

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



3. Änderung des Bebauungsplanes
„Walleshausen – Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07

BEGRÜNDUNG
mit Umweltbericht
vom 16.11.2023

Fassung vom:
07.05.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet.....	6
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld	6
2.5	Topographie und Vegetation.....	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne .	9
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
4.1	Ziele der Planung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Sonstige Festsetzungen	11
4.3.1	Abstandsflächen	11
4.3.2	Mindestgrundstücksgröße	11
4.3.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	12
4.4	Grünordnung, Freiraum	13
4.5	Verkehr.....	13
4.5.1	Motorisierter Individualverkehr.....	13
4.5.2	Ruhender Verkehr	13
5.	Ver- und Entsorgung	14
6.	Umweltbericht.....	15
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	15
6.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	15
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .	16
6.4	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	23
6.5	Kumulative Auswirkungen.....	24
6.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	24
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
6.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
6.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	25

6.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	25
6.9	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	28
6.10	Planungsalternativen.....	29
6.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	29
6.12	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	29
6.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	30
7.	Denkmalschutz.....	30
8.	Altlasten, Abfall	31
9.	Städtebauliche Statistik.....	32

Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Wabern II“ Verz. -Nr. 2.07 der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 07.05.2024.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Walleshausen - Wabern II“, Verz. Nr. 2.07 (rechtsverbindlich seit 19.03.1996) einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. und 2. Änderung, hat die Gemeinde Geltendorf bereits vor Jahren am südwestlichen Ortsrand von Wabern Planungsrecht für eine dörfliche Wohnentwicklung geschaffen. Seitens eines Grundstückseigentümers in diesem Bereich wurde bei der Gemeinde nun eine bauliche Nachverdichtung in diesem Bereich beantragt. Die für eine bauliche Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksflächen Flur Nrn. 1372/2 und 1372/8 liegen am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes „Walleshausen - Wabern II“. Hier möchte die Grundstückseigentümerin ein weiteres Wohngebäude zu einer angemessenen Abrundung des vorhandenen Baubestandes errichten.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech soll zur planungsrechtlichen Sicherung der beantragten wohnbaulichen Abrundung ein erneutes Änderungsverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 durchgeführt werden. Dieses Verfahren soll als 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 geführt werden.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18. Juli 2023 entschieden hat, dass § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) wegen des Vorrangs des Unionsrecht nicht mehr angewendet werden darf, sind die Gemeinde angehalten, laufende Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB in das Regelverfahren mit Umweltbericht, Ausgleichsbilanzierung etc. zu überführen und die ergänzenden Verfahrensschritte durchzuführen. Das vom Gemeinderat in der Sitzung am 08.12.2022 mit dem Satzungsbeschluss ursprünglich abgeschlossene Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen – Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 ist von dieser Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes betroffen und muss in das Regelverfahren überführt werden. In diesem Zusammenhang ist für diese 3. Änderung des Bebauungsplanes auch ein Umweltbericht auszuarbeiten sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abzuarbeiten.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Wabern, nordwestlich der Straße „Zum Schmitterberg“ und wird im Süden und Südosten von bereits bestehenden wohngenutzten bzw. gemischten Gebäudestrukturen begrenzt.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshhausen-Wabern II“ umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1372/2, 1372/3, 1372/4, 1372/5, 1372/6, 1372/7 und 1372/8 sowie jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 1372 und 1373/1 („Zum Schmitterberg“), jeweils Gemarkung Walleshhausen.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Arrondierung vorgesehene Umgriff der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshhausen-Wabern II“ Verz.-Nr. 2.07 beträgt ca. 0,43 ha. Davon entfallen ca. 0,26 ha auf das Dorfgebiet, ca. 0,04 ha auf bestehende öffentliche und private Verkehrsflächen, ca. 0,11 ha auf private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bestehende Schutzpflanzung) und ca. 0,02 ha auf die vorgesehenen internen Ausgleichsflächen.

