

Gemeinde

Geltendorf
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Geltendorf – Feuerwehrgerätehaus“

Grünordnung
und Umweltbericht

Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dießen – St. Georgen

Entwurf
Hochbau

SRI Schleburg GmbH
Schönfeldstraße 17
83022 Rosenheim

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60 80335 München

Az.: 610-41/2-69 Bearb.: Mar/Fr

Plandatum

28.07.2011
22.09.2011
12.09.2013
19.12.2013

Begründung

Inhalt

A
B
C

Städtebauliche Begründung
Umweltbericht
Planfertiger

A Städtebauliche Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Geltendorf – Feuerwehrgerätehaus“ umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1700/2 in der Gemeinde Geltendorf.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Geltendorf hat am 02.03.2011 beschlossen, für den Bereich des oben genannten Flurstücks einen Bebauungsplan aufzustellen.

Anlass für die Planung ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Gemeinde Geltendorf.

3 Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche bereits als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Die betroffene Fläche ist derzeit nach §35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

4 Städtebauliche Situation

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Der Planumgriff umfasst ca. 0,65 ha. Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortseingang von Geltendorf, nördlich der Türkenfelder Straße.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um knapp 7,5 m. Das Aufmaß des Geländes des Hochbauprojekts ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Plangebiet ist baum- und strauchlos und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten infolge von Bodenverfüllung oder Verunreinigungen des Bodens sind in der Gemeinde nicht bekannt. Auch archäologische Bodenfunde sind nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

Das Planungsgebiet liegt regionalplanerisch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Windachtal mit Pflaumdorfer Moos, Windacher Mösel und Hochwaldgebiet um Hohenzell“ (RP B I 1.2.2.17.6).

Die Gemeinde Geltendorf misst diesem Landschaftsraum einen hohen Stellenwert bei.

Der Standort für die Feuerwehr musste Gründen der Erreichbarkeit (Feuerwehrleute) und der Einsatzgunst (Straße) gerecht werden. Ferner sollte sich die Fläche zwar unmittelbar an besiedeltes Gebiet anschließen, jedoch auch aus Schallschutzgründen möglichst wenig Konfliktpotenzial entfalten.

Nicht zuletzt waren Fragen der Grundstückstopografie – Stichworte sind hier Integration in die Hanglage und Verzicht auf Fernwirkung durch bauliche und grünordnerische Abschirmung wichtige Kriterien.

In Abwägung anderer Standorte hat sich die Gemeinde für diesen Standort entschieden, da hier ortsplanerische und feuerwehrtechnische Anforderungen erfüllt werden konnten, weil der tatsächliche Eingriff in den Landschaftsraum gering ausfällt und weil Ausgleichsmaßnahmen der Aufwertung dieses Landschaftsraums zu Gute kommen.

Seitens der Objektplanung (Hochbau) hat sich Gemeinde entschlossen, zwei Hochbauplanungsvarianten dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen (siehe Anhang A (Variante 1) und B (Variante 2) zur Begründung.

Die Gemeinde möchte sich hier bewusst Entscheidungsmöglichkeiten offen halten.

Die Hochbauvarianten unterscheiden sich vor allem in dem für den Bebauungsplan wichtigen Punkt der Situierung der Stellplätze (siehe auch Punkt 4.3 und 4.5 der Begründung), was sich in einer ausreichend großen Fläche für Stellplätze im Plan abbildet. Zudem variiert die Lage des Gebäudes geringfügig auf dem Grundstück, was sich aber für den Bebauungsplan als unerheblich darstellt, da das Baufenster gewisse Spielräume zulässt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche von 1000 qm, sowie über die maximale berg- und talseitige Wandhöhe von 8,50 m bzw. 8,00 m, bezogen auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß, festgelegt. Die bergseitige Wandhöhe von 8,50 m ergibt sich aus dem bereits vorhandenen Entwurf der Objektplanung, bei dem der bergseitig gelegene Teil des Gebäudes 3-geschossig genutzt wird (Technikraum).

Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoßes darf maximal 0,5 m über der Oberkante Straßenmitte im Einfahrtsbereich liegen, so dass eine gewisse Flexibilität der Höhenlage des Gebäudes in Bezug auf die Oberkante der Straßenmitte erreicht wird, aber dennoch das Gebäude gut in den Hang eingebunden wird, mit Ziel eine starke Fernwirkung zu vermeiden.

Um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen und Zufahrten für das Feuerwehrhaus zu gewährleisten, darf in diesem Fall für Stellplätze und Zufahrten die maximal zulässige Grundfläche um bis zu 200% überschritten werden. Diese sind jedoch nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Bauliche Gestaltung

Um die Funktionalität und Gestaltung des Gebäudes so flexibel wie möglich zu halten, sind keine einschränkenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen worden. Die Wahl der Dachform ist frei, lediglich Flachdächer sind aus landschaftlichen Gründen und Gründen der Zurückhaltung von Niederschlagswasser zu begründen.

4.5 Erschließung/ Zufahrten/ Stellplätze

Das Grundstück wird über die Türkenfelder Straße im Süd-Westen erschlossen. Eine Zufahrt zu den Stellplätzen ist im westlichen Bereich festgesetzt, eine weitere vor dem Bauraum als Ein- und Ausfahrt zum Feuerwehrgerätehaus.

Die beiden Hochbauplanungsvarianten (siehe Anhang A und B) unterscheiden sich bei der Übersetzung in die Bebauungsplanung hauptsächlich in der Positionierung der Stellplätze.

Bei Variante 1 (Anhang A) sind diese in der nord-westlichen Ecke auf dem Hang (ca. 5,50 m) situiert, bei Variante 2 (Anhang B) direkt an der Türkenfelder Straße an der westlichen Ecke des Grundstücks.

Um beide Varianten (siehe Anhang A und B) hinsichtlich der Stellplätze auf Bebauungsplanebene zu ermöglichen, ist die Fläche für Stellplätze ausreichend groß gefasst.

Über die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Bezug auf die Grundfläche ist die maximale Fläche für Stellplätze und somit die Versiegelung begrenzt, so dass vom Umfang her nur eine der beiden Stellplatzvarianten zum Tragen kommen kann.

Die Positionierung der Stellplätze hängt unter anderem von internen Abläufen der Feuerwehr im Einsatzfall ab und steht in Zusammenhang mit der inneren Gebäudeorganisation sowie der Funktionalität eines Feuerwehrgerätehauses.

5 Grünordnung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Als gestaltende Begrünung sind zu pflanzende Bäume vorgesehen.

6 Immissionsschutz

Das beigezogene Ingenieurbüro Hils-Consult kam in seiner schalltechnischen Untersuchung vom 21.07.2011, ergänzt am 18.08.2011 zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus" an der Türkenfelder Straße Flur-Nr. 1700/2, 82269 Geltendorf ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [5] zu berücksichtigen. Insbesondere sollen schädliche Umwelteinwirkungen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG [1])

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aus "gewerbeähnlichem" Lärm durch den künftigen Betrieb des Feuerwehrgerätehauses (insbesondere regelmäßig stattfindende Übungen zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft) auf die an das Plangebiet angrenzende bestehende Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Dabei werden die Schallimmissionen in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm [2] in Verbindung mit den Orientierungswerten (ORW) des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [3] schalltechnisch beurteilt. Die Beurteilung erfolgt hierbei tagsüber für einen regelmäßigen Übungstag (Prüfung Leistungsabzeichen) sowie für die lauteste Nachtstunde (22:00 Uhr - 23:00 Uhr). Anmerkung: Grundsätzlich in der Beurteilung unberücksichtigt bleiben Brand- und sonstige Notfall-Einsätze.

Es zeigt sich, dass bei Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch den regelmäßigen Übungsbetrieb (Prüfung Leistungsabzeichen, Freiwillige Feuerwehr Geltendorf)

die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung nachts zwar eingehalten, tagsüber jedoch deutlich um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Entsprechende Maßnahmen Zur Einhaltung der Anforderungen auch tagsüber wurden daher entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz aufgezeigt und untersucht. Dies sind:

- Errichtung eines Carports, südost- und südwestseitig geschlossen, Wände und Dach mit mindestens 20 kg/m² Flächengewicht schalldicht miteinander verbunden, zur Abschirmung der eingesetzten Tragkraftspritze
- Schallabsorbierende Verkleidung eines Teilbereichs der südwestlichen Gebäudefassade (Länge ca. 7 m), unterhalb der EG-Fensterbank im Bereich Einsatzzentrale, bewerteter Absorptionsgrad mind. 0,6 (z.B. Loch- oder Schlitzblechkassette mit Mineralwolle hinterlegt).

Unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahmen ist eine Einhaltung der gebietsspezifischen IRW auch tagsüber zu erwarten.

Die zusätzliche Belastung durch den dem Übungsbetrieb am Feuerwehrhaus zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr führt zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Emission auf der Türkenfelder Straße, eine Überschreitung der maßgebenden Grenzwerte nach 16. BImSchV [3] ist jedoch nicht zu erwarten.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass alle außerordentlichen Übungen der Feuerwehr, welche z. T. mit erheblichem Lärm verbunden sind, auf einem dafür geeigneten Grundstück im gemeindlichen Gewerbegebiet in Kaltenberg durchgeführt werden und dass viele lärmintensive Übungen im Gebäude erfolgen werden. Angesichts der gering belasteten Türkenfelder Straße wird in der Regel ein Ausrücken der Feuerwehr mit Martinshorn nicht notwendig sein.

B Umweltbericht

Die Erforderlichkeit und der Umfang von Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen des Verfahrens in der Scoping-Phase über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geklärt und für das weitere Verfahren in die Planung eingearbeitet (Besprechung vom 21.06.2011).

Gemeinde Geltendorf

Bebauungsplan „Geltendorf – Feuerwehrgerätehaus“

Umweltbericht

Bearbeitung: Christoph Goslich
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20
86911 Dießen – St. Georgen

Datum: 19. Dezember 2013

Inhalt	Seite
1. Beschreibung der Planung	2
2. Vorgehen bei der Umweltprüfung	2
3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	3
3.1 Schutzgut Boden	3
3.2 Schutzgut Wasser	3
3.3 Schutzgut Klima/Luft	4
3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume	4
3.5 Schutzgut Landschaftsbild	5
3.6 Schutzgut Mensch	6
3.7 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden	7
4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	8
5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	8
6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	8
7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung	9
8. Ausgleichsflächenbedarf	9
9. Ausgleichskonzept	10
10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	11
11. Zusammenfassung	12

Anlage: Lageplan der externen ökologischen Ausgleichsflächen

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

1. Beschreibung der Planung

Der nördliche Teil des Ortsgebiets Geltendorf, zu dem das geplante Bauobjekt gehört, liegt auf würmeiszeitlichen Endmoränenwällen der Ammersee-Gletscherzunge am nördlichen Rand des Naturraums „Voralpines Hügel- und Moorland“ („Ammer-Loisach-Hügelland“) in einer Höhenlage um 600 müNN. Das Gelände steigt vom Bauplatz nach Nordosten in eine kuppige Verebnung an und fällt nach Südwesten in eine nach Westen entwässernde Senke ab.



Bauplatz gegen Ost



Bauplatz gegen West

Der Bauplatz liegt am Ostrand des weitgehend geschlossenen Siedlungsgebiets an der Gemeindeverbindungsstraße Geltendorf-Türkenfeld und ist Teil einer geschlossenen gemischten Feldflur mit Ackerbaunutzung auf den sandig-kiesigen, mäßig frischen bis feuchten Kuppen und Grünlandnutzung in den feuchten bis nassen Senken der lehmig-tonigen Endmoränenzüge.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 7,5 m ab. Baum- oder Strauchbestand ist nicht vorhanden.

Das Grundstück wurde vorwiegend wegen der vorhandenen Hanglage für das Feuerwehrgerätehaus ausgewählt. Die Löschfahrzeuge werden im Erdgeschoss geparkt. Die Ausrüstung der Feuerwehrleute befindet sich im Obergeschoss. Für die Situierung des Parkplatzes gibt es zwei Varianten. Bei der Variante A liegt der Parkplatz auf der Höhe des Obergeschosses, so dass die Feuerwehrleute auf kürzestem Weg zum Einsatz gelangen. Allerdings wird durch die Lage auf der Kuppe des Drumlins das Landschaftsbild belastet. Die Variante B entlastet durch die Lage des Parkplatzes an der Türkenfelder Straße das Landschaftsbild, allerdings müssen die Feuerwehrleute im Einsatzfall einen längeren Fußweg in das Obergeschoss in Kauf nehmen. Beide Varianten sind durch diesen Bebauungsplan ermöglicht.

