

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Walleshausen – St.-Pankratiusweg Verz. Nr. 2.13
Flächennutzungsplan	10. Änderung (Änderung im Parallelverfahren)
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-56      Bearb.: Kr
Plandatum	08.11.2007 24.01.2008

## Umweltbericht

### Inhalt

- A Vorbemerkungen
  - A.1 Ziele der Bauleitpläne
  - A.2 Umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne
- B Umweltprüfung des Bebauungsplans
  - B.1 Grundlagen
  - B.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt
  - B.3 Durch den Bebauungsplan zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung
- C Umweltprüfung der Flächennutzungsplan-Änderung
- D Eingriffsregelung
- E Grünordnung, Minimierungsmaßnahmen
- F Prognose, Planungsalternativen, Methodik und Überwachung
- G Zusammenfassung des Umweltberichts

## **A. Vorbemerkungen**

Der vorliegende Umweltbericht ist sowohl Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Walleshausen – St.-Pankratiusweg“, Verz. Nr. 2.13 als auch der Begründung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geltendorf, welche im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert. In diesem Zusammenhang wird der Umweltbericht erstellt. Im vorliegenden Fall wurde auf einen gesonderten Erörterungstermin (Scoping) verzichtet, da es sich nach Auffassung der Gemeinde um Bauleitpläne handelt, die im Wesentlichen ein bereits bebautes Areal ordnen und konkretisieren.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden durch die Gemeinde von den entsprechenden Fachbehörden, sofern erforderlich, ergänzende Vorschläge im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad des vorliegenden Umweltberichtes erbeten. Ergänzende Vorschläge und andere umweltbezogene Stellungnahmen gingen nicht ein.

Aufgrund der einfachen naturschutzfachlichen Ausprägung des Planungsgebietes wird auf die Darstellung eines Bestandsplans verzichtet.

### **A.1 Ziele der Bauleitpläne**

Bauanfragen veranlassten die Gemeinde mit Hilfe eines qualifizierten Bebauungsplans die städtebauliche Ordnung und gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der bestehenden Bebauung zu sichern, sowie die Ausfüllung vorhandener Baulücken, eine maßvolle Verdichtung und eine bauliche und grünordnerische Gestaltung mittels Festsetzungen zu regeln. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan „Walleshausen - St.-Pankratiusweg“ im Ortsteil Wabern aufgestellt. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha und setzt für die privaten Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.

Zeitgleich erfolgt die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geltendorf. Das vormals als landwirtschaftlicher Außenbereich dargestellte gegenständliche Areal wird nunmehr in Anpassung an den genannten Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt (ca. 1,17 ha Wohnbaufläche und ca. 0,09 ha Verkehrsflächen).

Die nördlich angrenzenden Grünbereiche (ca. 0,59 ha) beidseitig des St.-Pankratiuswegs werden, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung, nunmehr als Grünflächen und nicht mehr als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Der nördliche Bereich von Fl.Nr. 1433 (ca. 0,02 ha) mit bestehender Bebauung wird, analog zum in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, als gemischte Baufläche (MD) wie der angrenzende Bestand dargestellt.

Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als zu erhaltend eingestufte Baumbestand und vorhandene Gehölzstrukturen (Schutz- und Leitpflanzungen) wurden überprüft und entsprechend der realen Situation und tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit in die Darstellungen der 10. Änderung übernommen. Gleiches gilt für die amtlich kartierten Biotope Nr. 72.03 und 72.04 der Biotopkartierung des Landkreises Landsberg am Lech.



## A.2 Umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den allgemeinen einschlägigen Fachgesetzen wie Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München, dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sowie weiteren Fachplanungen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung um ein ökologisch wenig sensibles Gebiet.

## B Umweltprüfung des Bebauungsplans

### B.1 Grundlagen

Allgemeine Datengrundlagen	- derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - amtliche Biotopkartierung
Gebietsbezogene Grundlagen	- Bestandsbesichtigung

Die benutzten Grundlagen erscheinen für die umweltbezogene Beurteilung des Plangebiets ausreichend.