Bei dem überplanten Grundstück Fl. Nr. 1373/1 handelt es sich um einen Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche (Zum Schmitterberg), die im Eigentum der Gemeinde Geltendorf liegt. Die überplanten Flächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1372/2, 1372/3, 1372/4, 1372/5, 1372/6, 1372/7

und 1372/8 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1372 befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Bei den überplanten Flächen der Grundstücke Flur Nrn. 1372/2, 1372/3, 1372/4, 1372/5 1372/6, 1372/7 und 1372/8 handelt es sich um bereits wohnbaulich genutzte Flächen mit Gartenanlagen. Dadurch haben sich im Umfeld der Wohngebäude verschiedene Gehölzstrukturen und Sträucher entwickeln können. Bei der Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1372 handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Bei den überplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen der Straße „Zum Schmitterberg“ handelt es sich um bestehende Straßenflächen. Die Straße „Zum Schmitterberg“ ist bereits großflächig mit Asphalt versiegelt.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Änderungsgebietes wird im Osten vorwiegend durch zu Wohnzwecken genutzte Gebäudestrukturen und Hofstellen gekennzeichnet. Unmittelbar südlich des Änderungsgebietes befinden sich weitere zu Wohnzwecken genutzte Gebäudestrukturen und darüber hinaus landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Verkehrsflächen der St 2052. Im Westen befinden sich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Änderungsgebietes liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzstrukturen. Zudem verläuft mit der Paar ein Oberflächengewässer nördlich des Änderungsgebietes.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Fürstenfeldbrucker Hügellandes in einem topographisch bewegten Umfeld. Das wohnbaulich zu entwickelnde Areal fällt dabei von einem Höhenniveau von etwa 567 m ü. NN im Bereich der Straße „Zum Schmitterberg“ im Südwesten bis zur nordwestlichen Begrenzung des Geltungsbereiches hin auf ein Höhenniveau von etwa 561,5 m ü. NN um etwa 5,5 m ab.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auf der Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1372 der überplanten Flächen haben sich bislang keine Vegetationsstrukturen auf dieser Fläche entwickelt. Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1372/2, 1372/3, 1372/4, 1372/5 1372/6, 1372/7 und 1372/8 haben sich zwischen den bereits vorhandenen Wohngebäuden verschiedene Gehölz-

strukturen und Sträucher entwickelt. Geschützte bzw. kartierte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind auf dem überplanten Areal bislang nicht vorhanden.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet im Bereich von quartären Ablagerungen aus dem Pleistozän. Hier ist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne) zu finden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um bereits teilweise versiegelte Bodenflächen mit Gehölzstrukturen zwischen den Wohngebäuden. Die Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1372 wird hingegen derzeit noch als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Mit der Paar verläuft ein Oberflächengewässer ca. 260 m nördlich des Änderungsgebietes, das durch die Planung aber nicht tangiert wird. Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten der Paar.

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

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung



Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Geltendorf in der Region 14 (Region München) im Westen der Mittelzentren Fürstenfeldbruck und Germering sowie im Nordosten des Mittelzentrums

Landsberg am Lech. Im Osten grenzt das Gemeindegebiet unmittelbar an den Verdichtungsraum der Metropole München an.

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Geltendorf als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Im Osten grenzt das Gemeindegebiet an den Verdichtungsraum der Metropole München an.