Abgrabungen auf dem Grundstück sind bei beiden Varianten unvermeidlich.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug

genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gebiet liegt im Osten von Geltendorf in der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“. Die Einheit umfasst die eisgeformte Landschaft des Isarvorlandgletschers. Es bildete sich eine wellige Grundmoränenlandschaft mit typischen Drumlinausbildungen. In Mulden und Becken sind anmoorige Böden und echte Moorböden weit verbreitet. In die eiszeitlichen Ablagerungen haben sich Bäche eingeschnitten.

Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope gem. Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes und gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Grundwasserschutz sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Geltungsbereich und im Wirkraum nicht vor.

Das Gebiet liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Landsberg.

3.1 Schutzgut Boden

Das heutige Bild der Landschaft von Geltendorf entstand im Quartär durch die Ablagerungen der Würmeiszeit und ihrer Schmelzwässer. Es entstand eine wellige Grundmoränenlandschaft mit einem außerordentlich wechselhaften Relief mit Wällen, Kuppen und flach auslaufenden Kegeln. Das vorliegende Plangebiet liegt auf der Südflanke solch eines Kegels.

Auf den quartären Ablagerungen haben sich Braunerden gebildet. Aufgrund der Nutzung wurden die Böden verändert.

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen.

Bewertung gemäß Leitfaden:

**Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und
Landschaftsbild)**

3.2 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Über die aktuellen Grundwasserstände gibt es keine Erkenntnisse. Das Grundwasser steht jedoch ausreichend tief an, so dass die Baukörper nicht ins Grundwasser eindringen werden. Das Schutzgut Wasser ist somit nur mittelbar betroffen (Versiegelung).

Wegen des kiesigen Untergrundes ist das Gelände für eine Versickerung von Regenwasser geeignet.

Bewertung gemäß Leitfaden:

**Kategorie I unten
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt und
Landschaftsbild)**

3.3 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Geltendorf an der Grenze zwischen den Klimabezirken Niederbayerisches Hügelland und Oberbayerisches Alpenvorland. Dementsprechend wird der Klimacharakter zwar noch spürbar vom Einfluss der Alpen geprägt, jedoch mit deutlich verringerter Intensität. Im Jahresmittel weist der Untersuchungsraum ca. 950 mm Jahresniederschlag auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7°C.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt am Rande der Flächen, auf denen nachts Kaltluft entsteht und anschließend nach Süden abfließt. Allerdings gibt es im Plangebiet keine ausgeprägten Kaltluftströme. Außerdem sind die durch die geplanten Gebäude überbauten Flächen so klein, dass der Eingriff auf das Schutzgut Klima/Luft bezüglich der Kaltluft vernachlässigt werden kann.

Bewertung gemäß Leitfaden:

**Kategorie I oben
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt und
Landschaftsbild)**

3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotop, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special protectet area) und keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz.

Die Gemeinde Geltendorf hat vom Diplom-Biologen Martin Kleiner aus Oberammergau eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeiten lassen. Dort heißt es:

Die Bayerische Artenschutzkartierung (ASK) nennt für den Bauplatz keine Artvorkommen, für sein weiteres Umfeld Vorkommen folgender artenschutzrechtlich relevanter, streng geschützter Arten:

Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)		IV FFH
Rauhhaufledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	RL Bay 3	IV FFH
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)		IV FFH
Fledermaus-Gattung <i>Plecotus</i>		IV FFH
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)		IV FFH
Gelbbauchunke (<i>Bombina variegata</i>)	RL Bay 2	IV FFH
Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	RL Bay 2	IV FFH
Kleiner Wasserfrosch (<i>Pelophylax lessonae</i>)		IV FFH
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	RL Bay 2	IV FFH
Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>)	RL Bay 3	IV FFH

