

**Gemeinde Geltendorf**  
Landkreis Landsberg am Lech

---



**Bebauungsplan**  
**„Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35**

# **BEGRÜNDUNG**

vom 11.08.2016

geändert am:  
03.08.2017  
21.12.2017

---

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	4
2.2	Größe .....	5
2.3	Topographie und Vegetation .....	5
2.4	Geologie und Hydrologie .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	6
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB .....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.6	Immissions- und Denkmalschutz .....	8
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	10
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen .....	11
4.4	Grünordnung .....	12
4.5	Verkehrliche Erschließung .....	12
4.6	Immissionsschutz .....	13
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>14</b>
5.1	Wasserversorgung .....	14
5.2	Abwasserentsorgung .....	14
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
5.4	Stromversorgung .....	17
5.5	Fernmeldeanlagen .....	17
5.6	Abfallbeseitigung .....	17
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz .....</b>	<b>17</b>
6.1	Allgemein .....	17
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz .....	18
6.3	Boden und Wasser .....	19
6.4	Immissionsschutz .....	20
6.5	Altlasten, Abfall .....	21
6.6	Denkmalschutz .....	22
<b>7.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>24</b>

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 der Gemeinde Geltendorf vom 21.12.2017.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Geltendorf beabsichtigt in der nördlichen Ortslage von Geltendorf eine Erweiterung des Baubestandes zu Wohnzwecken. Innerhalb des überplanten Areals sind insgesamt 16 Parzellen mit unterschiedlicher Ausprägung für die Wohnbebauung vorgesehen.

Um dem infolge von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen sowie Bevölkerungswachstum auch weiterhin in der Gemeinde bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, hat die Gemeinde Geltendorf im Rahmen ihrer vorbereitenden Bauleitplanung an der Hausener Straße bereits entsprechend Wohnbauflächenpotentiale gesichert.

Zur Deckung des aktuell bestehenden akuten Bedarfs an neuen Wohnbauflächen stehen innerhalb der Ortslage von Geltendorf keine Nachverdichtungspotentiale in dem erforderlichen Flächenumfang zur Verfügung bzw. sind aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse für die Gemeinde faktisch nicht verfügbar. Innerörtliche Nachverdichtungen stehen, wenn überhaupt, nur sehr sporadisch für einzelne Vorhaben zur Verfügung, so dass es der Gemeinde nicht möglich ist, den zahlreich vorhandenen Nachfragen nach Wohnbauland ausschließlich durch eine innerörtliche Nachverdichtung gerecht zu werden. Um diesen Nachfragen aber im erforderlichen Umfang Rechnung tragen zu können, muss die Gemeinde demzufolge auf eine Entwicklung von anderweitigen Wohnbauflächenpotentialen zurückgreifen.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung (rechtswirksamer Flächennutzungsplan) der Gemeinde Geltendorf stehen für eine perspektivische Entwicklung von Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand der Gemeinde ausreichend große Flächen zur Verfügung, die für eine Weiterentwicklung des Ortes aktiviert werden sollen. Bei dem gesamten Areal an der Hausener Straße handelt es sich um einen baulichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sowie der zugehörigen Erschließungs- und Grünanlagen auf dem Areal westlich der Hausener Straße geschaffen werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Geltendorf westlich der Hausener Straße und südlich der Staatsstraße 2054 im sog. Hausener Feld. Es umfasst Teilflächen der bislang weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur Nr. 743 und 744 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 732/1 (Hausener Straße), Gemarkung Geltendorf.

## **2.2 Größe**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,37 ha. Davon entfallen ca. 0,95 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,19 ha auf die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, ca. 0,03 ha auf den geplanten Fuß- und Radweg und ca. 0,20 ha auf öffentliche Grünflächen.

## **2.3 Topographie und Vegetation**

Das überplante Areal steigt von Norden nach Süden geringfügig an. Der Höhenunterschied an der nördlichen (ca. 595 m ü. NN) und südlichen Grenze (ca. 599 m ü. NN) beträgt etwa 4 m. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

## **2.4 Geologie und Hydrologie**

Das Plangebiet ist Bestandteil der Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z. T. mit Vorstoßschotter. Der Untergrund besteht aus sandigem bis tonig-schluffigem Kies, der vorherrschend von Parabraunerden und Braunerden überlagert wird. Unmittelbar östlich schließen Pararendzinen mit relativ guten ackerbaulichen Nutzungsmöglichkeiten an.