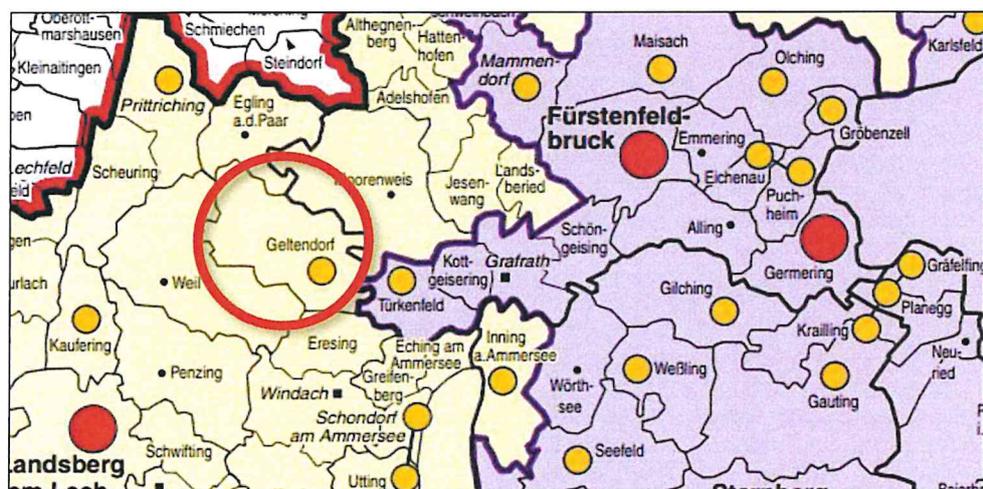


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) ...

... soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II G 1.2 RP 14),

... soll eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ein allgemeingültiges Planungsprinzip sein und in allen Gemeinden zulässig sein (B II Z 2.2 RP 14),

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Arrondierung am südwestlichen Ortsrand von Wabern den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf sind die überplanten Flächen größtenteils als „Gemischte Baufläche“ mit geplanten und vorhandenen „Schutz- und Leitpflanzungen“ dargestellt. Die Flächen an

den westlichen und südwestlichen Randbereichen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Sukzessions-/Pflügeflächen“ ausgewiesen. Zudem liegt das Änderungsgebiet im Bereich des Bodendenkmals „Siedlung des frühen Mittelalters“ (D-1-7831-0085).



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Geltendorf

Nach den Ausführungen im Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger unter Rd.Nr. 36 ff zu § 8 BauGB kann der Bebauungsplan in gewissen Grenzen (Geringfügigkeit) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, ohne das Entwicklungsgebot zu verletzen. Es kommt hier auf die Umstände des Einzelfalls an. Nach der Rechtsprechung des BVerwG soll die Geringfügigkeit der Abweichung nach der Gewichtigkeit i.S. einer Quantität und Qualität im Hinblick auf die Art der Fläche und ihre Bedeutung im städtebaulichen Gefüge beurteilt werden. Gemessen an diesen Maßstäben handelt es sich vorliegend um eine geringfügige Abweichung, da nur der südwestliche Teil des Bebauungsplans betroffen ist. Das neu geschaffene Baufenster auf Fl. Nr. 1372/8 und 1372/2 liegt noch etwa zur Hälfte in dem Bereich, welcher im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Eine weitere Bebauung in Richtung Südwesten lässt der Bebauungsplan nicht zu. Daher kann auch aus Sicht des Landratsamtes Landsberg am Lech im vorliegenden Fall auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die überplanten Flächen am südwestlichen Ortsrand von Wabern sind größtenteils Bestandteil des seit 19.03.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Walleshhausen - Wabern II“, Verz. Nr. 2.20 und in diesem bereits für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan

sieht eine Bebauungsstruktur mit Einzelhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken vor.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. bis 2. Änderung dieses Bebauungsplanes, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 liegen, geändert und somit unwirksam.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine wohnbauliche Arrondierung eines neuen Wohngebäudes am südwestlichen Rand der Ortslage Wabern unmittelbar im Anschluss an den Bebauungsplan „Walleshausen-Wabern II“ Verz.-Nr. 2.07.

Auf dem überplanten Areal nördlich der Straße „Zum Schmitterberg“ soll aufgrund eines Antrags eines Grundstückseigentümers eine angemessene wohnbauliche Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude angestrebt werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Wabern II“ Verz.-Nr. 2.07 sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan teilweise eher zurückhaltend festgesetzten Vorgaben, im Sinne einer angemessenen baulichen Nachverdichtung neu geordnet und teilweise flexibler gefasst werden.

