

GEMEINDE WEIL

Landkreis Landsberg am Lech

8. Änderung Flächennutzungsplan in Schwabhausen

Begründung

zur Planfassung vom 27.02.2024

Projekt-Nr.: 3277.022

Auftraggeber:

Gemeinde Weil

Landsberger Straße 15
86947 Weil

Telefon: 08195 9313-0

Fax: 08195 9313-30

E-Mail: info@weil.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:

René Karnott, Dipl.-Ing., Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Beschreibung des Änderungsbereichs	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.2	Regionalplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	Planung.....	7
4.1	Planerisches Konzept.....	7
4.2	Künftige Darstellungen	7
5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen.....	7
6	Belange der Erschließung	8
7	Belange des Umweltschutzes	8
8	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	9
9	Weitere zu beachtende Belange.....	10
9.1	Immissionsschutz	10
9.2	Grundwasser.....	10
9.3	Hochwasserschutz	10
9.4	Bodenschutzes.....	11
9.5	Denkmalschutz.....	11
9.6	Ver- und Entsorgung	12
10	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München.....	5
Abb. 2:	Auszug aus dem genehmigten FNP der Gemeinde Weil;	6
Abb. 3:	Auszug aus der 8. FNP-Änderung im Parallelverfahren.....	6

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen beschlossen, um am nordwestlichen Ortsrand Schwabhausens die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Baugebiets mit Misch- und Wohnbebauung zu schaffen. Damit soll der dringliche Bedarf nach Baugrundstücken für lokale Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören) zusammen mit einer Wohnnutzung gedeckt werden. Zudem besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einheimische auch im Ortsteil Schwabhausen, dem die Gemeinde Weil ebenfalls nachkommen möchte.

Die geplanten Bauflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und in Teilbereichen als Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt, so dass eine Änderung der Darstellungen erforderlich wird.

Der Gemeinderat hat daher, ebenfalls in seiner Sitzung am 14.11.2023, die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in Schwabhausen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ziel der Änderung ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans in gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen, in öffentliche und sonstige Grünflächen, in Flächen für Versorgungsanlagen und Wasserwirtschaft, sowie in Verkehrsflächen, verbunden mit einer Ortsrandeingrünung.

2 Beschreibung des Änderungsbereichs

Das Gemeindegebiet von Weil liegt im Norden des Landkreises Landsberg am Lech und im Westen der Region München. Der Hauptort Weil befindet sich in etwa mittig im Gemeindegebiet und beherbergt die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde. Neben dem Hauptort hat die Gemeinde weitere fünf Ortsteile, zu denen auch Schwabhausen zählt.

Weil ist über die Staatsstraße St 2052 an die Kreisstadt Landsberg am Lech angebunden, welche in rund 10 km Entfernung erreichbar ist. Hier besteht auch Anschluss an die Bundesautobahn A 96 Lindau – München, das Oberzentrum München ist in gut 45 Minuten erreichbar.

Über die nördlich von Weil verlaufende St 2027 besteht zudem Anschluss an die Bundesstraße B 471 im Osten und die B 17 im Westen, welche das Oberzentrum Augsburg in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichbar macht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Lindau – München, welche am Haltepunkt Geltendorf erreicht werden kann. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Augsburg, Buchloe, Weilheim, etc. und S-Bahn Anschluss nach München. Ebenso kann die Bahnlinie Augsburg – Landsberg am Lech am Haltepunkt Kaufering erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Landsberg am Lech.

Das Plangebiets befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Schwabhausen. Dieser ist mit rund 1.200 Einwohnern, direkt nach dem Hauptort Weil mit rund

1.400 Einwohnern, der mit Abstand zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde und verfügt, wie Weil über eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung im nordwestlichen Bereich der Ortslage, südlich der Geretshausener Straße (Kreisstraße LL7), beidseitig der verlängerten Krautgartenstraße und westlich an die bestehende Bebauung der Dorfstraße angrenzend. Im Westen wird das Plangebiet durch den Loosbach begrenzt. Südlich des Plangebiets schließt sich bestehende Mischbebauung an, die Bebauung im Osten ist durch dorfgebietstypische Nutzungen gekennzeichnet. Hier sind noch landwirtschaftliche Nutzungen im Nebenerwerb vorhanden.