Aufgrund von Grundwasserstanddaten in der Umgebung des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 4 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Es sind deshalb Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die angrenzende Nachbarschaft an die bislang noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Bauflächen ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Süden bzw. Osten durch die Hausener Straße sowie die unmittelbar angrenzenden Wohn- und gemischt genutzten Bauflächen. In diesen Bereichen dominieren ein- und zweigeschossige Wohngebäude und kleinere Gewerbeeinheiten.
- Im Westen und Norden durch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen.

### **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf vom Mai 2013 war das gesamte Plangebiet noch als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Geltendorf aber bereits die 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt und dieses Verfahren am 21.05.2015 mit dem Feststellungsbeschluss auch abgeschlossen. Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf erfolgte mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 19.08.2015 (Az.: 6100-4/kf). Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 10.09.2015 wurde die 1. Änderung wirksam.

In der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Plangebietes vorwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Bebauungsplan „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf entwickelt werden.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die überplanten Grundstücke sind planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen westlich der Hausener Straße planungsrechtlich gesichert.

### 3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB

Mit der im Mai 2017 eingetretenen Novelle des Baugesetzbuches haben Kommunen gemäß § 13 b BauGB-neu „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ die Möglichkeit, Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB über das beschleunigte Verfahren analog § 13 a BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanes zu überplanen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern zur Begründung von Wohnnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB anschließt.

Nachdem diese Kriterien auf die vorliegende Planung vollumfänglich zutreffen, wird das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB fortgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### 3.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde.

### 3.6 Immissions- und Denkmalschutz

#### Immissionsschutz:

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen und Norden benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch den Verkehr auf der unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufenden Hausener Straße vorbelastet. Die von dieser Straße ausgehenden Lärmemissionen sind jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand als verträglich einzustufen. Ca. 60 m nördlich der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2054. Aufgrund der großzügig eingeplanten Randeingrünungen und der dadurch ausreichenden Entfernung ist auch nach Einschätzung des Fachbereiches Immissionsschutz beim Landratsamt Landsberg am Lech nicht mit unverträglichen Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der St 2054 auf das neue Baugebiet zu rechnen.

Östlich der Hausener Straße befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Autowerkstatt). Zur Ermittlung der einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Betrieb des benachbarten Autohauses wurde durch das Büro em plan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 03/2017; Projekt-Nr. 2017789). Die Ergebnisse und sonstigen Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung sind dem Pkt. 4.6 zu entnehmen.

Im Plangebiet sind neben den o.g. gewerblichen Immissionen keine Einwirkungen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im neuen Wohngebiet gewährleistet.

#### Denkmalschutz:

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft entlang der Hausener Straße das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7832-0083. Hierbei handelt es sich um ein Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit. Damit es während des Bauvorhabens zu keinen Verzögerungen durch plötzlich auftretende Funde und Befunde kommt, wird die archäologische Situation des Plangebietes in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege



bereits vor einer baulichen Nutzung des überplanten Areals durch entsprechende Sondagen geklärt.

Zudem befindet sich an der Hausener Straße auf dem Grundstück Flur Nr. 181 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein eingetragenes Bau-  
denkmal (Wegkapelle, sog. Pestkapelle, Satteldachbau über rechtwinkli-  
gem Grundriss, erbaut 1646/47; an der Straße nach Hausen; Akt. Nr. D-1-  
81-122-2). In diesem Bereich liegt auch das zugehörige Bodendenkmal  
(Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pestka-  
pelle von Geltendorf; Inv. Nr. D-1-7832-0302). Diese Denkmäler werden  
von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

## 4. Ziele der Planung

Nach einem im Auftrag der Gemeinde Geltendorf von der Arnold Consult AG bereits ausgearbeiteten Bebauungskonzept soll auf Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 743 und 744 der Gemarkung Geltendorf an der Hausener Straße in Geltendorf eine bauliche Nutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern verwirklicht werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Osten über die Hausener Straße. Die beiden Zufahrten zur Hausener Straße bilden in ihrem weiteren Verlauf ein Ringerschließungssystem mit einer perspektivischen Erweiterungsmöglichkeit nach Westen.

Die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen können aufgegriffen und im neuen Wohngebiet fortgeführt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird am nördlichen Ortsrand von Geltendorf eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Ergänzung und Abrundung der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung ermöglicht.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Demzufolge hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 beschlossen.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen. Derartige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, etc.) sollen vielmehr auf den Gebäudebestand im Altortbereich konzentriert werden.