In den folgenden Kapiteln werden die im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Walleshausen-Wabern II“ Verz. Nr. 2.07 im Rahmen der aktuellen 3. Änderung dieses Bebauungsplanes nun neu gefassten bzw. veränderten Festsetzungen erläutert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet auch weiterhin durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der maximal umzusetzenden Vollgeschosse und der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) ausreichend bestimmt.

Für die überplanten Flächen wird im Rahmen der 3. Änderung nun eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgelegt (bisher 0,2), um den Bauherren künftig etwas mehr Spielraum bei der Umsetzung ihrer Vorha-

ben zu ermöglichen. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Dorfgebieten (Orientierungswert GRZ 0,6) wird damit künftig noch deutlich unterschritten.

Bei der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) soll den Bauherren ebenfalls etwas mehr Spielraum zugestanden werden. Demzufolge wird diese in der 3. Änderung des Bebauungsplanes an aktuelle Standards angepasst und auf maximal 5,0 m festgesetzt.

Zudem wird im Textteil (Teil B) ein Bezug zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichnung (Teil A) hergestellt.

Mit den geringfügig angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann auch künftig noch eine verträgliche, der Lage am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Wabern angemessene bauliche Dichte im Bereich der neuen Bauflächen erzielt werden, die auch weiterhin eine städtebaulich verträgliche Integration der neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen in die umliegenden Siedlungsstrukturen (Wohngebäude etc.) der Ortslage Wabern ermöglicht.

4.3 Sonstige Festsetzungen

4.3.1 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Änderungsgebiet nach wie vor textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden entsprochen und auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich der Ortslage Wabern sichergestellt werden.

Ergänzend zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird im Zuge der aktuellen Änderung redaktionell klargestellt, dass sich die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 4 BayBO bemisst. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Geltendorf ist im Änderungsgebiet nicht maßgebend, da die Satzung erst wesentlich später, nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, beschlossen wurde. Daher werden im Änderungsgebiet auch weiterhin die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO angewandt.

4.3.2 Mindestgrundstücksgröße

Da kleiner geschnittene Grundstücksgrößen heute eher der Standard sind und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, wurde die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße im Änderungsgebiet auf 500 m² verringert.

4.3.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Die Dächer aller Gebäude im Änderungsgebiet sind nach wie vor als Satteldächer auszuführen. In Zuge der Änderungsplanung dürfen die Wohngebäude nun eine Dachneigung von 35°- 45° und Garagen eine Dachneigung von 20°- 45° aufweisen. Somit kann den Grundstückseigentümern mehr Spielraum und Flexibilität bei der Dachgestaltung eingeräumt werden. Dabei darf die Dachneigung der Garagen jedoch nicht steiler als die gewählte Neigung am zugehörigen Hauptgebäude ausgebildet werden. Zudem ist bei Garagen und sonstigen Gebäuden alternativ auch ein Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Neben der grünordnerischen Gestaltung kann die Dachbegrünung dieser Anlagen auch zu einem gewissen Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers beitragen.

Die Festsetzungen für Kniestöcke und konstruktive Aufkantung für Sparrendachstühle bzw. Fußpfetten sowie Fenstern mit einer lichten Glasfläche von über 1,20 m² werden im Zuge der Änderungsplanung gestrichen, da diese Festsetzungen nicht mehr den modernen Standards der baulichen Gestaltung entsprechen.

Im Zuge der aktuellen Änderung wird redaktionell klargestellt, dass Dachaufbauten nur auf Wohngebäuden zulässig sind. Auf allen anderen Gebäuden sind Dachaufbauten unzulässig, da es sich hierbei um keine Wohnbereiche handelt und Dachaufbauten daher nicht notwendig sind. Davon ausgenommen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, die auf allen Dachflächen generell zulässig sind. Damit können die Dachflächen auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz leisten.

