

**- Teil C -**

**Gemeinde Geltendorf**  
**Landkreis Landsberg am Lech**



---

**Bebauungsplan**  
**„Walleshäuser - Gröbelanger“, Verz. Nr. 2.20**  
**2. Änderung**

# **Begründung**

**vom 02.09.2021**

geändert am:  
16.12.2021

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Änderungsplanung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
2.2	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	4
2.3	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.4	Beschleunigtes Verfahren.....	5
<b>3.</b>	<b>Ziele der Änderungsplanung</b>	<b>6</b>
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage .....	6
3.3	Mindestgröße der Grundstücke, Anzahl der Wohnungen .....	7
3.4	Gestaltung .....	8
3.5	Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und -anlagen.....	8
3.6	Grünordnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen .....	8
<b>4.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>
5.1	Allgemein.....	10
5.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	10
5.3	Bodenschutz und Flächenverbrauch .....	11
5.4	Immissionen .....	11
5.5	Denkmalschutz .....	12
5.6	Altlasten.....	12
<b>7.</b>	<b>In-Kraft-Treten</b>	<b>13</b>

## 1. Anlass für die Änderungsplanung

Die Gemeinde Geltendorf hat für den Ortsteil Walleshausen bereits im Jahr 2015 den Bebauungsplan „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 aufgestellt (rechtsverbindlich seit 04.02.2016), um Planungsrecht für eine gemischte und wohnbauliche Entwicklung auf Flächen im Nordwesten der Ortslage Walleshausen zu schaffen. Auf dieser Grundlage wurden zwischenzeitlich bereits die Erschließungsanlagen umgesetzt und einige private Grundstückflächen mit Wohn- und sonstigen Gebäuden überbaut. Bei den in gemeindlicher Hand liegenden Grundstücken hat sich gezeigt, dass verstärkt Nachfragen, insbesondere nach kleineren Grundstücken eingehen, so dass die Gemeinde den Bebauungsplan nochmals im Hinblick auf potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft hat. Auf Grundlage eines hierzu erarbeiteten Plankonzeptes zu einer Neuordnung der Grundstückszuschnitte im Planbereich des Bebauungsplanes „Walleshausen-Grübelanger“ soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes nun Planungsrecht für diese Neuordnung geschaffen werden.



Abb. 1: Luftbild Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Im Zuge dieser 2. Änderung soll der Bebauungsplan „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 inhaltlich auch auf die aktuelle Straßenplanung und die zwischenzeitlich neu eingeführte Katastergrundlage (UTM statt Gauß-Krüger) abgestellt werden. Den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 hat der Gemeinderat Geltendorf am 17.06.2021 gefasst. Die Grundzüge der Planung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch diese 2. Änderung nicht berührt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf stellt das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 bereits als „Wohnbauflächen“ bzw. als „gemischte Bauflächen“ mit einer randlichen „Grünfläche“ mit „geplanten Schutz- und Leitpflanzungen“ dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 kann demzufolge auch weiterhin aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf entwickelt werden.



Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Geltendorf (wirksam seit 10.09.2015)

### 2.2 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- Im Norden und Osten durch die Verkehrsflächen der Waberner Straße und der Pestenacker Straße sowie die unmittelbar daran angrenzenden Wohn- und gemischt genutzten Bauflächen. In diesen Bereichen dominieren ein- und zweigeschossige Wohngebäude und kleinere Gewerbeeinheiten sowie Reste landwirtschaftlicher Hofstellen.
- Im Süden durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Gebäudestrukturen der Volks- und Musikschule Walleshausen sowie die gemischt genutzten Gebäudestrukturen entlang der Waberner Straße.
- Im Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsgebiet liegenden Grundstücksflächen (Wohn-/Mischgrundstücke) befinden sich teilweise in privatem Eigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde Geltendorf. Bei dem Grundstück Flur Nr. 566/11, Gemarkung Walleshäusen, handelt es sich um die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Dekan-Sailer-Straße, die wie die öffentlichen Grünflächen (Grundstück Fl.Nrn. 566/19 und 566/33) im westlichen Randbereich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde liegen.

## 2.4 Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshäusen - Gröbelanger“, Verz. Nr. 2.20 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 eines bislang teilweise noch nicht baulich genutzten Innerortsbereiches handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine wohnbauliche bzw. gemischte bauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshäusen - Gröbelanger“, Verz. Nr. 2.20 auch bislang schon in ähnlicher Form möglich war.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3. Ziele der Änderungsplanung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Neuordnung der Grundstückszuschnitte innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes geschaffen werden, um künftig mehr „kleinere“ Grundstücke anbieten zu können. Zudem erfolgt im Rahmen dieser Änderung eine Anpassung der Planunterlagen an die bereits erfolgte Straßenplanung und eine Umstellung auf das mittlerweile geltende System der Katastergrundlage (UTM statt Gauß-Krüger).

Neben den vorgenannten Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A), werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch die textlichen Festsetzungen im Textteil (Teil B) teilweise fortgeschrieben und an geänderte Anforderungen angepasst.

