

# Gemeinde Vilgertshofen

Landkreis Landsberg am Lech

## Bebauungsplan „Pflugdorf - Ahornweg“

### Begründung

Entwurf

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 07.10.2019

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemeinde Vilgertshofen  
Rathausstr. 41  
86946 Vilgertshofen

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 2 BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
5.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 .....	5
5.2.	Regionalplan der Region 14 München (RP) 2019.....	6
5.3.	Flächennutzungsplan .....	7
5.4.	Bebauungspläne .....	8
<b>6.</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>9</b>
6.1.	Topographie .....	9
<b>7.</b>	<b>SCHUTZGÜTER</b> .....	<b>9</b>
7.1.	Schutzgut Boden und Fläche .....	9
7.2.	Schutzgut Wasser .....	11
7.3.	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene .....	12
7.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	12
7.5.	Schutzgut Mensch (Erholung).....	13
7.6.	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	14
7.7.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	14
7.8.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz.....	15
7.9.	Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung .....	15
7.10.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt .....	15
7.11.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	15
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>16</b>
8.1.	Städtebauliches Konzept.....	16
8.2.	Grünordnerisches Konzept.....	16
<b>9.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>16</b>
9.1.	Art der baulichen Nutzung .....	16
9.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
9.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	17
9.4.	Mindestgrundstücksgröße und maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude .....	17
9.5.	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze .....	17
9.6.	Gestaltung der Gebäude .....	17
9.7.	Einfriedungen .....	18
9.8.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	18
9.9.	Grünordnung .....	18
9.10.	Niederschlagwasserbeseitigung.....	20
<b>10.</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>12.</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK</b> .....	<b>21</b>

13.	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE .....	21
14.	QUELLENVERZEICHNIS .....	22

## 1. ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

In der Gemeinde Vilgertshofen besteht aktuell eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere auch im Ortsteil Pflugdorf. Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Vilgertshofen auf den Bedarf an Wohnbauland für junge Familien.

Für die Gemeinde Vilgertshofen ist für die nächsten Jahre ein Bevölkerungswachstum prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik, „Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographiespiegel Bayern“, Heft 547). Dem gegenüber steht jedoch eine zunehmend negative demographische Entwicklung. Somit möchte die Gemeinde Vilgertshofen auch dem demographischen Trend entgegenwirken und einerseits einheimische Familien am Ort halten und andererseits einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren.

## 2. VERFAHREN GEMÄß § 13B BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>, hiermit gilt der Nachweis für die Zulässigkeit des Verfahrens als erbracht.

Allgemeines Wohngebiet ca. 10.500 m<sup>2</sup> x 0,35 (GRZ) = ca. 3.675 m<sup>2</sup>

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 15.109 m<sup>2</sup> (ca. 1,5 ha) und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 235 (Teilfläche = TF), 236 (TF), 236/26 (TF), 1431 (TF) jeweils der Gemarkung Pflugdorf, Gemeinde Vilgertshofen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 237, die landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird,
- im Osten durch die Fl.-Nr. 236 (Teilfläche), die ebenfalls landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird, und die Fl.-Nr. 235 (TF des Flurweges „Petersfeld“)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 91 (Grünlandfläche mit landwirtschaftlichem Anwesen)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1431 (TF Flurweg), die Fl.-Nr. 236/9 (Straße „Am Hungerbrunnen“), Fl.-Nr. 236/26 (TF Ortsrandeingrünung) und das angrenzende Wohngrundstück Fl.-Nr. 237/2.

## 4. ÄNDERUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- Änderung der Gebietskategorie von WR Reines Wohngebiet zu WA Allgemeines Wohngebiet (§ 1)
- Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35
- Anhebung der Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf 0,10 m über Erschließungsstraße

Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen:

- Ergänzungen der Hinweise zur Aushubüberwachung
- Verkleinerung der nachrichtlich dargestellten, vorgeschlagenen Grundstücke

Planerische Anpassungen:

- Verbreiterung der Straße Petersfeld im Bereich des Bebauungsplanes und dadurch geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches
- Verlagerung des WA 2 östlich der neuen Erschließungsstraße nach Süden
- Klarstellung der Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 11.1) sowie zum Unteren Bezugspunkt bei Garagen (§ 8.6)
- Anpassung der Dachneigung: statt 22-28° und 35-40°: zwischen 22-40°

## 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Vilgertshofen im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Vilgertshofen betreffen.

#### Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.  
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten  
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### Siedlungsstruktur

- 3.1 (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.
- 3.2 (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.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnbauflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung und für junge Familien zu schaffen. Somit möchte die Gemeinde Vilgertshofen einheimische Familien am Ort halten und einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren und hierdurch dem demographischen Wandel entgegenwirken. Zulässig sind auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Der gesellschaftliche und demographische Wandel wird hiermit berücksichtigt.

Dem Grundsatz des LEP „Anwendung nachhaltiger, flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen“ wird insofern nachgegangen, als dass eine bestehende Wohnstraße weitergeführt wird und diese an einen vorhandenen, noch auszubauenden Wirtschaftsweg angeschlossen wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im räumlichen Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Es besteht somit nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, der gegenständliche Bebauungsplan „Pflugdorf – Ahornweg“ entspricht somit dem LEP Bayern. Zur Innenentwicklung siehe 5.2 Regionalplan der Region 14 München (RP) 2019.

## 5.2. Regionalplan der Region 14 München (RP) 2019

Die Gemeinde Vilgertshofen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und im Erholungsraum „Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal“. Weitere Kartendarstellungen sind nicht vorhanden.