Gartenbaubetriebe werden im allgemeinen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen, da sie infolge der nur geringen Größe des Baugebietes auch keine Eignung für eine Ansiedlung auf dem überplanten Areal aufweisen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung von Haustypen (mit Angabe von Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachneigung, usw.) ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft wird für die geplanten Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,30 - 0,35 vorgesehen. Die gewählte Bebauungsdichte sichert eine angemessenen kompakte Bebauung auf den am nördlichen Ortsrand von Geltendorf liegenden Baugrundstücken.

In diesem Zusammenhang ist im allgemeinen Wohngebiet jedoch eine gewisse Trennung der Bebauungsdichte von Süden nach Norden hin vorgesehen. Am zukünftigen Ortsrand entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,30 zugelassen. Im Zentrum und im Süden des Plangebietes ist eine kompaktere Bauweise (GRZ = 0,35) vorgesehen. Somit erfolgt eine von Norden nach Süden zum Ortszentrum hin eine geringfügige Erhöhung der möglichen Bebauungsdichte, um auch den Charakter der umliegenden Bebauung aufzugreifen.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der Wohn- bzw. gemischten Bebauung in den benachbarten Bauquartieren östlich der Hausener Straße bzw. südlich des Plangebietes.

Für das Plangebiet werden folgende Gebäudetyten festgesetzt:

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyt A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyt B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist für den Gebäudetyt B nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Struktur der Ortslage Geltendorf einpasst.

Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Plangebiet gewährleisten zu können, wird für die beiden zulässigen Haustypen A und B eine maximale Gebäudeoberkante von 8,50 m festgelegt.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist.

### 4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen müssen zur Wahrung des Ortsbildes Gebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, hinsichtlich Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform und -neigung einheitlich ausgebildet werden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine Nachverdichtung der Bebauung verhindert werden.

Die gestalterischen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Fassaden, etc.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur verhindert werden. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Bebauung kann somit gewahrt werden.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

#### **4.4 Grünordnung**

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und in deren Randbereichen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Planareals zu erreichen, werden auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Die an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorgesehenen Grünstrukturen stellen eine Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes im Umfeld des überplanten Areals dar. Darüber hinaus kann mit den grünordnerischen Maßnahmen eine gewichtige Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes erfüllt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen den vorgenannten Zielen Rechnung und vermitteln mit dem angrenzenden Landschaftsraum.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

#### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke für den MIV wird über die unmittelbar anliegende Hausener Straße sichergestellt. Diese Straße dient als Anbindung für die geplante Erschließungsstraße, aus der

sich das Ringstraßensystem mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Erschließung der einzelnen Bauparzellen in westlicher Richtung und perspektivischer Erweiterungsmöglichkeit entwickelt.

Um eine Erschließung der unmittelbar südlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücke Flur. Nr. 168 und 170 der Gemarkung Geltendorf von Norden her sicherstellen zu können, wird ein ca. 5,0 m breiter Streifen auf der künftigen privaten Grundstücksfläche für die Ausbildung eines Privatweges freigehalten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem allgemeinen Wohngebiet soll unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung zum Teil auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Einzelne Parkflächen sind auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Der Straßenraum mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll als gemischte Verkehrsfläche genutzt werden, auf welcher sämtliche Verkehrsteilnehmer als gleichberechtigt gelten. So soll eine verträgliche, teilweise gleichzeitige Nutzung des Straßenraums zwischen Fußgängern, Radfahrern und Personenkraftwagen stattfinden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt über Anbindung an das Busliniennetz der LVG (Landsberger Verkehrsgesellschaft). Eine Haltestelle der Buslinie 60 mit Verbindung zum überregionalen Bahnhof im Süden des Ortes befindet sich ca. 300 m südlich des Plangebietes an der Moorenweiser Straße. Somit ist auch eine Anbindung an das S-Bahn-Netz nach München gewährleistet.

## 4.6 Immissionsschutz

Östlich der Hausener Straße befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Autowerkstatt). Zur Ermittlung der einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Betrieb des benachbarten Autohauses wurde durch das Büro em plan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 03/2017; Projekt-Nr. 2017789). Die in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Beurteilungsgrundlagen zu den Betriebsabläufen und einwirkenden Schallimmissionen des Autohauses wurden der Unteren Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech vorgelegt und für plausibel befunden.