Für die Dacheindeckung sind auch weiterhin ziegelrote bis rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen festgesetzt. Mit der Änderungsplanung sind zudem auch graue bis anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen möglich. Damit wird eine weitestgehend einheitliche Dachgestaltung gesichert, die sich verträglich in die Dachlandschaften des umliegenden Siedlungsgebietes einfügen lässt. Außerdem passen sich die grauen bis anthrazitfarbenen Dachziegel oder Dachpfannen auch an die eher dunkel wirkenden Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an.

Zur Fassadengestaltung ist mit der Änderungsplanung auch Sichtbeton als Fassadenmaterial zugelassen. Damit werden den Grundstückseigentümern noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.

Fenster müssen nicht mehr unterteilt und mit Fensterläden aus Holz versehen werden, da diese Festsetzung nicht mehr zeitgemäß ist.

Für Einfriedungen gilt die Satzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung. Zudem dürfen die Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen nach wie vor nicht eingefriedet werden.

4.4 Grünordnung, Freiraum

Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohngebäudes in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und eine gewisse Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen gewährleisten zu können, werden weitere Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung getroffen.

Daher sollen auf den internen Ausgleichsflächen standortheimische Laubbäume 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume und Sträucher entwickelt werden. Der Unterwuchs ist zudem als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung des Änderungsgebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Die Bepflanzung und Pflege der Grünflächen muss so gestaltet sein bzw. durchgeführt werden, dass negative Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vermieden werden (z.B. Beschattung).

4.5 Verkehr

4.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des neuen Wohngebäudes für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar nördlich anliegende Straße „Zum Schmitterberg“ sichergestellt. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der Änderungsplanung demnach nicht erforderlich.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Geltendorf („Stellplatzsatzung“) in der jeweils gültigen Fassung.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in der Straße „Zum Schmitterberg“ anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Strom/Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich wird auf die in den Verkehrsflächen verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Es wird auf das LVN-Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ hingewiesen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die LVN-Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es ist zu gegebener Zeit mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Festsetzung zum Handlungsbedarf mit häuslichem Abwasser, bevor die Kanalisation fertiggestellt ist, ist nicht mehr relevant und zeitgemäß, da die Kanalisation inzwischen fertiggestellt ist.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt im Bereich der bereits baulich genutzten Grundstücke vollständig durch eine Versickerung auf den privaten Grundstücken selbst. Dies wird für mögliche Neubauten auch weiterhin so gehandhabt. Eine Änderung der bisherigen Niederschlagswasserbeseitigung ist daher nicht erforderlich.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes soll eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits im Westen von Wabern vorhandenen dörflichen Strukturen sichergestellt werden. Zudem sollen die bereits baulich genutzten, bereits bestehenden Strukturen planungsrechtlich gesichert werden. Für das Änderungsgebiet ist eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus vorgesehen. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 1. „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben sind für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Die im Änderungsgebiet bereits innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegenden Flächen werden von der Betrachtung der Umweltauswirkungen vollständig ausgenommen, da mit der vorliegenden Planung keine Veränderung zum Status Quo erfolgt. Die Betrachtung der Umweltauswirkungen beschränkt sich daher auf die geringfügige Erweiterungsfläche des Dorfgbietes im Süden des Änderungsgebietes (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1372/8).

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Im Erweiterungsbereich sind bislang keine Wohnnutzungen vorhanden, da es sich bislang um eine private Gartenfläche handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen unmittelbar nördlich des Erweiterungsereichs.