Daneben werden folgende Rote-Liste-Arten genannt:

Ringelnatter (*Natrix natrix*) RL Bay 3
Kreuzotter (*Vipera berus*) RL Bay 2

Außerdem werden folgende Vogelarten genannt (alle Vogelschutzrichtlinie):

Wachtel (*Coturnix coturnix*)
Feldlerche (*Alauda arvensis*)
Uferschwalbe (*Riparia riparia*)
Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
Goldammer (*Emberiza citrinella*)

Zufallsbeobachtungen beim Ortstermin im Juni 2011 waren:

Rabenkrähe, Ringeltaube, Haussperling und Goldammer

Bewertung der Planung

Die vorliegende Planung bedeutet bei ihrer Umsetzung eine erhebliche Nutzungsänderung mit Eingriffen in den Naturhaushalt bezüglich Boden, Wasser, Kleinklima, Lebensraumtypen und Landschaftsbild.

Der unmittelbare Verlust gemischter Ackerbaustruktur als Teillebensraum kann, bei Vorkommen, grundsätzlich für Individuen einer Fledermausart (**Fransenfledermaus/FFH IV**) und etwa 26 Brutvogelarten, alle Vogelschutzrichtlinie (Wachtel, **Rotmilan**, **Mäusebussard**, **Turmfalke**, **Kiebitz**, Ringeltaube, **Waldohreule**, Mauersegler, Elster, Rabenkrähe, Feldlerche, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star, Amsel, Wacholderdrossel, Singdrossel, Misteldrossel, Haussperling, Feldsperling, Girlitz, Grünfink, Stieglitz, Bluthänfling, Bachstelze, Goldammer) von gewisser bzw. geringer Relevanz sein (**streng geschützte Arten fett gedruckt**). Unberührt des generellen Verlusts freier Landschaft können erhebliche unmittelbare Verbotstatbestände gemäß den §§ 39 und 44 BNatSchG, den Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen betreffend, zumindest bei Meidung der Fortpflanzungszeiten für umfangreiche Eingriffe, nicht unterstellt werden.

Dem Verlust bestehender und Verschlechterung benachbarter Lebensräume kann durch Schaffung, Erweiterung und Verbesserung von Lebensräumen im Rahmen von Ausgleichs- und Vermeidungs- bzw. Folgenminimierungsmaßnahmen im lokalen und regionalen Bereich begegnet werden.

Bewertung gemäß Leitfaden:

**Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und
Landschaftsbild)**

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um die hügelige Moränenlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland“.

Die fruchtbaren Böden des Moränengebietes unterliegen einer sehr langen intensiven Kulturnutzung, die in der Umgebung des Plangebietes ein äußerst reizvolles Landschaftsbild zur Folge hat. Das durch Bäume, Baumgruppen, Hecken, Waldränder, Feuchtgebiete und Magerstandorte gegliederte landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist landschaftsästhetisch sehr hoch einzustufen ist.

Dominant für das Landschaftsbild ist der abgeflachte Hügel, der sich ca. 9 m aus der Landschaft erhebt. Er ist von allen Seiten einsehbar, so dass bei der baulichen Erweiterung gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig sind.

Bewertung gemäß Leitfaden: **Kategorie II unten
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und
Landschaftsbild)**

3.6 Schutzgut Mensch

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die nächsten Wohngebiete liegen direkt südwestlich des Gebietes an der Türkenfelder Straße.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche Bedeutung für die Feierabenderholung. Die reizvolle Moränenlandschaft bietet dem Spaziergänger und Radfahrer schöne Ausblicke in die umgebene Landschaft. Im Planungsraum selbst sind allerdings keine Wege vorhanden.

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Wohnfunktion überprüfen zu können, hat die Gemeinde Geltendorf das Ing.-Büro hils consult gmbH in Kaufering beauftragt¹⁾, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sollen schädliche Umwelteinwirkungen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG).