### A | Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

- G 1.4 Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden.
- G 2.1 Die Vorteile des Zuzugs in der Region sollen genutzt, Integrationsanstrengungen sollen erhöht werden.
- G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

### B | Natürliche Lebensgrundlagen

- G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region für die Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild, die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete, die Bedeutung der landschaftlichen Werte und die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

## B II Siedlung und Freiraum

- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.
- Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinde zulässig.
- Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Vilgertshofen vor allem einheimische Familien am Ort halten und einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren. Die Fläche orientiert sich am derzeitigen Bedarf. Das Planungsgebiet befindet sich im räumlichen Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Durch die Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sowie Wohngebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, wird der gesellschaftliche und demographische Wandel mit berücksichtigt.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem landschaftlich, naturschutzfachlich und/oder für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Bereich.

Eine bestehende Wohnstraße wird weitergeführt und diese an einen vorhandenen, noch auszubauenden Wirtschaftsweg angeschlossen. Die ortplanerische Ordnung wird somit aufgegriffen und weiterentwickelt, es besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind bereits vollständig entwickelt. Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren innerörtliche Baulücken für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Nennenswerte und vor allem aktivierbare Leerstände existieren nicht.

Die Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes untermauert die grundsätzliche Annahme der Gemeinde, dass auch künftig weiterer Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde besteht:

Ausgehend von einem Einwohnerstand Ende 2015 hat das statistische Landesamt für Ende 2025 einen Bevölkerungsstand von 2.800 EW prognostiziert. Allerdings wurde die Prognose für die Jahre 2016 und 2017 bereits um durchschnittlich 1,3 % übertroffen, so dass die Prognose des statistischen Landesamts für Ende 2025 auf 2.836 EW zu korrigieren wäre. Je Nutzungseinheit sind derzeit ca. 2,93 EW anzusetzen, so dass sich die Zahl der Nutzungseinheiten von derzeit 912 auf 968 in 2025 erhöhen müsste, wenn der Bedarf gedeckt werden sollte.

Der gegenständliche Bebauungsplan „Pflugdorf - Ahornweg“ entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes der Region 14 München.

### 5.3. Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Vilgertshofen (Stand: 4. Änderung aus dem Jahr 2000) nicht als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit ist der gegenständliche Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß §13a Abs. 2, Satz 2 BauGB der Bebauungsplan dennoch aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