Der Bereich ist weitgehend eben und liegt bei von einer Höhe ca. 577,90 - 579,90 m ü. NHN, von Süden nach Norden und zum Loosbach nach Westen hin leicht abfallend. Die Fläche wird landwirtschaftlich extensiv als Grünland genutzt, die verlängerte Krautgartenstraße ist als Schotterweg ausgebaut. Im nordöstlichen Bereich, südlich der Kreisstraße, liegt auf der Fl.Nr. 61/1 eine Abwasserpumpstation des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil. Die Fl.Nr. 69 wird überwiegend privat als Grünland genutzt, im südwestlichen Bereich befindet sich ein Stadl, in dem landwirtschaftliche Gerätschaften gelagert werden. Nördlich davon, an den Loosbach angrenzend, befinden sich zwei Teiche mit einer kleineren Hütte, welche zu Freizeit Zwecken privat genutzt wird. Der Bereich ist stark eingewachsen; besonders nach Nordosten hin prägt eine hoch gewachsene, dichte Fichtenhecke das Bild. Der nördliche Bereich, gegenüberliegend der kleinen denkmalgeschützten Feldkapelle und der Kneipanlage am Loosbach, wird von den Schwabhausener Vereinen und der Bevölkerung jährlich als Fest- und Freizeitfläche (Badeenten-Rennen) öffentlich genutzt.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Weil ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)*

Durch die Nutzung einer unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Fläche, in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und die z.T.

verdichtete Bauweise (Doppelhäuser, Zahl der zulässigen Wohneinheiten) wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) im möglichen Maße nachgekommen.

3.2 Regionalplan

Im **Regionalplan 14** der Region München wird Weil keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als hier ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

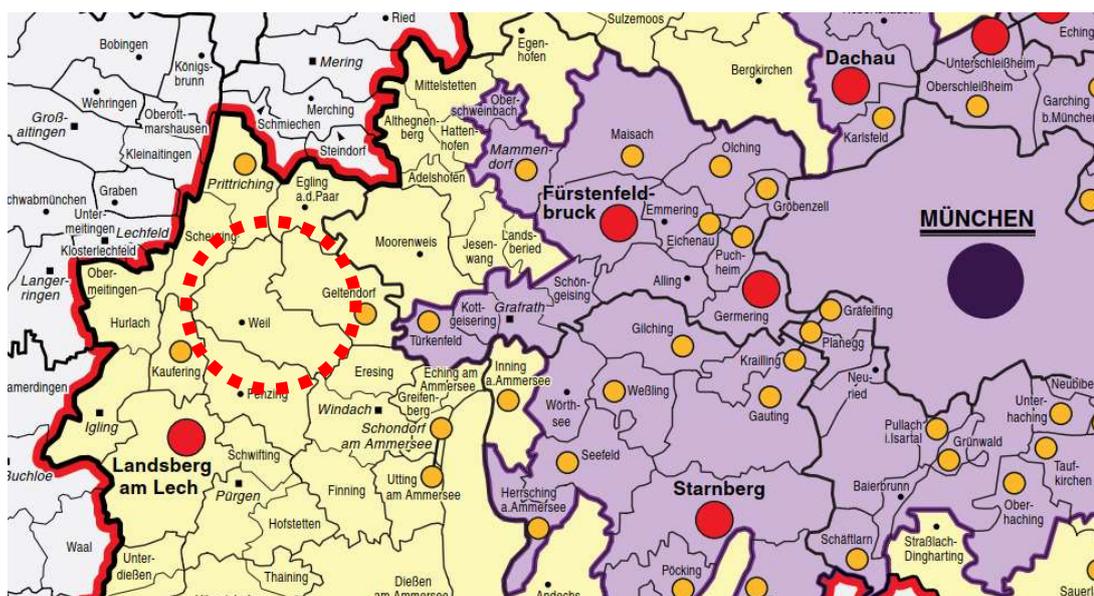


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München i.d.F. vom 25.02.2019, ohne Maßstab

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind durch die planungsgegenständliche Fläche nicht tangiert.