Auswirkungen:

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Das überplante Areal wird von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Nahrungs- und Teilhabitat genutzt. Vor allem die bestehenden Gehölzstrukturen bieten hierbei eine potentielle Habitatstruktur. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei auf Arten, die sich trotz potentieller Störungen und Emissionen im Siedlungsgebiet etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Zudem liegt infolge der bereits in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Gebäudestrukturen eine bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung als Privatgarten teilweise gut entwickeln. Im Randbereich des Erweiterungsgebietes sind einige Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) vorhanden, die im Zuge der Planung größtenteils erhalten und durch interne Ausgleichsmaßnahmen ergänzt werden. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände bzw. Biotopstrukturen durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten baulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Es finden sich keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH- Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH- Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Bauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang gärtnerisch genutzten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die auf den neuen Dorfgebietsflächen umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaß-

nahmen (interne Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich etc.) und die Erhaltung der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Auf den randlichen Grünstrukturen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist durch die Planung auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem Erweiterungsbereich handelt es sich überwiegend um einen Privatgarten. Der Erweiterungsbereich hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 550 m². Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Wohnbebauung im Erweiterungsgebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang gärtnerisch genutzten Flächen durch Überbauung mit neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Zuge der Überplanung des Areals können jedoch einige Flächen im Randbereich der neuen Dorfgebietsfläche durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Mit der Inanspruchnahme der im Umfeld bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (Kanäle, Leitungen etc.), kann trotz unvermeidbarem Flächenverlust, noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden, zumal es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche handelt.

Zudem kann mit der Inanspruchnahme einer bereits jetzt relativ intensiv genutzten Fläche eine umfangreichere Neuausweisung von Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet im Bereich von quartären Ablagerungen aus dem Pleistozän. Hier ist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne) zu finden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um bereits teilweise versiegelte Bodenflächen mit Gehölzstrukturen zwischen den Wohngebäuden.

Auswirkungen:

Durch die geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im Erweiterungsbereich teilweise auch Flächen planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (interne Ausgleichsflächen).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Mit der Paar verläuft ein Oberflächengewässer ca. 260 m nördlich des Änderungsgebietes, das durch die Planung aber nicht tangiert wird. Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Das Änderungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten der Paar.

Auswirkungen:

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene wohnbauliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungslagen erfolgt

grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Grundstücke soll künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung des Erweiterungsgebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen geringfügigen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen ist die Funktion des Luftaustauschs oder der Kaltluftentstehung im Erweiterungsgebiet bereits nur noch sehr eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Die lufthygienische Situation im Änderungsgebiet und dessen Umfeld wird sich nach Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Arrondierung aufgrund deren zurückhaltender Ausprägung kaum verändern.

Die das Siedlungsgebiet Wabern umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Offenflächen) fungieren grundsätzlich als Kaltluftentstehungsflächen für die gesamte bebaute Ortslage. Infolge der Lage am südwestlichen Ortsrand der bereits bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Wabern und der eher geringen Flächenausdehnung der geplanten wohnbaulichen Abrundung, ist durch die aktuelle Planung aber keine wesentliche Einschränkung / Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr für das Siedlungsgebiet Wabern zu erwarten. Mit Umsetzung der maßvoll geplanten Wohnbebauung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Wabern einstellen, zumal davon auszugehen ist, dass bei dem neuen Wohngebäude die gültigen Wärmestandards eingehalten

und moderne Heizungsanlagen eingebaut werden. Zudem sind alle Gebäude so ausgelegt, dass eine optimale Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solaranlage, Photovoltaikanlage) möglich ist.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Die unmittelbar nördliche Nachbarschaft des Erweiterungsgebietes wird bereits durch wohnbauliche Gebäudestrukturen geprägt. Das Erweiterungsgebiet selbst wird bislang noch als Privatgarten genutzt. Im Erweiterungsgebiet befinden sich bereits bestehende bauliche Anlagen mit Gehölzstrukturen. Die westliche und südliche Nachbarschaft des Plangebietes ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft/Landschaftsbild daher bereits entsprechende Vorbelastungen im Bereich des Erweiterungsareals.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Erweiterung des Dorfgebietes wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend als Privatgarten genutzten Fläche künftig nur geringfügig verändert. Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch künftig bei baulicher Nutzung des Erweiterungsgebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und baulich vorgeprägten Standort infolge der Realisierung einer Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen umgeben ist, die das Landschaftsbild in diesem Bereich von Wabern bereits nachhaltig prägen. Mit den Eingrünungsmaßnahmen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung am Übergang zu den angrenzenden Flächen gesichert werden.

Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7831-0085 „Siedlung des frühen Mittelalters“. Zudem liegt 90 m nördlich des Änderungsgebietes das Bodendenkmal D-1-7831-0143 „Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit (‘‘Schloss Wabern)’’“ und 120 m östlich das Bodendenkmal D-1-7831-0121 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Pankratius in Wabern und ihres Vorgängerbaus mit aufgelassenem Friedhof“. Daher liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht ausgeschlossen werden.

Die unmittelbar im Osten des Erweiterungsgebietes liegende Straße „Zum Schmitterberg“ erfährt im Zuge der Planung lediglich kleinere Anpassungen an die neue Erschließungssituation.

Auswirkungen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis:

Durch die geplante wohnbauliche und sonstige Nutzung und Überbauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Arrondierung der Wohnbauflächen im Vergleich zu einer Beibehaltung der gärtnerischen Nutzung des Areals, insbesondere aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei einigen Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

6.4 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Erweiterungsgebietes (randliche Grünflächen etc.) vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen umliegender Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) neuer Gebäude und Straße werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet zwar künftig ändern, wegen der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen und bereits vorhandenen Wohngebäuden wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die Bewohner bzw. Nutzer des neuen Gebäudes im Dorfgebiet fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige

kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nicht bekannt.
(Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

6.5 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Erweiterungsgebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen. Im Arrondierungsgebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Erweiterungsgebietes zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Erweiterungsgebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Derartige Betriebe sind auch nicht geplant. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Erweiterungsgebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

6.7 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Erweiterungsgebiet weiterhin vorwiegend als Privatgarten genutzt werden. Eine Entwicklung von Dorfgebietsflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Eine Entwicklung bzw. planungsrechtliche Sicherung von Gehölzstrukturen und Grünflächen im künftigen Randbereich wäre nicht zu erwarten.

6.8 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen entlang der Grenze des Erweiterungsgebietes.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Erweiterungsgebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Erweiterungsgebiet

Schutzgut Luft/Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation

notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bay-KompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen strukturarmen Privatgarten (Biotop-/Nutzungstyp P21), der nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Die im Änderungsgebiet als „private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“ dargestellten Bereiche werden von der Bilanzierung ausgenommen, da innerhalb dieser Bereiche eine naturschutzfachliche Aufwertung zum Status Quo erfolgt (interne Ausgleichsfläche).

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für die neue überplanten Dorfgebietsflächen im Süden des Änderungsgebietes (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1372/8; ca. 360 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen (GRZ = 0,25).

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Ausgleichsbedarf neues Dorfgebiet (MD):

$$360 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} \times 0,25 = \underline{\underline{450 \text{ WP}}}$$

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durchgrünung, versickerungsfähige Beläge. etc.), stehen im Randbereich Flächen zur Verfügung, die naturschutzfachlich aufgewertet werden und der vorliegenden 3. Änderung verbindlich zugeordnet werden („private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft“; Flächengröße im Erweiterungsbereich = 190 m²).

Beim Bestand im Bereich der geplanten internen Ausgleichsfläche handelt es sich wie auch im eingriffsrelevanten Bereich um einen strukturarmen Privatgarten (Biotop-/Nutzungstyp P21), der nach der Biotopwertliste der Bay-KompV mit 5 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Als **Ausgangszustand** für die interne Ausgleichsfläche sind somit insgesamt **950 WP** (190 m² x 5 WP) in die Bilanzierung einzustellen.