Im Ergebnis der Untersuchung der Schalleinwirkungen aus dem Autohaus zeigt sich, dass auf Basis der für die Beurteilung einschlägigen TA Lärm die dort für die Tagzeit ausgeführten Anforderungen für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

In der Nachtzeit wirken die Fahnen bei Starkwind sowie die möglichen Parkverkehre relevant auf das Plangebiet ein. Der zulässige Richtwert wird geringfügig überschritten. Geringfügige Überschreitungen ergeben sich ebenso für den zulässigen Spitzenpegel.

Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen sind an den betroffenen Baufeldern 5, 9 und 13 der künftigen Wohngebäude dem Grund nach keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den lärmzugewandten Fassaden möglich. Daher sind entsprechende Regelungen zum Schallschutz erforderlich, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (passive Maßnahmen).

Demnach sind Schlaf- und Kinderzimmer in den betroffenen Baufeldern 5, 9 und 13 hinter den Fassaden mit Beurteilungspegeln von  $> 40$  dB(A)/nachts (in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet) nicht zulässig. Eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 40$  dB(A) nachts (in der Planzeichnung nicht gekennzeichnete Fassaden) über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können auch in den Baufeldern 5, 9 und 13 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Hausener Straße bereits anliegende Versorgungsnetz der Gemeinde Geltendorf. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs-/Objektplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das in der Hausener Straße bereits anliegende Ortskanalnetz. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die

Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen noch ausreichend reinigen.

### **5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone auf den privaten Flächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Die Gemeinde wird vor Aufnahme der Erschließungsplanung eine entsprechende Untersuchung zur Beschaffenheit des Untergrundes im Plangebiet durchführen lassen. Die im Rahmen dieser Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit, insbesondere zur Sickerfähigkeit, werden den künftigen Bauherren dann von der Gemeinde als Information für deren Bauvorhaben zur Verfügung gestellt.

Bei der Planung von Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ - TRENGW - zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durch-

zuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, PKW-Stellplätzen, privaten Hof- und Verkehrsflächen kann erlaubnisfrei versickert werden, soweit höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Für die künftigen Baugrundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Um im Zuge der Ausführungsplanung den Bauherren eine Beurteilung zu ermöglichen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird der Hinweis auf die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des Landesamtes für Umweltschutz <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>.

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

#### Straßenabwasser

Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Sickermulde oder einem -becken zuzuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

#### Hanglage

Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung, auch die Niederschlagswasserbehandlung öffentlicher Flächen, erfolgt im Rahmen der



nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

#### **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Stromnetzbetreibers, das in den umliegenden Straßen bereits anliegt.

#### **5.5 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

#### **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Hausener Straße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt.

### **6. Umweltschutz**

#### **6.1 Allgemein**

Mit der im Mai 2017 eingetretenen Novelle des Baugesetzbuches haben Kommunen gemäß § 13b BauGB-neu „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ die Möglichkeit, Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB über das beschleunigte Verfahren analog § 13a BauGB im Rahmen eines Bebauungsplanes zu überplanen, wenn es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 Quadratmetern zur Begründung von Wohnnutzung handelt, der an im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB anschließt.

Nachdem diese Kriterien auf die vorliegende Planung vollumfänglich zutreffen, wird das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB fortgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu er-

warten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Hausener Straße) und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der potentiellen Lebensräume ist grundsätzlich nicht von einem Vorkommen seltener Arten (Flora und Fauna) auszugehen. Die vorbelasteten Flächen dienen für an das Siedlungsgebiet angepasste Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Die potentiellen Arten, die sich hier finden, sind Tierarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Deren Lebensräume gelten somit als nicht gefährdet. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise bezüglich des Vorkommens planungsrelevanter Arten liegen für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, Standortvoraussetzungen und Vorbelastungen sind keine Tierarten von europäischer Bedeutung auf der überplanten Fläche am nördlichen Ortsrand von Geltendorf

zu erwarten.

Pflanzen konnten sich auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche bislang nicht bzw. nur eingeschränkt entwickeln.

Im Norden des Plangebietes wird auf einer Länge von knapp 120 m eine neue, mindestens 12 m breite extensive Randeingrünung mit standortheimischen Bäumen neu angelegt. Mit dieser Neupflanzung kann eine wirksame Vernetzung dem angrenzenden freien Landschaftsraum geschaffen werden.