Folgende zu beachtende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlung und Freiraum (B II):

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (G 1.2)
- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. (Z 1.4)
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. (G 1.5)
- Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. (G 1.6)
- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig. (Z 2.2)

Zum Punkt (B IV Wirtschaft und Dienstleistungen) sind folgende Grundsätze und Ziele des Regionalplans wesentlich:

- *In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden. (G 2.1)*
- *Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden. (G 2.2)*
- *Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen. (Z 2.3)*
- *Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden. (G 2.4)*

3.3 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, in Teilbereichen im Südosten als Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung und im Bereich der Teiche als Grünfläche dargestellt.

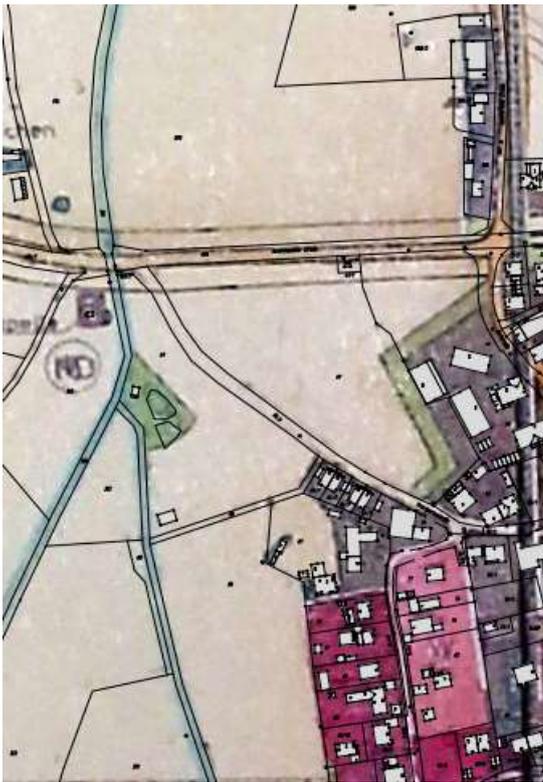


Abb. 2: Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil; ohne Maßstab

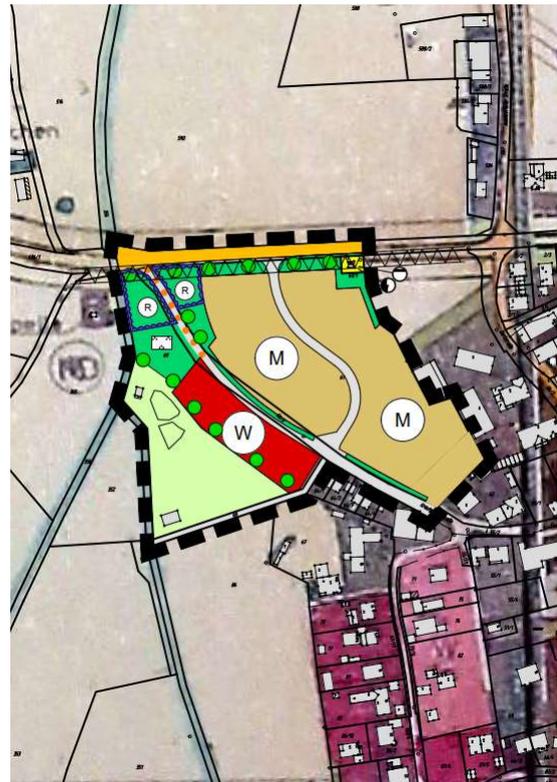


Abb. 3: Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren; ohne Maßstab

Die im Bebauungsplan „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets, von öffentlichen und privaten Grünflächen, von Flächen für Versorgungsanlagen und Wasserwirtschaft,

sowie von Verkehrsflächen entspricht also nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Dieser wird daher nunmehr gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet soll künftig als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche, mit öffentlichen und sonstigen Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen und Wasserwirtschaft, sowie Verkehrsflächen und einer Ortsrandeingrünung dargestellt werden.