¹⁾ Die kursiv gedruckten Textteile sind Zitate aus der Schalltechnischen Untersuchung, Einwirkungen aus Gewerbelärm (Freiwillige Feuerwehr Geltendorf) auf die umliegende Wohnbebauung von hils consult gmbH, Kolpingstr. 15, 86916 Kaufering, vom 21. 07. 2011

Zusammenfassend wird dort festgestellt: *Es zeigt sich, dass bei Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch den regelmäßigen Übungsbetrieb (Prüfung Leistungsabzeichen, Freiwillige Feuerwehr Geltendorf) die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung nachts zwar eingehalten, tagsüber jedoch deutlich um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Entsprechende Maßnahmen: Zur Einhaltung der Anforderungen auch tagsüber wurden daher entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz aufgezeigt und untersucht. Dies sind:*

- *Errichtung eines Carports, süd- und westseitig geschlossen, Wände und Dach mit mindestens 20 kg/m² Flächengewicht schalldicht miteinander verbunden, zur Abschirmung der eingesetzten Tragkraftspritze*
- *Schallabsorbierende Verkleidung eines Teilbereichs der südwestlichen Gebäudefassade (Länge ca. 7 m), unterhalb der EG-Fensterbank im Bereich Einsatzzentrale, bewerteter Absorptionsgrad mind. 0,6 (z.B. Loch- oder Schlitzblechkassette mit Mineralwolle hinterlegt)*

Unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahmen ist eine Einhaltung der gebietsspezifischen IRW auch tagsüber zu erwarten.

Die zusätzliche Belastung durch den dem Übungsbetrieb am Feuerwehrhaus zuzuordnenden An- und Abfahrtverkehr führt zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Emission auf der Türkenfelder Strasse, eine Überschreitung der maßgebenden Grenzwerte nach 16. BImSchV ist jedoch nicht zu erwarten.

Im Rahmen eines vorausschauenden Schallschutzes werden folgende zusätzliche Hinweise und Empfehlungen aufgeführt:

- *Unnötiges Laufen lassen von Fahrzeugmotoren auf und vor dem Grundstück des Feuerwehrgerätehauses ist zu vermeiden.*

Auswirkungen auf die Naherholung

Die vorhandenen Wege erfahren durch das Vorhaben keine Einschränkung, da sie im Abstand zum Baugebiet liegen.

3.7 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Erholungseignung und Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich eine mittlere Bedeutung für

Naturhaushalt und Landschaftsbild (ackerbauliche Nutzung, aber Teil prägender Landschaftszusammenhänge an einem ca. 9 m hohen Hügel).

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Feuerwehrgerätehaus“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die Versiegelung von Flächen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Genereller Verlust freier Landschaft
- Verlust eines Teillebensraumes für Individuen einer Fledermausart und 26 Brutvogelarten

Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung der überschaubaren Landschaft am Hügel durch das Feuerwehrgebäude. Allerdings wird das Bauwerk im Hügel abgesenkt und erfährt durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Baumaßnahme, die aus Gründen der Sicherheit der Bevölkerung im öffentlichen Interesse liegt. Die bestehende Erschließung kann genutzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 4. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufes durch Versickerung des Oberflächenwassers (soweit technisch möglich)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch zusätzliche Pflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- Absenken des Gebäudes nahezu auf Straßenniveau, um eine Fernwirkung in der Landschaft zu vermeiden
- Festsetzung von Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen
- Unter Umständen Errichtung des Parkplatzes an der Türkenfelder Straße unterhalb des Drumlins (Minimierungsmaßnahme noch nicht entschieden)

7. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 4. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft und müssen ausgeglichen werden.

8. Ausgleichsflächenbedarf

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zum Ausgleich der Eingriffe durch diesen Bebauungsplan werden folgende Ausgleichsfaktoren festgelegt:

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (ackerbauliche Nutzung, aber Teil prägender Landschaftszusammenhänge an einem ca. 9 m hohen Hügel) und niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ B / Kategorie 2 und damit einen Ausgleichsfaktor von 0,5 bis 0,8.

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen
- Ausbildung eines ausreichend grünen Ortsrandes nach Norden
- Planung eines Teils der externen Ausgleichsfläche direkt nordöstlich im Anschluss an das Plangebiet zur Sicherung einer ausreichenden Begrünung im Übergang zur Landschaft
- Absenken des Gebäudes nahezu auf Straßenniveau, um eine Fernwirkung in der Landschaft zu vermeiden

ist eine Reduzierung des festgestellten Höchstwertes sachgerecht.