### B.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt

Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen in Bezug auf die Bedeutung des vorhanden Zustands für die Schutzgüter unterschieden: gering, mittel und hoch.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist zu beachten, dass das Gebiet bereits überwiegend baulich genutzt ist.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Im Plangebiet gibt es keine Biotopflächen oder andere Schutzkategorien des Naturschutzes. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Die Gärten sind überwiegend mit üblichen Siedlungsgehölzen eingegrünt. Darüber hinaus gibt es einige einzelne größere Obst- und heimische Laubbäume sowie Hecken im Plangebiet. Die nördlich ans Plangebiet angrenzenden Hecken sind als Biotope der amtlichen Biotopkartierung Lkr. Landsberg am Lech unter den Nummer 72.03 und 72.04 verzeichnet.	Das Plangebiet hat insgesamt geringe-mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotop-schutz.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Boden / Geologie	Im gesamten Plangebiet durch Zier- und Nutzgärten, bestehende Versiegelungen durch Straßen, Zufahrten und landwirtschaftliche Nutzung im Südosten anthropogen überprägter Boden (Parabraunerde).	Das Plangebiet hat insgesamt eine geringe-mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden / Geologie.
Wasser	Im Gebiet ist im Übergangsbereich zwischen Hangkante und Paartal mit einem mittlerem (westl. St.-Pankratiusweg) bis geringen (östl. St.-Pankratiusweg) Grundwasserflurabstand zu rechnen, das Austreten von Hangwasser kann nicht ausgeschlossen werden, Oberflächengewässer liegen nicht vor	Die versiegelten Flächen des Plangebiets haben geringe Bedeutung, die unversiegelten Grünbereiche haben mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung)
Luft und Klima	Stark durchgrünter Siedlungsbereich zwischen unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen im Talraum der Paar im Osten, einer ehemaligen wiederverfüllten Kiesgrube im Süden, unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Altmoränenflächen im Westen; nördlich grenzen bestehende Gehölzstrukturen zum Siedlungsbereich Wabern an	Das Plangebiet hat aufgrund der relativ geringen Fläche und der weitgehend fehlenden Luftbelastung und der bereits bestehenden (Wohn-) Bebauung insgesamt geringe Bedeutung für die Luftqualität und -bewegung.
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Übergangsbereich Hangkante (Talrand mit Taleinschnitten) und dem Paartal, aufgrund der leichten Hanglage vom Paartal aus gut einsehbar. Die bereits bestehende Bebauung prägt das Gebiet deutlich, durch vorhandene Grünstrukturen ist diese aber bereits stark eingewachsen und durchgrünt.	Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.
Anwohner und ihre Gesundheit	Siehe Luft, Klima	Siehe Luft, Klima
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter sind nicht bekannt	
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Keine Daten vorhanden	Aufgrund der insgesamt geringen-mittleren Bedeutung des derzeitigen Zustands des Planungsgebiets für die einzelnen Schutzgüter wird auch hier eine geringe – mittlere Bedeutung angenommen.

### B.3 Durch den Bebauungsplan zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Auch bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist von besonderer Bedeutung, dass das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben</b>
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Gering	Baubedingt können temporär in geringem Umfang im Gebiet vorhandene und angrenzende Lebensräume belastet werden. Durch Sicherung verschiedener Einzelbäume und Hecken innerhalb der privaten Gärten entsprechend der Darstellungen des Bebauungsplans werden Lebensräume gesichert.  Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen (1 heimischer Laub-/Obstbaum je 200 qm Grundstücksfläche) und zur Begrünung unbefestigter und baulich ungenutzter Flächen tragen zu einer Aufwertung bei.
Boden	Gering-mittel	Baubedingt werden zusätzliche Flächen verändert und durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten versiegelt (GRZ von max. 0,2). Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Wohnnutzung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen durch Überbauung und Veränderung des Bodengefüges werden als gering-mittel eingeschätzt und können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie etwa Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Flächenbefestigungen und Reduzierung des baulichen Dichte reduziert werden.
Wasser	Gering-mittel	Durch zusätzliche Versiegelung / Überbauung (GRZ von max. 0,2) sind geringe-mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Flächenbefestigungen und zur Versickerung von Niederschlagswasser tragen zur Reduzierung der Auswirkungen bei.
Luft und Klima	Gering	Keine wesentlichen Veränderungen in Versiegelung und Emissionen durch nur geringfügige Erweiterung des Bestandes.
Landschaftsbild / Erholung	Gering	Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Hecken, Erhalt der im Bebauungsplan dargestellten Bäume und Hecken, Begrünung unbefestigter und unbebauter Flächen
Kultur- und Sachgüter	-	-
Anwohner und ihre Gesundheit	Gering	Zusätzliche temporäre Lärm- und Staubemissionen während der Bautätigkeit und zusätzliches Verkehrsaufkommen sind als untergeordnet zu werten.
Wirkungsgefüge untereinander	Gering	Veränderungen insgesamt nur gering