4 Planung

4.1 Planerisches Konzept

Die Gemeinde Weil möchte durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen schaffen, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Ziel der Bauleitplanungen ist es, durch die Bereitstellung von Wohnbauland und Mischbauflächen dem aktuellen Bedarf nach Baugrundstücken nachzukommen, die Flächen landschaftlich einzubinden und die erforderlichen Flächen für Versorgung, Erschließung, Wasserwirtschaft sowie öffentliche Grünflächen zu sichern.

4.2 Künftige Darstellungen

Im Planungsumgriff, mit einer Größe von ca. von 3,21 ha werden, statt wie bisher Flächen für die Landwirtschaft nunmehr 1,40 ha gemischte Bauflächen, 0,31 ha Wohngebietsflächen, 0,46 ha öffentliche und 0,54 ha private Grünflächen, 0,48 ha öffentliche Verkehrsflächen (Bestand + Neuplanung) sowie 0,02 ha Flächen für Versorgungsanlagen dargestellt (siehe Abbildung 3).

Innerhalb der Bau- und Grünflächen werden Neupflanzungen von Einzelbäumen (symbolische Darstellung – keine Einzelstandorte) dargestellt, welche die beabsichtigte Eingrünung (vgl. Bebauungsplan) verdeutlichen sollen.

5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planungsalternativen

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Weil kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung des Bebauungsplans und der 8. FNP-Änderung die maßvolle Erweiterung des Siedlungskörpers, unmittelbar angrenzend an bebaute Innerortslagen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich ermöglicht. Dabei werden vorhandenen Erschließungen sinnvoll genutzt und ein erhöhter Erschließungsaufwand bei Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Wesentliche, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Flächenpotentiale stehen in Weil nicht zur Verfügung ebenso wie freie Flächen mit Baurecht im Innenbereich oder im Umgriff von bestehenden Bebauungsplänen.

Bestehende Baulücken sind nicht verfügbar. Diese Baugrundstücke befinden sich allesamt im Privateigentum - die Gemeinde Weil hat keinen Zugriff auf diese Baugrundstücke. Diese werden v.a. für den künftigen Bauwunsch von Familienmitgliedern oder als Wertanlage zurückbehalten, bzw. werden auch als Gartenflächen genutzt, so dass eine Bebauung, bzw. eine Veräußerung auf dem freien Markt kurz- bis mittelfristig nicht absehbar ist.

Durch die bauliche Arrondierung des nordwestlichen Ortsrands Schwabhausens, die Nutzung vorhandener Erschließungsansätze und die Festsetzungen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach Ansicht der Gemeinde Weil so weit als möglich nachgekommen.

Für die gewerbliche Nutzung ist eine gute Anfahrbarkeit (genügend großer Straßenquerschnitt sowie schnelle Erreichbarkeit klassifizierter Straße) notwendig, durch die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße wird die bestehende Ortsdurchfahrt (Krautgartenstraße und Dorfstraße) entlastet.

Weitere Planungsalternativen kommen aufgrund der Anforderungen an die Flächen (Lage im Hauptort, Zuschnitt und Größe der Flächen, Verkehrsanbindung) und der Verfügbarkeit nicht in Betracht.

6 Belange der Erschließung

Die Erschließung der Flächen soll über teilweise über die bereits bestehende Krautgartenstraße sowie eine neue Erschließungsstraße zwischen Krautgartenstraße und Geretshausener Straße erfolgen.

Durch diese direkte Anbindung an die Kreisstraße LL7 und damit an die Staatsstraße St2054 kann die bestehende Ortsdurchfahrt in Schwabhausen (Krautgartenstraße und Dorfstraße) entlastet werden.

Für die Bewohner der bestehenden Ortslage Schwabhausens spielt auch die fußläufige und sichere Erreichbarkeit der freien Landschaft im Nordwesten mit Erholungsmöglichkeiten (Spazierwege im Loosbachtal, Kneipanlage, etc.) eine wichtige Rolle. So wird die Krautgartenstraße im Zuge der geplanten Erschließung verkehrssicher und funktionsfähig ausgebaut und im nordwestlichen Bereich als Fuß- und Radweg von Verkehr freigehalten.