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung eines Teiles der Baugrundstücke (kleinere Grundstücke, mehr Doppelhausgrundstücke) im Änderungsgebiet, müssen im Zuge der 2. Änderung die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in einigen wenigen Teilbereichen geringfügig angepasst und auf die geplante Neuordnung abgestellt werden. Trotz dieser minimalen Anpassungen stellen die festgesetzten Baufenster auch weiterhin eine geordnete bauliche Nutzung und Überbauung des am nordwestlichen Ortsrand von Walleshausen liegenden Baugebietes sicher.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet auch weiterhin durch die Festlegung der Grundflächenzahl und die Festsetzung von Haustypen (mit Angabe von Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachneigung usw.) bestimmt. Um im Änderungsgebiet künftig eine Entstehung von zu kleinen, ortsuntypischen Wohngebäuden (Stichwort „Tiny Haus“) vermeiden zu können, wird eine Mindestgröße (mindestens 60 m<sup>2</sup>) für die Grundfläche von Wohngebäuden (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) festgesetzt. Andererseits sollen auf den teilweise großen Bestandsgrundstücken des entlang der Waberner Straße festgesetzten Mischgebietes auch keine zu großen, ortsunverträglichen Wohngebäude entstehen, so dass hier eine maximale Grundfläche von

300 m<sup>2</sup> je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaus) künftig nicht überschritten werden darf.

Infolge der Erfahrungen aus den bereits teilweise im Änderungsgebiet umgesetzten Baumaßnahmen und den immer stärker zunehmenden Anforderungen an die technische Ausgestaltung von Wohn- und sonstigen Gebäude (Vorgaben EnEV etc.), wird die zulässige Höhenausdehnung der Gebäudeoberkante für alle Gebäudetypen (Typ A bis C) im Änderungsgebiet um jeweils 0,5 m auf künftig maximal 9,00 m (Typ A und B) bzw. maximal 9,50 m (Typ C) erhöht.

Nachdem zwischenzeitlich auch die konkrete Straßenplanung vorliegt und die Erschließungsstraßen bereits weitestgehend umgesetzt sind, wird der Höhenbezugspunkt der künftigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe nochmals konkretisiert und auf den höchsten Punkt der an das jeweilige Grundstück anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante bezogen. Damit können Diskussionen über die genaue Bestimmung des Höhenbezugspunktes im nachfolgenden Vollzug vermieden werden.

### **3.3 Mindestgröße der Grundstücke, Anzahl der Wohnungen**

Im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung eines Teils der Baugrundstücke im Änderungsgebiet werden auch die Vorgaben zu den Mindestgrößen der künftigen Grundstücke überarbeitet und etwas nach unten korrigiert. So müssen Einzelhausgrundstücke künftig eine Mindestgröße von 480 m<sup>2</sup> aufweisen, während Doppelhausgrundstücke mindestens 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte umfassen müssen.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Änderungsgebiet soll trotz angestrebter maßvoller Nachverdichtung und Neuordnung eine unverträgliche Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende zu starke Verdichtung bzw. Beeinträchtigung der ortstypischen Strukturen (Erhöhung Stellplatzbedarf etc.) verhindert werden. So dürfen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes je Einzelhaus (Wohnhaus) weiterhin maximal zwei Wohnungen umgesetzt werden. Bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen nun aber in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße der Doppelhaushälfte gebracht. So darf bis zu einer Größe des Baugrundstückes von 350 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälfte) künftig nur noch eine Wohnung umgesetzt werden. Andererseits soll im Bereich des entlang der Waberner Straße gesicherten Mischgebietes, in Anlehnung an die bestehenden straßenbegleitenden Baustrukturen der Umgebung, künftig eine massivere Wohnbebauung mit maximal sechs Wohneinheiten je Einzelhaus (Wohnhaus) realisiert werden können. Damit kann auch den vorliegenden

Nachfragen nach Wohnungen im Änderungsgebiet in gewissem Umfang Rechnung getragen werden. Je Doppelhaushälfte werden im Mischgebiet auch weiterhin nur zwei Wohnungen zugelassen werden.

### **3.4 Gestaltung**

Im Hinblick auf die stetige Zunahme des Einsatzes von erneuerbaren Energiequellen / -trägern wird bei der Dacheindeckung der neuen Gebäude künftig auch eine reine Ausführung durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zugelassen.

Aufgrund entsprechender Erfahrungen aus anderen Bauvorhaben in jüngster Vergangenheit, wird die Gesamtbreite aller Dachaufbauten (Zwerch- und Quergiebel) je Dachseite auf maximal 60 % der Länge des jeweiligen Hauptgebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaus) erhöht.

### **3.5 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und -anlagen**

Oberirdische Stellplätze sollen künftig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten wird, wenn die Stellplätze senkrecht zur Straße angeordnet werden. Damit kann den Bauherren künftig mehr Möglichkeiten zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs auf ihrem Grundstück geschaffen werden.