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### C. Umweltprüfung der Flächennutzungsplan-Änderung

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden zusätzlich zu den bereits unter Punkt B geprüften Wohnbauflächen im Umgriff des Bebauungsplans Grünflächen samt Gehölzstrukturen und amtlich kartierten Biotopen, sowie bestehende Bebauung (MD) dargestellt. Diese nachrichtliche Übernahme bereits bestehender Flächennutzungen dient nach Auffassung der Gemeinde Geltendorf dazu, die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur Waberns aufzuzeigen und künftige Entwicklungen darauf abstimmen zu können. Eine detaillierte Umweltprüfung für diese Darstellungen erübrigt sich insofern, als dass für

den nördlichen Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung nur der Bestand entsprechend der reellen örtlichen Situation aufgezeigt wird. Nachteilige Umweltauswirkungen liegen entsprechend nicht vor.

#### **D. Eingriffsregelung**

Entscheidend für die Erforderlichkeit des Ausgleichs ist, ob es durch die Planung zu einer Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten kommt, durch die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Nach Prüfung des Vorhabens durch die im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vorgegebene Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ist die Gemeinde der Auffassung, dass für den vorliegende Bebauungsplan und die 10. Änderung des Flächennutzungsplans kein Ausgleichsbedarf besteht.

#### **E. Grünordnung, Minderungsmaßnahmen**

Aufgrund der bereits weitgehend bebauten Situation, des Fehlens besonders schützenswerter oder entwicklungsfähiger Bereiche sind die grünordnerischen Möglichkeiten in diesem Bereich nicht sehr groß.

Die wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen sind die Sicherung der bestehenden, erhaltenwerten Gehölze durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans, die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie eines heimischen Laub-/Obstbaumes je 200 qm Grundstücksfläche.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe sind wasserdurchlässige Beläge für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie die Festsetzungen zur Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser wenn möglich flächig auf dem Grundstück.

#### **F. Prognose, Planungsalternativen, Methodik und Überwachung**

Ohne die Bauleitpläne könnte sich die bauliche Entwicklung im Umfang über Einzelbaugenehmigungen ähnlich ergeben wie jetzt geplant, jedoch ohne qualifizierte, ordnende Festsetzungen, welche der Bebauungsplan trifft.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan – Entwurf wurden Planvarianten mit unterschiedlicher Abgrenzung der Bauräume und unterschiedlicher gestalterischer Festsetzungen – soweit in dem aufgrund des vorhandenen Bestands begrenzten Spielraum möglich – geprüft. Der Standort ist aufgrund der vorhandenen baulichen Prägung und der vorhandenen infrastrukturellen Erschließung in hohem Maße für eine geordnete, maßstäbliche und geringfügige Erweiterung geeignet, so dass auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine alternativen Standorte geprüft wurden.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Mittels des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde in der vereinfachten Vorgehensweise durch Abarbeitung der vorgegebenen Checkliste geprüft, ob Ausgleichsbedarf besteht. Schwierigkeiten traten nicht auf.



Durch die Änderung des Flächennutzungsplans gehen keine unmittelbaren Umweltauswirkungen aus, ein Monitoring ist daher aus der Ebene des Bebauungsplans sinnvoll. Zur Überwachung der Einhaltung der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ist im Rahmen der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichend. In diesem sind unter anderen die befestigten Flächen und die Pflanzungen von Bäumen und Hecken darzustellen. Die Einhaltung dieser Festsetzungen wird im Rahmen der Bauabnahme ebenso wie die Umsetzung durch die Gemeinde geprüft und überwacht.

**G. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die im vorliegenden Umweltbericht aufgezeigten Auswirkungen des Bebauungsplans / der 10. Flächennutzungsplanänderung auf den Bestand verdeutlichen, dass durch die Bauleitpläne keine wertvollen Lebensräume beeinträchtigt werden und nachteiligen Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter zu erwarten sind. Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung trägt vielmehr dazu bei, die bestehende Bebauung und Grünbereiche zu ordnen und eine sinnvolle und geordnete Nachverdichtung in geringem Umfang zu ermöglichen. Durch eine maßstäbliche Bebauung der drei freien Grundstücke wird ein organisches Wachstum in einem bereits erschlossenen und bebauten Areal ermöglicht. Baugebietsausweisungen können somit an anderer Stelle vermieden und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen zu verringert werden.

Gemeinde:

Geltendorf, den 15 MAI 2008

Lehmann  
Bürgermeister

(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)