Für die Reduzierung gibt es zwei Varianten:

Variante A mit dem Bau des Parkplatzes auf der Kuppe des Drumlins (mit kurzen Wegen für die Feuerwehrleute zum Einsatz):

Reduzierung des Höchstwertes um 0,2.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

Ausgleichspflichtig ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Größe von 6.752 m².

6.752 m² x Faktor 0,6 =

Ausgleichsverpflichtung für die Variante A **4.051 m²**

Variante B mit dem Bau des Parkplatzes an der Türkenfelder Straße (mit längerem Weg für die Feuerwehrleute zum Einsatz):

Reduzierung des Höchstwertes um 0,3. Dadurch wird die Minimierung für das Schutzgut Landschaftsbild gewürdigt.

Dadurch ergibt sich folgende Ausgleichsverpflichtung:

Ausgleichspflichtig ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Größe von 6.752 m².

6.752 m² x Faktor 0,5 =

Ausgleichsverpflichtung für die Variante B **3.376 m²**

9. Ausgleichskonzept

Zur Erfüllung des gesetzlich vorrangig vorgeschriebenen Ausgleichs des Eingriffs bzw. des § 21 des BNatSchG zur Sicherung des Biotopverbunds bietet es sich einerseits an, Randflächen des Bauplatzes zur offenen Feldflur hin als Ackerrainstrukturen in Form von permanenten und temporären Brachestadien als Rückzugs-, Überwinterungs- und Nahrungsräume sowie Fortpflanzungsstätten zu entwickeln, andererseits zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen den Biotopverbund in der Landschaft zu stärken.

Da die notwendigen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden können, werden sie extern auf zwei Teilflächen nachgewiesen (siehe beiliegender Lageplan). Die eine Teilfläche grenzt direkt nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Fl. Nr. 1700/2 der Gemarkung Geltendorf an (Größe 997 m²). Es handelt sich um einen 10 m breiten Grundstücksstreifen, der neben der Steigerung der Artenvielfalt auch zur landschaftlichen Einbindung durch Baum- und Strauchpflanzungen beitragen soll. Die Bodenschicht wird als Grünland eingesät und anschließend zum Nährstoffentzug in den nächsten 4 Jahren jeweils 4 mal gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Danach wird der Streifen extensiv gepflegt (ein bis zwei Mahdtermine im Jahr mit Brachestadien). Auf die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden, Fungiziden und Dünger ist gänzlich zu verzichten. Im Bereich des Parkplatzes und des Gebäudes werden Bäume und Sträucher gepflanzt, die die Fernwirkung der baulichen Anlagen abmildern sollen. Vorgesehen sind Eichen (*Quercus robur*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Mindestpflanzgröße jeweils Sol 200-250 sowie heimische Wildsträucher, Mindestpflanzgröße jeweils versetzte Sträucher.

Die zweite externe Ausgleichsfläche wird auf der Fl. Nr. 1710 der Gemarkung Geltendorf östlich des Geltungsbereiches nachgewiesen (Größe 3.054 m² bei der Variante A und 2.379 m² bei der Variante B). Hier wird am Südrand des bestehenden Wäldchens ein gestufter Waldrand geschaffen aus einer 2-3 m breiten Baumzone mit Bäumen 2. Ordnung (wärmeliebende Arten, z. B. Hainbuche), einer 3 m breiten Strauchzone mit heimischem Wildsträuchern und einer 2-3 m breiten Krautzone (Breite je nach Variante A oder B). Pflanzgröße für die Gehölze: Forstware.