Mit den neu geplanten Baumpflanzungen im nördlichen Randbereich und der vorgesehenen inneren Durchgrünung des Plangebietes können Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet wirksam vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Plangebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

### **6.3 Boden und Wasser**

Das Schutzgüter Boden und Wasser werden durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem werden insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes und teilweise auch innerhalb des neuen Baugebietes wertvolle Bereiche geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt. Durch die

vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (extensive Bereiche im Norden, Versickerung im Plangebiet, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, etc.) können negative Umweltauswirkungen verhindert werden.

Es ist wahrscheinlich, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. Dafür ist vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwaserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Aufgrund der leichten Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

## 6.4 Immissionsschutz

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch den Verkehr auf der unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufenden Hausener Straße vorbelastet. Die von dieser Straße ausgehenden Lärmemissionen sind jedoch aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als noch verträglich einzustufen. Ca. 60 m nördlich der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2054. Aufgrund der großzügig eingeplanten Randeingrünungen und der dadurch ausreichenden Entfernung ist auch nach Einschätzung des Fachbereiches Immissionsschutz beim Landratsamt Landsberg am Lech nicht mit unverträglichen Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Straßenverkehr der St 2054 auf das neue Baugebiet zu rechnen.

Östlich der Hausener Straße befindet sich ein gewerblicher Betrieb (Autowerkstatt). Zur Ermittlung der einwirkenden Lärmimmissionen aus dem Betrieb des benachbarten Autohauses wurde durch das Büro em plan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand 03/2017; Projekt-Nr. 2017789). Die in der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde gelegten Beurteilungsgrundlagen zu den Betriebsabläufen und einwirkenden Schallimmissionen des Autohauses wurden der Unteren Immissionsschutzbe-

hörde im Landratsamt Landsberg am Lech vorgelegt und für plausibel befunden.

Im Ergebnis der Untersuchung der Schalleinwirkungen aus dem Autohaus zeigt sich, dass auf Basis der für die Beurteilung einschlägigen TA Lärm die dort für die Tagzeit ausgeführten Anforderungen für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

In der Nachtzeit wirken die Fahnen bei Starkwind sowie die möglichen Parkverkehre relevant auf das Plangebiet ein. Der zulässige Richtwert wird geringfügig überschritten. Geringfügige Überschreitungen ergeben sich ebenso für den zulässigen Spitzenpegel.

Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen sind an den betroffenen Baufeldern 5, 9 und 13 der künftigen Wohngebäude dem Grund nach keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den lärmzugewandten Fassaden möglich. Daher sind entsprechende Regelungen zum Schallschutz erforderlich, die als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden (passive Maßnahmen).

Demnach sind Schlaf- und Kinderzimmer in den betroffenen Baufeldern 5, 9 und 13 hinter den Fassaden mit Beurteilungspegeln von  $> 40 \text{ dB(A)}$  nachts nicht zulässig. Eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 40 \text{ dB(A)}$  nachts über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können auch in den Baufeldern 5, 9 und 13 gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

## 6.5 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf die Wirkungsbereiche Boden - Mensch und Boden - Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Bodenauffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. Nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 6.6 Denkmalschutz

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft entlang der Hausener Straße das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7832-0083. Hierbei handelt es sich um ein Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zudem befindet sich an der Hausener Straße auf dem Grundstück Flur Nr. 181 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein eingetragenes Bau-  
denkmal (Wegkapelle, sog. Pestkapelle, Satteldachbau über rechtwinkligem Grundriss, erbaut 1646/47; an der Straße nach Hausen; Akt. Nr. D-1-81-122-2). In diesem Bereich liegt auch das zugehörige Bodendenkmal (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pestkapelle von Geltendorf; Inv. Nr. D-1-7832-0302). Diese Denkmäler werden von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

## 7. Nachrichtliche Übernahmen

### Bundeswehr

Der Standort der geplanten Maßnahmen befindet sich im Interessengebiet des Flugplatzes Landsberg am Lech.

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

## 8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,95</b>	<b>69,3</b>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,95	69,3
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,22</b>	<b>16,1</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	0,19	13,9
- Fuß- und Radweg	0,03	2,2
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,20</b>	<b>14,6</b>
- Öffentliche Grünflächen	0,20	14,6
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,37</b>	<b>100,0</b>

## 9. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Geltendorf - Hausener Straße“, Verz. Nr. 1.35 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 21.12.2017**

  
**ARNOLD CONSULT AG**