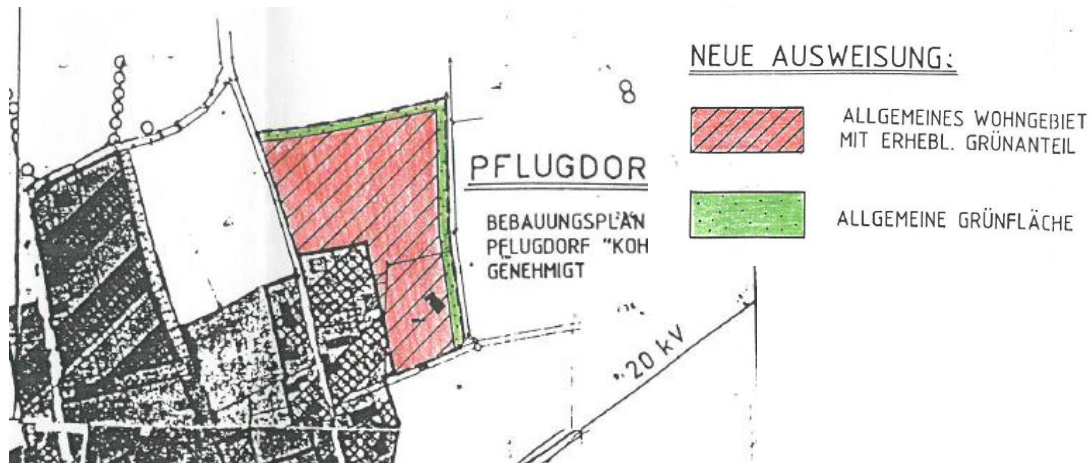


Abb. 1 Flächennutzungsplan - 4. Änderung, Stand: 2000

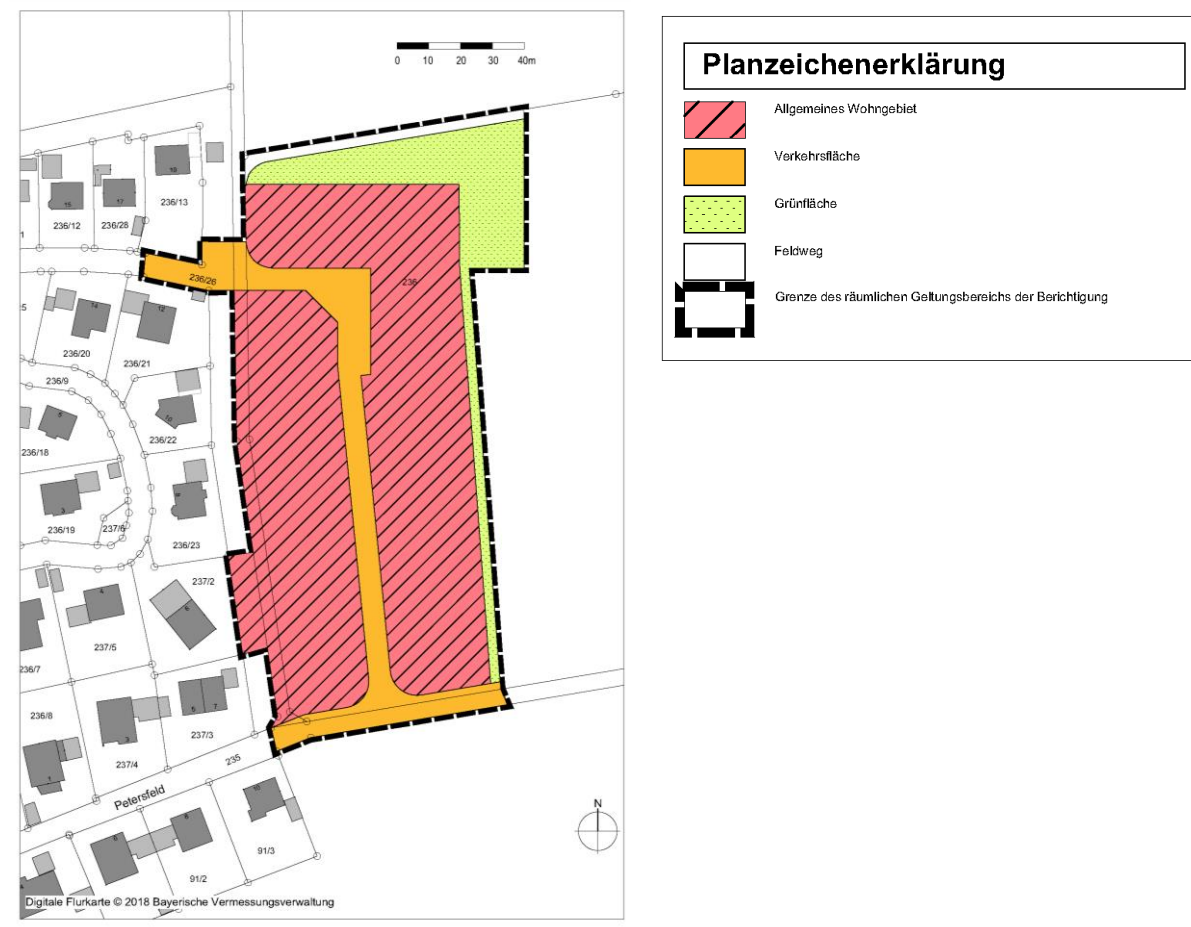


Abb. 2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (maßstabslos)

#### 5.4. Bebauungspläne

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Pflugdorf - Am Hungerbrunnen/Petersfeld“ aus dem Jahr 2018, der seinen Vorgänger „Pflugdorf - Kohlstatt“ aus dem Jahr 1991 einschließlich all seiner vorangegangenen Änderungen ersetzt hat.



## 6. BESTANDSSITUATION

Das Planungsgebiet besteht fast ausschließlich aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche sowie westlich daran anschließend einem wassergebundenem Wirtschaftsweg und im Süden der Erschließungsstraße „Petersfeld“, welche in die freie Landschaft Richtung Osten führt. Im Norden und Osten grenzen weitere Grünlandflächen an.

### 6.1. Topographie

Das Gelände fällt leicht von Süden nach Nordnordwesten um ca. 2,20 m von rund 680,80 m ü. NN auf 678,60 m ü. NN ab (Vermessung, Ing.-Büro Glatz - Kraus, Bestandsplan 05.11.2018).

## 7. SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Oktober 2018) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei fünf Stufen unterschieden: geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

### 7.1. Schutzgut Boden und Fläche

Der Geltungsbereich liegt laut der geologischen Karte Bayern Maßstab 1:200.000 im Bereich der würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter (Gesteinsbeschreibung: Kies, Sand) (UmweltatlasBayern, Online-Abfrage Oktober 2018).

#### Bodenbeschreibung:

Die Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000 gibt für das nordöstliche Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -Schluffkies (Schotter) an. Im Südwesten ist vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vorhanden (BayernAtlas Bayern, Online-Abfrage Oktober 2018).

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Klassifizierung gemäß Bodenschätzung (BayernAtlas plus, Online-Abfrage Oktober 2018)

Grünland L II b 2 58/57

Kulturart Grünland; Bodenart Lehm (L); Zustandsstufe 2 (mittlere Ertragsfähigkeit, 20 bis 30 cm mächtige humushaltige Krume), b = Jahrestemperatur zwischen 7–80 °C; Ackergrundzahl 58; Ackerzahl 57 (von maximal 100).

Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittlere Funktionserfüllung
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hohe Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hohe Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittlere Funktionserfüllung
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	geringe Funktionserfüllung
Schutzwürdigkeit:	hoch

#### Baugrund:

Es liegt ein aktuelles Baugrundgutachten vor (Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure und Geologen GmbH: Baugrunderkundung / Baugrundgutachten - Erschließung des Baugebietes „Hungerbrunnen Ost“, Stand vom 18. April 2019). Die wesentlichen Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst. Bezüglich detaillierter Informationen wird auf das Gutachten (Anlage zur Begründung) verwiesen.

Die Bodenschichten setzen sich folgendermaßen zusammen

Oberboden - Homogenbereich O1

50 - 60 cm mächtig;

schwach sandiger bis sandiger, selten schwach kiesiger, schwach humoser bis humoser Schluff in weicher bis steifer Konsistenz; teils erhöhte Cyanid-Konzentrationen, die in humosen und organischen Böden erfahrungsgemäß natürlich bedingt sind;

Bindige Decklagen - Homogenbereich B1

oberflächennah bis etwa 2,4 - 3,0 m unter GOK;

aufgeweichte, bindige Böden (Decklagen): tonige, sandige, schwach kiesige bis kiesige Schluffe (weich), schwach sandige, teils schwach organische und bereichsweise schwach kiesige Tone (weich bis steif) mit geringmächtigen Sandzwischen-schichten und stark schluffige, sandige, schwach tonige bis tonige Kiese (weich bis steif); es ist mit keinen geogenen Belastungen zu rechnen.