Auch für Nebengebäude bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> (Gartenhaus, Gartengerätehaus etc.) sollen künftig mehr Möglichkeiten zu deren Verortung auf dem jeweiligen Baugrundstück eingeräumt werden. Lediglich die Bereiche entlang des öffentlichen Straßenraumes (Abstand 3,0 m) sollen auch weiterhin von derartigen Anlagen bzw. Gebäuden freigehalten werden.

### **3.6 Grünordnerische Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Aufgrund negativer Erfahrungen aus anderen Vorhaben wird nochmals klar gestellt, dass sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, künftig als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten sind. Künstliche Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) dürfen hier nicht verwendet werden, zudem ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig. Damit kann eine

zu starke technische oder künstliche Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen vermieden werden.

## 4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in der Dekan-Sailer-Straße bzw. der Waberner Straße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung der Baugrundstücke im Änderungsgebiet sichergestellt.

Im Bereich des Änderungsgebietes befinden sich mehrere 1-kV- und 20-kV-Kabelleitungen sowie eine Transformatorstation der LEW Verteilnetz GmbH. Der Schutzbereich sämtlicher Leitungen beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Zudem verläuft eine 1-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH über das Änderungsgebiet. Der Schutzbereich beträgt auch hier 1,0 m beiderseits der Trasse. Falls der Schutzbereich bei Bautätigkeiten nicht eingehalten werden kann, muss vor Beginn dieser von der LEW Verteilnetz GmbH die Freileitung abgebaut oder eine Leitungsisolierung umgesetzt werden.

Im Rahmen der Planung der im Änderungsgebiet bereits umgesetzten Erschließungsanlagen wurde auch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierbei hat sich gezeigt, dass der Untergrund im Bereich des Baugebietes nur bedingt für eine Versickerung geeignet ist. Demzufolge wurde innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen ein Regenwasserkanal umgesetzt, an den sämtliche privaten Grundstücke angeschlossen sind. Sollte auf den jeweiligen privaten Grundstücken eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich sein, kann dieses Wasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Die geplanten Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasseranlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser (Grundschatz) im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Allgemein**

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Walleshäuser - Gröbelanger“, Verz. Nr. 2.20 wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 2.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der geplanten Nachverdichtung / Neuordnung innerhalb des Änderungsgebietes berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### **5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Innerhalb des gesamten Änderungsgebietes waren bereits vor der aktuellen Änderungsplanung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshäuser - Gröbelanger“, Verz. Nr. 2.20 grundsätzlich planungsrechtlich zulässig und sind auch bereits teilweise erfolgt (Erschließungsstraße, Wohn- und sonstige Gebäude etc.). Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die aktuelle Änderungsplanung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind

hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Für das Änderungsgebiet liegen keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten ist für das Änderungsgebiet auch weiterhin auszuschließen. Analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan stehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch der Umsetzung der Änderungsplanung weiterhin keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

### **5.3 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Mit der aktuellen Änderungsplanung wird eine bereits für eine wohnbauliche und gemischt genutzte Entwicklung planungsrechtlich gesicherte (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20) Fläche im Randbereich des gewachsenen Siedlungsgebietes der Ortslage Walleshausen teilweise für eine bauliche Neuordnung / Nachverdichtung in Form kleinerer Baugrundstücke herangezogen. Diese Neuordnung / Nachverdichtung trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer weiteren baulichen Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Neuordnung / Nachverdichtung planungsrechtlich bereits gesicherter Bauflächen kein zusätzlicher Verbrauch von Flächen, die nicht bereits jetzt für eine bauliche Nutzung herangezogen werden könnten.

Zudem können auch die bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

### **5.4 Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, z. B. bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen und dies zu dulden ist. Zudem sind sonstige

Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (z. B. Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

## **5.5 Denkmalschutz**

Auf dem Grundstück Flur Nr. 566/6 befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal (Kruzifix der erneuerten Kapelle, 18./19. Jh., Akt.-Nr. D-1-81-122-28). Dieses Baudenkmal bleibt auch im Zuge der Änderungsplanung weiterhin unverändert erhalten. Das Änderungsgebiet liegt auch in Nachbarschaft (Ortszentrum Walleshausen) eines bekannten Bodendenkmals (untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teil der Kath. Pfarrkirche Unsere liebe Frau von Walleshausen mit Friedhof, Inv.-Nr. D-1-7831-0119).

Unabhängig davon unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, grundsätzlich 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.

## **5.6 Altlasten**

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

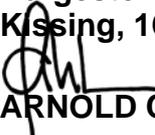
Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech, 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.

## 6. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>1,50</b>	<b>70,4</b>
- Mischgebiet (MI)	0,50	23,5
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,00	46,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,34</b>	<b>16,0</b>
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,05	2,4
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	0,29	13,6
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,29</b>	<b>13,6</b>
- Öffentliche Grünflächen	0,01	0,5
- Ausgleichsfläche mit Mulde	0,28	13,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,13</b>	<b>100,0</b>

## 7. In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Grübelanger“, Verz. Nr. 2.20 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 16.12.2021  
  
ARNOLD CONSULT