Die konkrete Ausgestaltung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Grüngestaltung, Gehölzpflanzungen etc.) auf der randlichen internen Ausgleichsfläche zielt auf eine Kombination einer artenreichen Wiese mit lockeren, teilweise auch kompakteren Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) im südwestlichen Randbereich des Erweiterungsbereiches. In diesem Zuge sollen relativ kompakt ausgebildete Gehölz-/Heckenstrukturen entstehen, d.h. relativ kompakt bepflanzte Bereiche als Grünpuffer im Übergang zu benachbarten Nutzungen (Wirtschaftsweg, landwirtschaftliche Nutzflächen) umgesetzt werden. Mit diesen internen Ausgleichsmaßnahmen kann den naturschutzfachlichen Anforderungen an die vorliegende Bauleitplanung in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden. Nach erfolgter Pflanzung und Ansaat sind die Flächen durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln.

Als wiederkehrende Pflegemaßnahme ist u.a. eine alternierende Mahd sämtlicher Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 01. September) mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

Gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) ist die Maßnahme mit 10 Wertpunkten (WP) zu bewerten (Biotop-/Nutzungstyp B112; Mesophile Hecke). Somit ergibt sich nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Herstellung einer standortheimischen He-

cke mit Einzelbäumen auf extensiv genutzter Wiese) auf der überplanten internen Ausgleichsfläche ein **Prognosezustand** von insgesamt **1.900 WP** (190 m² x 10 WP).

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen ab. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der Berechnungsformel in der folgenden Matrix.

Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	-	Ausgangszustand
------------------	---	--------	---	--	---	-----------------

Somit ergibt sich durch die vorgesehenen naturschutzfachlichen Aufwertungsmaßnahmen ein Ausgleichsumfang von **950 WP** (1.900 WP – 950 WP).

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang (Schritt 5) anhand einer Wertpunktbilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 450 WP (vgl. Schritt 3) kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit mehr als kompensiert werden. Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07, daher nicht erforderlich.

6.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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 im Änderungsgebiet bislang vorhandenen Lebensraumpotentialen (Gebäude, Privatgärten, Verkehrswege etc.) liegen für das Änderungsgebiet bislang keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Für das Änderungsgebiet sind 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 auf dem bislang landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.10 Planungsalternativen

Aufgrund der Arrondierung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen am südwestlichen Rand des Änderungsgebietes ergeben sich keine Planalternativen für das geplante Wohngebäude.

6.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

6.12 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Umsetzung der im Erweiterungsgebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der internen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Erweiterungsgebiet ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Wabern II“, Verz.-Nr. 2.07 soll die planungsrechtliche Sicherung für eine Erweiterung der bereits vorhandenen, dörflich geprägten Bebauung im Westen der Ortslage Wabern erfolgen.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der Gartennutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der Wohnbebauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser etc.) nachteilige Umweltauswirkungen meist geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der gärtnerischen Nutzung mit der Realisierung der baulichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Höhenbeschränkung, wasserdurchlässige Beläge, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch interne naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Erweiterungsbereiches umgesetzt.

Der Umsetzung der Planung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7831-0085 „Siedlung des frühen Mittelalters“. Zudem liegt 90 m nördlich des Änderungsgebietes das Bodendenkmal D-1-7831-0143 „Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit (\"Schloss Wabern\")“ und 120 m östlich das Bodendenkmal D-1-7831-0121 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St.

Pankratius in Wabern und ihres Vorgängerbaus mit aufgelassenem Friedhof“. Daher liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht ausgeschlossen werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet 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.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

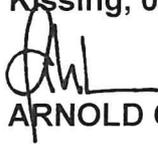
Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese 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 Beweis-sicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,26	60,5
- Dorfgebiet (MD)	0,26	60,5
Verkehrsflächen	0,04	9,3
- Öffentliche Verkehrsflächen	0,02	4,7
- Private Verkehrsflächen	0,02	4,6
Grünflächen (privat)	0,13	30,2
- Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bestehende Schutzpflanzung)	0,11	25,6
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne Ausgleichsfläche)	0,02	4,6
Gesamtfläche	0,43	100,0

Aufgestellt:
 Kissing, 07.05.2024



ARNOLD CONSULT AG