Tragfähigkeit: gering; Wasserempfindlichkeit: groß; Frostepfindlichkeit: stark; Wasserdurchlässigkeit gering - sehr gering;

Moräneböden - Homogenbereich B2

bis etwa 10,6 m bis 13,2 m unter GOK;

kiesige bis stark kiesige, schwach sandige bis sandige, teils schwach steinige, selten steinige Tone und untergeordnet auch stark kiesige, sandige, schwach steinige, tonige Schluffe; durchgehend zumindest steife Konsistenz; es ist mit keinen geogenen Belastungen zu rechnen.

Tragfähigkeit: mittel; Wasserempfindlichkeit: groß; Frostepfindlichkeit: stark; Wasserdurchlässigkeit gering - sehr gering;

Quartäre Kiese - Homogenbereich B3

In den tieferreichenden Bohrungen (B 1, B 4 und B 5) mit Aufschlusstiefen von 13,0 – 15,0 m

wurden im Tieferen (ab etwa 666,8 – 668,1 m NN) schwach bis stark sandige, schwach schluffige bis schluffige, oft schwach steinige Kiese (Karbonat- und Kristallingerölle) in einer etwa dichten Lagerung erkundet.

Tragfähigkeit: groß; Wasserempfindlichkeit: gering; Frostepfindlichkeit: gering - mittel; Wasserdurchlässigkeit mittel - groß;

Bauwerksgründung / Wasserhaltung

Bezüglich der Bauausführung (Kanal, Straßenbau, Wohnbebauung) wird auf die Ausführungen des Baugrundgutachtens verwiesen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen:

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in einem Flächenumfang von rund 1,3 ha neu in Anspruch genommen. Es handelt sich um weit verbreitete Bodentypen bzw. mineralische Bodenarten mit hoher Schutzwürdigkeit. Bei der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 in Verbindung mit den Überschreitungsmöglichkeiten ist von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Als Folge ist eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 12 „Flächenstatistik“ verwiesen.

Unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden sowie einer umweltschonenden gärtnerischen Nutzung der Grundstücke sind keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Boden zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich somit im Hinblick auf die mittlere Flächendimension in Verbindung mit einem mittleren Grad an Versiegelung und einer hohen Schutzwürdigkeit des Bodens **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche.**

## 7.2. Schutzgut Wasser

### Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde bei den Bohrungen bis zu einer maximalen Endtiefe von 15 m unter Geländeoberkante (GOK) kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Es ist anzunehmen, dass die erkundeten quartären Kiese im Tieferen (unterhalb von etwa 15 m unter GOK) wasserführend sind.

Wasserschutzgebiete sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Teufelsküche befindet sich rund 700 m westlich / 800 m nördlich (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2018). Für die Beurteilung einer ggf. geplanten Tiefenversickerung sollte dieses Schutzgebiet berücksichtigt werden.

### Oberflächengewässer

Im näheren Umfeld befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Planungsgebiet befindet sich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Dem entsprechend ist mit keiner Beeinträchtigung des Baugebietes durch den Einfluss von Oberflächenwasser zu rechnen.

Südlich angrenzend an die Straße Petersfeld (bei Hs.Nr. 10) ist ein wassersensibler Bereich verzeichnet

### Versickerungsfähigkeit

Oberflächennahe Bodenschichten (bis etwa 10,6 – 13,2 m unter GOK) weisen keine ausreichenden Schichtstärken und Durchlässigkeiten für eine Versickerung auf.

In den teilweise bis zu 13 - 15 m unter GOK ausgeführten Bohrungen wurden im Tieferen quartäre Kiese erbohrt, die mittlere bis große hydraulische Durchlässigkeiten zu Versickerungszwecken aufweisen. Eine Tiefenversickerung des Niederschlagswassers mittels Sickerschächten bzw. -brunnen ist allerdings nur mit einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde und bei einer geeigneten Vorreinigung des Niederschlagswassers möglich.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Drainagen, welche aufgelassen wurden. Das Auftreten von Staunässe ist daher nicht auszuschließen.

### Umweltauswirkungen

In Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Baugruben, Straßen- und Wegebau) besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,35. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Da oberflächennah gering durchlässige Bodenschichten vorliegen, ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich. Darüber hinaus können bei Starkregenereignissen ein erhöhter Oberflächenabfluss und Staunässe nicht ausgeschlossen werden. Um Beeinträchtigungen hinsichtlich Oberflächenabfluss und Hochwassergefahr entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen die Verwendung sickerfähiger Beläge sowie insbesondere auch die Festsetzung von ausreichend bemessenen Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen mit gedrosseltem Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Des Weiteren wird empfohlen, im Rahmen der Objektplanung das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen für die Gebäude (z. B. wasserundurchlässige Kellerschosse, Lichtschächte, etc.) zu prüfen und die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens über Erschließungsstraße festgesetzt.

Bei Einhaltung der Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie einer umweltschonenden gärtnerischen Nutzung der Grundstücke sind keine weiteren Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

Zusammenfassend ist aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes mit entsprechend geringer Gefahr der Grundwasserverschmutzung und der geplanten Niederschlagswasserbehandlung mit Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal von **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser** auszugehen.

### 7.3. Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um eine Kalt- und Frischluftproduktionsfläche. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den westlich angrenzenden Siedlungsbestand sowie temporär in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung durch die Ausbringung von Düngemitteln.

#### Umweltauswirkungen

Geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), sind im Wohnbaugebiet selbst, im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten.

Durch die Überbauung büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet zum Teil ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) sind nicht zu erwarten. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion / Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus.

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht - trotz der zu erwartenden Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Niederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit - nicht.

Allerdings kann es aufgrund des gering versickerungsfähigen Untergrundes bei Starkregenereignissen zu erhöhtem Oberflächenabfluss und Stauässe kommen.