7 Belange des Umweltschutzes

Die konkreten Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung ermittelt und sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen zur Folge hat. Außerdem wird eine Hecke, eine Fichtenreihe,

sowie eine Lagerfläche überplant. Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Weitere sich im Planungsumgriff befindliche Flächen sind ein Freizeitgrundstück mit Teich, in welches nicht eingegriffen wird. Weiterhin wird ein Teil des Grünlands als Koppelnutzung, ohne weiteren Eingriff, umgewidmet.

Das Planungsgebiet weist weder ein Schutzgebiet noch ein Schutzobjekt gem. Bay-NatSchG auf. Europäische Schutzgebiete und Flächen (FFH-Gebiet, Natura 2000) sind von der Planung nicht betroffen.

Amtlich kartierte Biotopflächen oder nach § 30 BayNatSchG geschützte Flächen liegen ebenfalls nicht vor. Es werden keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Schwerpunkt- oder Schutzgebiete werden ebenfalls nicht zugewiesen. Im Geltungsbereich selbst sowie in näherer Umgebung befinden sich keine relevanten ASK-Nachweis-Punkte. Es sind keine bekannten Ökokatasterflächen betroffen.

Die betroffenen Flächen haben insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

8 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden diese Aspekte in der Planung insofern berücksichtigt, dass die Bauflächendarstellung außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen geschieht. Das Grundstück ist nahezu eben, durch die westlich und nördlich gelegene Eingrünung wird ein Übergang zur freien Feldflur geschaffen, der gleichzeitig als Retentionsraum zur Niederschlagswasserversickerung dienen kann. Auch dienen die Eingrünungen dazu, CO₂ zu binden.

Im Rahmen der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung sind Planungsziele näher erörtert und durch verschiedene Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

9 Weitere zu beachtende Belange

9.1 Immissionsschutz

Im schalltechnischen Einwirkungsbereich der geplanten Nutzungen befindet sich die Kreisstraße LL 7. Die Flächen der geplanten gemischten Bauflächen sind schalltechnisch so aufzuteilen, dass die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben ermöglicht wird. Es wird deshalb zur Klärung der Lärmschutzthematik z.Z. vom Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Lärmimmissionen o.g. Emittenten auf die geplanten Wohngebäude quantifiziert und auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte hin beurteilt werden.

Die schalltechnische Untersuchung wird im Rahmen der weiteren Verfahrensdurchführung zur öffentlichen Auslegung den Planunterlagen beigelegt, die Ergebnisse werden dann – soweit erforderlich – in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingestellt.

9.2 Grundwasser

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung mittels Rammkernsondierungen durch BGU - Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR, Eching, vom 07.02.2018, Auftrags-Nr.: 1718/180111, wurde Grundwasser am 30.01.2018 zwischen 1,14 – 1,31 m unter GOK angetroffen. Aufgrund fehlender, langjähriger Grundwassermessstellen in der Umgebung können zum Grundwasserstand sowie HHW keine gesicherten Aussagen gemacht werden. Aufgrund der Messstelle Penzing II FB 824 herrschten zum Untersuchungszeitpunkt Mittelwasserstände. Somit ist von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 1,2 m unter GOK auszugehen, sodass für die statischen Berechnungen der Einfluss von Grundwasser eine Rolle spielt. Anhand der Messstelle Penzing sind Schwankungsbreiten zum HHW von über 4 m bekannt, sodass davon auszugehen ist, dass der HHW die GOK erreichen und ggf. auch überschreiten kann.

Das genannte Gutachten liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan bei.

9.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich des Loosbachs, bzw. einem seiner Quellgräben, der in nördliche Richtung fließt. In diesem Bereich sind keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen bekannt.