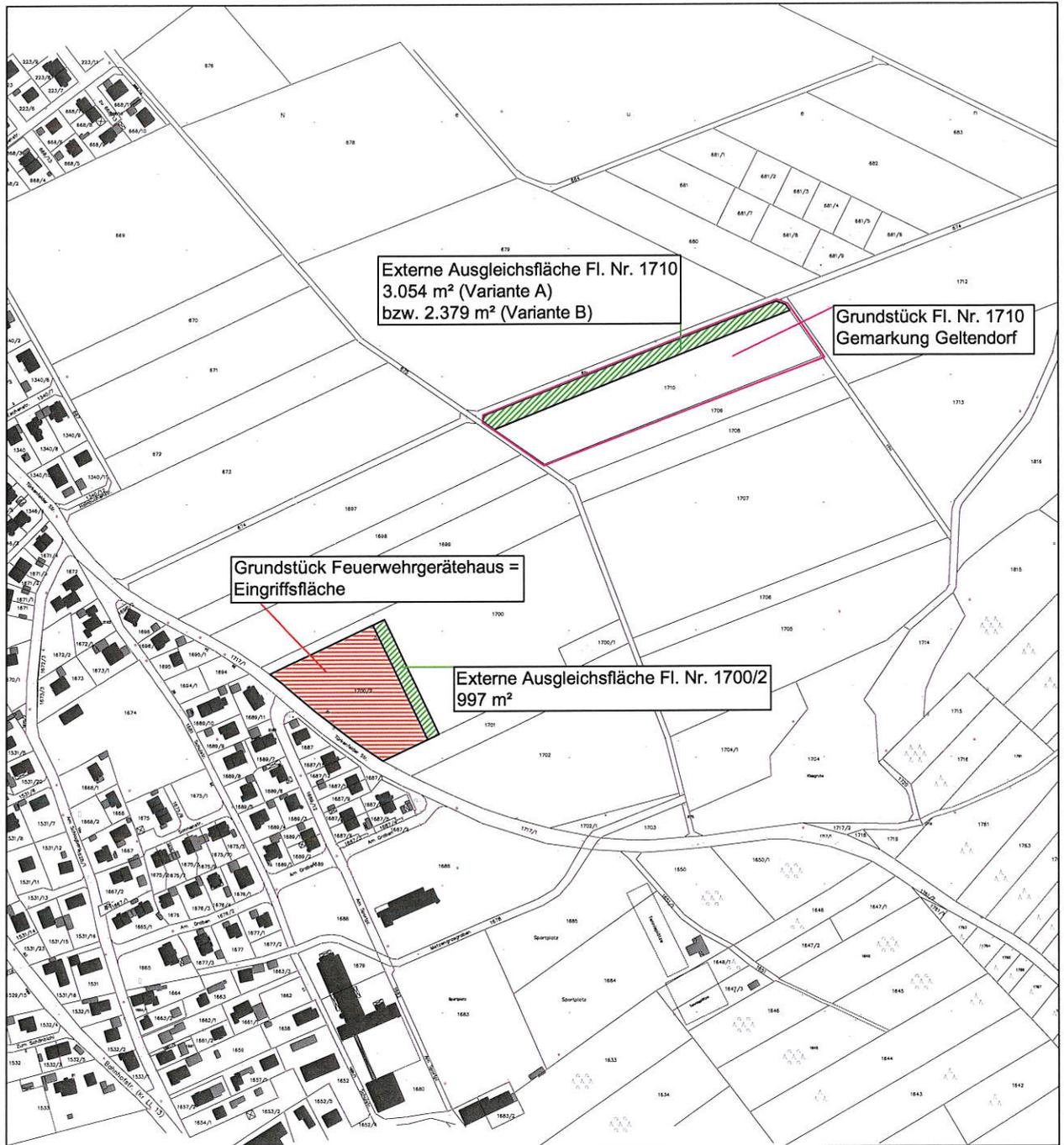
Beide Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Geltendorf und sind dadurch gesichert.

10. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, 2 Jahre nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), die zur Reduzierung der Ausgleichsmaßnahmen geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

11. Zusammenfassung

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf Teilflächen der Fl. Nrn. 1700/2 und 1710 der Gemarkung Geltendorf östlich des Geltungsbereiches nachgewiesen.



Gemeinde Geltendorf
Bebauungsplan "Geltendorf - Feuerwehrgerätehaus"

Lageplan der externen ökologischen Ausgleichsflächen
1 : 5000

Christoph Goslich Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wolfgangasse 20
86911 Dießen - St. Georgen

19. Dezember 2013