Um Beeinträchtigungen hinsichtlich Oberflächenabfluss und Hochwassergefahr entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen die Verwendung sickerfähiger Beläge sowie insbesondere auch die Festsetzung von ausreichend bemessenen Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen mit gedrosseltem Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal. Des Weiteren wird empfohlen, im Rahmen der Objektplanung das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen für die Gebäude (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse, Lichtschächte, etc.) zu prüfen.

Zusammenfassend sind lediglich **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

### 7.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotop- und Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2018).

Das Planungsgebiet besteht aus Intensivgrünland. Wertgebende Vegetationsstrukturen und/oder Pflanzengesellschaften kommen innerhalb des Planungsgebietes nicht vor. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt und ist aufgrund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop (Biotop-Nr. 8031-0113-115) befindet sich rund 150 m östlich. Hierbei handelt es sich um Flurbereinigungshecke entlang eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges. Es besteht keine Betroffenheit durch die Planung.

Rund 50 m östlich der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Baumgruppe inmitten der Grünlandfläche auf den Fl.-Nm. 236 und 237 vorhanden. Diese besteht aus vier Eichen und einer Linde mit Stammdurchmessern bis ca. 80 cm. Etwas weiter nördlich sind zwei Einzelbäume vorhanden.

Diese Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich (potenzielle) Habitatstrukturen für u.a. Vögel und Fledermäuse (z.B. Nist-, Brutplätze, Baumhöhlen, Sommerquartiere) dar. Die Bäume bleiben erhalten, es erfolgt kein Eingriff. Somit besteht keine Betroffenheit.

Das größte Lebensraumpotenzial im räumlichen Umfeld stellen die beschriebene Baumgruppe und das Biotop Nr. 8031-0113-115 dar. Diese stellen potenzielle Habitatstrukturen für Vögel, Fledermäuse, Insekten, Käfer, etc. dar. Beide Strukturen sind von der Planung nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Fundpunkte Nr. 8031-0452 und 8031-0477 der Artenschutzkartierung (ASK) liegen rund 350 m südwestlich im Bereich der Weilheimer Straße in Pflugdorf. Hierbei handelt es sich um Nachweise von unbestimmten Fledermäusen aus den Jahren 1987 und 1998.

Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Bebauung.

#### Umweltauswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust einer Grünlandfläche in einer Größenordnung von insgesamt rund 13.500 m<sup>2</sup>. Wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Eine Nutzung des Planungsgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z.B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der Nähe zum Ortsrand und zu den östlich vorhandenen Gehölzbeständen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind weitere Störungen durch die Nutzung des Wirtschaftsweges als Spazierweg, z.T. mit frei laufenden Hunden, vorhanden.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Tötungs- und Schädigungsverbot) sind somit nicht zu erwarten.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind allerdings lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können.

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohnbebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Diese sind für Offenlandarten als Nahrungshabitat (Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang) von Bedeutung, z.B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung sind Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen. Eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden.

Nutzungs- und betriebsbedingt werden Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien und intensiv genutzten Landschaft verlagert. Diese Störung ist allerdings als nicht erheblich zu bewerten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u.a. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erfüllt.

#### **7.5. Schutzgut Mensch (Erholung)**

Das Planungsgebiet selbst weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Für Spaziergänger, Fahrradfahrer besteht eine indirekte Erholungsfunktion der Fläche im Hinblick auf beispielsweise Naturgenuss und Blick in die freie Landschaft.

### Umweltauswirkungen

Während der Bauphase kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch kann auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der westlich angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen sein.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft. Der bestehende Wirtschafts- und Spazierweg am Ortsrand wird durch eine neue Erschließungsstraße durch das geplante Wohnbaugebiet ersetzt.

Durch die Wohnnutzung selbst sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist - insbesondere aufgrund der Lage und Art der Bebauung - von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

### **7.6. Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**

Ortsübliche Lärm- und Geruchsmissionen bestehen durch die bestehende Bebauung „Am Hungerbrunnen“ und die landwirtschaftliche Flächennutzung im Umfeld.

Rund 70 m südwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Um einerseits gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des geplanten Wohngebiets sicherzustellen und andererseits Einschränkungen des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. dessen Weiterentwicklung nicht zu beeinträchtigen, wurde ein Immissionsschutzgutachten zur Geruchsbelastung (Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, Stand: 10.04.2018) erstellt.

Die Ergebnisse der Geruchs-Immissionsprognose zeigen - auch bei einer Berücksichtigung einer Erweiterung des Milchviehbetriebes - keine Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 10% für ein Wohngebiet nach der Geruchsmissionsrichtlinie. An der bestehenden Wohnbebauung können die nach der Geruchsmissionsrichtlinie geltenden Immissionswerte ebenfalls eingehalten werden.

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

### Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen „Petersfeld“ und „Am Hungerbrunnen“ auszugehen.

Durch die Wohnbebauung und Wohnnutzung selbst sind keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen durch eine Erhöhung der Fahrzeugbewegungen oder Emissionen durch Gebäudeheizung zu erwarten.

Insgesamt kann von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

### **7.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Pflugdorf und ist charakterisiert durch ein leichtes, kaum merkliches Gefälle von Süden nach Nordnordwesten. Die Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Westlich grenzt Siedlungsbestand an, nördlich, östlich und südlich befinden sich Grünlandflächen. Im näheren Umfeld in nördlicher Richtung tragen eine Baumgruppe und zwei Einzelbäume, weiter östlich eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldheckenstruktur zur Strukturanreicherung der Landschaft bei. Darüber hinaus sind keine Gehölzstrukturen innerhalb der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche vorhanden. Entlang des bestehenden Ortsrandes ist in Teilbereichen eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung mit Laubgehölzen vorhanden. Von Seiten der freien Landschaft besteht eine gute Einsehbarkeit des Planungsgebietes.

### Umweltauswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten.

Durch die Neubebauung erfolgt eine weitere bauliche und technische Überprägung in Richtung der freien Landschaft. Die Festsetzungen zur Wohngebietsdurch- und Ortsrandeingrünung tragen zur optischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft bei.

Insgesamt ist sind **Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

#### **7.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2018).

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes - mit Ausnahme des Flurweges Fl.-Nr. 1431 (TF) - nicht vorhanden. Dieser wird im Bereich der geplanten Bebauung aufgelöst und den Baugrundstücken zugeschlagen.

**Es besteht somit keine bzw. nur eine geringe Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.**

#### **7.9. Art und Menge der erzeugten Abfälle einschließlich ihrer Beseitigung und Verwertung**

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z.B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die haushaltsüblichen Abfälle der geplanten Wohnbebauung werden durch den Landkreis Landsberg - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.

Diese ist unter [https://www.abfallbilanz.bayern.de/wertstoffe\\_restabfall.asp](https://www.abfallbilanz.bayern.de/wertstoffe_restabfall.asp) abrufbar.

#### **7.10. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt**

##### Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung) ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 7.1 bis 7.7 beschrieben.

#### **7.11. Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

## 8. PLANUNGSKONZEPT

### 8.1. Städtebauliches Konzept

Im Gebiet soll ländliches Wohnen in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern angeboten werden, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht werden zu können. Hierdurch sollen insbesondere junge Familien vor Ort gehalten und in begrenztem Maße zur Stabilisierung der Bevölkerung angezogen werden.

Die vorhandene, umgebende Wohnbebauung besteht weitgehend aus Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohnungen. Diese Gebäudestruktur wird zunächst auch in der neuen Bebauung aufgenommen und mit einzelnen Grundstücken für Doppelhäuser ergänzt. Damit wird den ortsspezifischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

### 8.2. Grünordnerisches Konzept

Nach Norden und Osten ist eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen, die eine Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft gewährleistet. Im Norden und Nordosten wird eine Fläche zur Regenwasserrückhaltung außerhalb der Eingrünung vorgesehen, die sich als Erdmulde unmittelbar in die umgebenden Grünflächen einfügt.

Auf den privaten Grundstücken werden Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes getroffen. Im Straßenraum sind zwei straßenbegleitende Bäume zu pflanzen.

## 9. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 9.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen.

Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig, sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie dem Zweck, Wohnraum zu schaffen, widersprechen und darüber hinaus aufgrund des damit verbundenen Verkehrs in der Ortsrandlage weder erwünscht noch verträglich sind.

Ganz ausdrücklich zulässig sind jedoch Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, um Wohnen im Alter zu gewährleisten.

### 9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ wird zugelassen, um eine größere Ausnutzung des Gebietes und damit verbunden einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Über eine Regelung der Wand- und Gesamthöhe soll dem Gebiet ein einheitlicher Charakter verliehen und große Höhenunterschiede vermieden werden. Die Höhenlage der Gebäude wird auf die Erschließungsstraße bezogen. Damit ist zum einen gewährleistet, dass eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich ist und zum anderen eine, oft erwünschte, erhöhte Lage des Gebäudes realisiert werden kann. Zum Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenniederschlägen wird die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss auf mindestens 0,10 m über der Erschließungsstraße festgesetzt.

In Anlehnung an die Umgebung, zur Sicherung eines homogenen Ortsbildes und zur Vermeidung von Nachbarschafts-Konflikten sind zwei Vollgeschosse und eine Mindestwandhöhe zwingend vorgeschrieben.



### 9.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebung, die offene Bauweise.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Garagen sind zur Gewährleistung einer städtebaulichen Grundordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig. Insbesondere der Straßenraum soll in seiner offenen Wirkung nicht durch Garagen beeinträchtigt werden. Um einen grundsätzlich ländlichen und offenen Charakter des Gebietes zu erreichen, wird zudem festgesetzt, dass an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße je Grundstück jeweils nur auf einer Seite Garagen oder Nebenanlagen direkt auf der Grenze realisiert werden dürfen und die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden müssen. Eine durchgängige, riegelartige Bebauung an der Straße soll damit vermieden werden. Direkt aneinandergrenzende Garagen an einer gemeinsamen Grenze sind damit möglich. Auch Grenzbebauung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke ist möglich. Garagen die in den hinteren Grundstücksbereichen an zwei Grundstücksgrenzen liegen, sollen damit nicht verhindert werden. Vielmehr ist das klare Ziel der Gemeinde, das von der Erschließungsstraße erlebbare Orts- und Straßenbild dörflich zu gestalten und den Eindruck einer durchgehenden Bebauung zu vermeiden.

Durch die Regelung, in welchen Bereichen ausschließlich Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser realisiert werden sollen, bzw. wo eine Wahl zwischen den Hausformen möglich ist, soll eine städtebauliche Grundordnung erreicht und ein Angebot für verschiedene Wohnformen geschaffen werden.

### 9.4. Mindestgrundstücksgröße und maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Zur Wahrung eines ländlichen Charakters des Gebietes und in Anlehnung an den benachbarten Bebauungsplan werden Mindestgrundstücksgrößen und eine maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Damit wird zum einen auf den Umgebungsbestand eingegangen und zum anderen die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude an die individuellen Bedürfnisse und den Raumbedarf anzupassen. Gleichzeitig ergibt sich so die Möglichkeit, Wohnungen zu schaffen, die benötigt werden, z. B. als Einliegerwohnungen für Angehörige oder Pflegende.