Bei einer Geländeaufnahme am 10.06.2021 wurden beim Loosbach angrenzend an das Plangebiet Wasserspiegelhöhen von 578,26 – 577,33 m ü. NHN (DHHN 2016) aufgenommen. Das Plangebiet liegt bei Geländehöhen zwischen 579,70 bis 577,80 m ü. NHN und ist von Süden nach Norden hin abfallend. Der Bereich der bestehenden

Krautgartenstraße ist aufgeschüttet und liegt im Mittel zwischen 579,25 – 579,90 m ü. NHN. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, die Fahrbahn der neuen Erschließungsstraße ebenfalls deutlich über Höhe des Urgeländes zu errichten. Für neu zu errichtende Gebäude wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im EG mindestens 0,10 m über Oberkante der nächstgelegenen direkt an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße liegen muss. Somit werden Gebäude deutlich aus dem Gelände herausgehoben, so dass sie sich vor abfließendem Oberflächenwasser schützen können. Daher werden auch Geländeauffüllungen zugelassen.

9.4 Bodenschutz

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (siehe Anlage zur Begründung) wurde neben der bodenmechanischen auch eine chemische Analyse nach LAGA-Richtlinie im Feststoff und Eluat vorgenommen. Die Einstufung der Proben auf eine evtl. chemische Belastung erfolgt in Bezug auf eine Entsorgung auf Grundlage der Z-Klassen nach Eckpunktepapier und hier für die Bodenart Sand. Bei der Einstufung nach Eckpunktepapier zeigen beide Proben (MP1, MP2) keine Auffälligkeiten. Das Material kann der Z0-Klasse zugeordnet werden.

9.5 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im unmittelbaren Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Nordwestlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des Loosbachs, befindet sich eine kleine Feldkapelle, welche als Baudenkmal unter der Aktennummer D-1-81-145-39 geführt wird. Es handelt sich um einen kleinen Satteldachbau mit flacher Apsis und Putzgliederung aus dem 18./19. Jahrhundert.

Die Kapelle wurde am Standort einer abgegangenen Kirche des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit (alte Pfarrkirche "Hl. Kreuz") mit aufgelassenem Friedhof errichtet. Daher ist der Bereich um die Kapelle als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7831-0148 geführt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan hält die künftige Bebauung mit mindestens 50 m ausreichende Abstände zur denkmalgeschützten Kapelle ein, Sichtachsen werden nicht verbaut, sondern durch die Fortführung der Krautgartenstraße und durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich dauerhaft freigehalten.

Gestalterische Festsetzung im Bebauungsplan zur Errichtung von Satteldächern und der Reglementierung der Dacheindeckungen nehmen Bezug auf den vorhandenen Baubestand im Ortskern Schwabhausens.

9.6 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der parallel erfolgenden Erschließungsplanung ist es vorgesehen, das Plangebiet an die öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Es ist geplant, das anfallende Schmutzwasser der Baugrundstücke über die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Weil zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Durch Geländeauffüllungen kann ein ausreichender Grundwasserflurabstand zur Versickerung von Niederschlagswasser hergestellt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, darf anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentlichen Flächen zur Sammlung, Ableitung und Versickerung eingeleitet werden.

Die Versorgung des Gemeindegebiets Weil mit Elektrizität erfolgt über die LEW Lechwerke AG. Zur Versorgung des Gebiets ist durch die Verteilnetz GmbH die Neuerrichtung einer 20-kV-Station südlich der Abwasserpumpstation auf der Fl.Nr. 61/1 geplant.

Die Versorgung des Gemeindegebiets Weil mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pöringer Gruppe, in welcher die Gemeinde Weil Mitglied ist.

Für die Abfallentsorgung ist die Kommunale Abfallwirtschaft im Landkreis Landsberg zuständig. Die neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet können mit Müllfahrzeugen befahren werden, bzw. es wird eine Sammelstelle zur Abstellung von Mülltonnen vorgesehen.

10 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zeitgleiche Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen geschaffen. Nachdem dieser im Parallelverfahren aufgestellt wird und zeitgleich die Planungen zur verkehrlichen und technischen Erschließung des Baugebiets laufen, ist mit einer zügigen Umsetzung durch die Gemeinde Weil zu rechnen. Damit sollen die dringend benötigten Baugrundstücke für lokale Gewerbetreibende und Wohnbevölkerung zeitnah bereitgestellt werden können.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.