung Walleshausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Walleshausen (Einbeziehungssatzung „Filzstraße“) tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 02.05.2013**

  
**ARNOLD CONSULT**