### 9.5. Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Umgrenzungen von Flächen für Garagen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Die Flächen für Garagen sind mit einem Abstand von 1,50 m zur Straße angeordnet. Auf diese Weise soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, die Garagen zu beranken bzw. eine Hecke zur Straße anzuordnen und den Straßenraum damit aufzuwerten. (siehe auch 9.9 Grünordnung)

Der Stauraum vor Garagen soll, zur Erhöhung der verkehrlichen Sicherheit und als dörflich-städtebauliches Element, zur Straße uneingefriedet bleiben.

Aneinander angrenzende Garagen müssen gestalterisch aneinander angepasst werden, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu erreichen.

Nebengebäude sind bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 25 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig. Die Fläche wurde begrenzt, um ein „Zuwachsen“ der Freiflächen durch Nebengebäude zu verhindern. Auch sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen ist durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt.

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Abstandsflächen ist die festgelegte Geländeoberfläche. Damit soll eine Anpassung der Lage der Garagen in Bezug auf die neue Straße ermöglicht werden, die gegenüber dem Bestands-Gelände teilweise etwas höher liegt.

### 9.6. Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Pflugdorf, auch im Umfeld des Bebauungsplanes, ist von Satteldächern geprägt. In Anlehnung an den Bestand und den angrenzenden Bebauungsplan werden Satteldächer auf Hauptgebäuden festgesetzt, die erst

ab einer Dachneigung von 35° mit Dachaufbauten versehen werden dürfen. Bei den, aufgrund ihrer geringeren Kubatur, weniger prägenden Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

Erdgeschossige Anbauten sollen sich dem Baukörper unterordnen und sind deshalb ausschließlich mit vom Hauptgebäude aus abfallenden Pultdächern zulässig.

Entsprechend der ortsüblichen Gestaltung sind Satteldächer nur beidseitig gleichmäßig geneigt und symmetrisch zulässig. Dachaufbauten sind erst ab einer Minstdachneigung von 35° und maximal auf der Hälfte der Dachlänge zulässig. Damit soll eine ruhige und ortstypische Dachlandschaft erzielt und gleichzeitig bei steileren Dächern eine sinnvolle Ausnutzung des Dachraumes ermöglicht werden. Bei flacheren Dächern sind Gauben, bei den festgesetzten Wandhöhen nicht notwendig, um zwei Vollgeschosse erreichen zu können. Dacheinschnitte sind ortstypisch und damit nicht erwünscht.

Die Dacheindeckung soll entsprechend der ortstypischen Gestaltung erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen mit einheitlichen Materialien erfolgen. Reflektierende Materialien sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Dies betrifft ausdrücklich nicht die erdgeschossigen Anbauten sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Solar- oder Photovoltaikanlagen sind so in das Gebäude zu integrieren, dass sie nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Um bei den zulässigen Doppelhauhälften gestalterisch eine Einheit zu erreichen und damit eine vergleichbare Wirkung wie bei einem Einzelhaus, werden Anpassungsvorschriften aufgenommen.

In Anlehnung an die Umgebung und die ortstypische Gestaltung sind rechteckige Grundrisse mit einem Mindestverhältnis von Länge zu Breite festgesetzt, ebenso wie die Unterordnung von Anbauten und ein Minstdachüberstand.

## 9.7. Einfriedungen

Einfriedungen sind durch die Einfriedungssatzung der Gemeinde Vilgertshofen einheitlich geregelt.

## 9.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn nur bis zu einer Höhe von 0,20 m über die Höhe der anliegenden Straßenkante zulässig. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten und dürfen ebenfalls nicht höher als 0,50 m sein. Freilegung von Untergeschossen und Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind nicht zulässig, um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

## 9.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen zur Wohngebiets- bzw. Ortseingrünung und die Durchgrünung des Wohngebiets bzw. der Baugrundstücke durch Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Diese Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluffproduktion, Staubfilterung) und tragen somit zu einem gesunden und attraktiven Wohnumfeld bei.

### Zu pflanzende Bäume im öffentlichen Straßenraum

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind zur Aufwertung des Ortsbildes und aus den o.g. Gründen insgesamt 2 Laubbäume auf öffentlichem Grund (Grünfläche) zu pflanzen.

#### Öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)

Die Grünfläche dient als Standraum für die zu pflanzenden Straßenbäume. Zur Förderung der Artengruppe der Insekten ist diese als arten- und kräuterreiche Magerwiese anzulegen. Folgende Vorgehensweise ist hierbei zu beachten: Einbringen eines mageren Bodensubstrates mit Ausnahme der Baumpflanzgruben; Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 bis 50%; dauerhaft extensive Pflege ohne Düngung und Pflanzenschutzmittelverwendung; maximal 2- malige Mahd pro Jahr ab Juli und September mit Abtransport des Mähgutes (keine Mulchmahd);

#### Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

Zur Eingrünung des Wohnbaugebietes wird eine mindestens einreihige Heckenbepflanzung mit einheimischen Sträuchern entlang des nördlichen und östlichen Ortsrandes festgesetzt. Hierbei ist auch eine Verwendung von Bäumen gemäß der Pflanzenliste zulässig. Zur Sicherstellung einer lockeren Eingrünung wird festgesetzt, dass nur 2/3 der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen bzw. dürfen.

Innerhalb dieser privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - mit Ausnahme der zulässigen Einfriedungen - nicht zulässig, um deren ökologische Funktion und Wertigkeit sowie die Eingrünungsfunktion nicht zu unterbrechen bzw. zu beeinträchtigen.

#### Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um innerhalb des Wohngebietes bzw. auf den Baugrundstücken eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung der Grundstücke zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Bäume innerhalb der privaten Grünflächen sind hierauf nicht anrechenbar, um eine Strukturierung der Baugrundstücke sicherzustellen.

Zur Wohngebietsdurchgrünung trägt auch die Begrünung der zum Straßenraum hin orientierten und optisch wirksamen Garagenfassaden bei. Diese sollen mit Kletterpflanzen oder durch eine Vorpflanzung mit Laubsträuchern begrünt werden. Hierzu wird ein baulicher Abstand zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie von 1,50 m eingehalten. Die Fassadenbegrünung dient insbesondere der Straßenraum- und Ortsbildgestaltung und Ortsrandeingrünung, aber auch der Schaffung von Lebensräumen.

#### Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine große Auswahl an zum allgrößten Teil heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort / Standraum sowie Vorlieben der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Wohngebietsdurchgrünung, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Im Sinne einer ökologischen Freiflächengestaltung und Bepflanzung sowie zur Förderung der heimischen Tierwelt (u.a. Insekten!) werden Maßnahmen-Empfehlungen in den Hinweisen durch Text gegeben.

#### Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Somit besteht für die Gemeinde Vilgertshofen die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff zu kompensieren.

## 9.10. Niederschlagwasserbeseitigung

Grundsätzlich wird eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken einschließlich des öffentlichen Straßenraumes angestrebt. Es liegt eine aktuelle Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes vor. Diese ist lediglich als Tiefenversickerung möglich, die nur über eine wasserrechtliche Erlaubnis realisiert werden kann.

Aufgrund des Geländeverlaufs und der Höhenlage der Drainagesammelleitung ist die Einstauhöhe des zentralen Rückhaltebeckens limitiert und der Flächenbedarf im Verhältnis zum Einstauvolumen sehr groß.

Aus diesem Grund wird eine kombinierte Lösung aus dezentralen Rückhalteeinrichtungen auf den einzelnen Grundstücken und zwei zentralen Rückhaltebecken durch die Gemeinde angestrebt. Diese werden im Rahmen der Ersterschließung durch die Gemeinde erstellt und dann an die einzelnen Eigentümer übertragen. Durch die dezentralen Rückhalteeinrichtungen mit gedrosseltem Ablauf sollen Abflussspitzen vermieden werden.

Pro Hauptgebäude werden Rückhalteeinrichtungen mit einer Mindestgröße von 4 m<sup>3</sup> gefordert. Im Rahmen der Erschließung ist geplant, diese Rückhaltevolumen auf den Grundstücken bereits mit zu realisieren. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im nördlich gelegenen Erdbecken gesammelt und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben.

Auf den Privatgrundstücken sollen Zufahrten und Stellplätze aus ökologischen Gründen wasserdurchlässig gestaltet werden.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde wurde von der Gemeinde Vilgertshofen im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung ein Immissionsschutzgutachten beauftragt. Hierbei wurde die Geruchsbelastung beurteilt, welche von dem auf Fl.-Nr. 91 befindlichen Rinderhaltungsbetrieb (Milchviehhaltung) inkl. dessen geplanter Erweiterung ausgeht.

Die Ergebnisse der Geruchs-Immissionsprognose zeigen - auch bei einer Berücksichtigung einer Erweiterung des Milchviehbetriebes - keine Überschreitung des zulässigen Immissionswertes von 10% für ein Wohngebiet nach der Geruchsimmissionsrichtlinie. An der bestehenden Wohnbebauung können die nach der Geruchsimmissionsrichtlinie geltenden Immissionswerte ebenfalls eingehalten werden.

Bezüglich weiter gehender Informationen und detaillierter Ergebnisse wird auf das Immissionsschutzgutachten des Ing.-Büros Koch mit Stand vom 10.04.2018 (Anlage zur Begründung) verwiesen.

## 11. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt von Westen über die Straße „Am Hungerbrunnen“ und von Süden über den vorhandenen Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 235 „Petersfeld“. Eine neu anzulegende Wohnstraße in Nord-Süd-Richtung verbindet diese beiden bestehenden Verkehrsachsen.

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Vilgertshofen angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserzweckverband Pürgen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen LEW –Betriebsstelle zu beschaffen.

Im Planungsbereich befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten im näheren Umfeld angrenzende Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Sollten im Rahmen des Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

Email: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de); Fax: +49 391 580213737; Telefon: +49 251 788777701

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Landsberg am Lech.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren, d. h. an der im Plan dargestellten neu anzulegenden, öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 12. FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.109 m<sup>2</sup> (ca. 1,5 ha) und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Flächen	ca. in m <sup>2</sup>	ca. in %		ca. in m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet	10.445	69,5%			
Verkehrsflächen	2.482	11,0%			
			davon Flurweg	278	1,8%
			davon Bestand	397	2,6%
			davon mit besonderer Zweckbestimmung	215	1,4%
private Grünflächen	686	4,6%			
öffentliche Grünflächen	1.496	9,9%			
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>15.109</b>	<b>100,00%</b>			
Fläche in ha	1,5				

## 13. BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

## 14. QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / BayernAtlas plus: Bodenschätzung, <https://geoportal.bayern.de>, abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2018
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege / BayernAtlas: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographiespiegel Bayern“, Heft 547, Stand: 2016
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Bayern, Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Geologische Karte von Bayern Maßstab 1:200.000, [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de), abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas, Trinkwasserschutzgebiete Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasInformationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-Web, Biotope, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen im Oktober 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure und Geologen GmbH: Baugrunderkundung / Baugrundgutachten - Erschließung des Baugebietes „Hungerbrunnen Ost“, Stand vom 18. April 2019
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Vilgertshofen, 4. Änderung, Stand: 2000
- Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck: Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsbelastung durch einen bestehenden Rinderhaltungsbetrieb incl. geplanter Erweiterung an einem geplanten Wohngebiet, Stand: 10.04.2018
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2018
- Regionalplan der Region München, Stand: 2019
- "Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis xx), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2019, dem Beschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und diesem entspricht.

Vilgertshofen, den .....

(Siegel)

.....  
Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

.....  
W. Daurer (Unterschrift)