

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Walleshausen – Stockäcker I

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-66

Bearb.: Wi/Ma/Fr/Na

Plandatum

05. Mai 2011

28. Juli 2011

20. Oktober 2011

Begründung

Inhalt

A

Städtebauliche Begründung

B

Umweltbericht

C

Planfertiger

A Städtebauliche Begründung

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan enthält das Grundstück mit der Flurnummer 585/1 und Teile des Grundstücks 595 in Walleshausen in der Gemeinde Geltendorf.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Geltendorf hat am 13.01.2011 beschlossen, für den Bereich der oben genannten Flurstücke einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Stockäcker I ist Teil eines Gesamtkonzeptes, das das gesamte Flurstück Nr.595, sowie die Flurstücke 591/6, 591, 591/7 umfasst und soll als erster Bauabschnitt realisiert werden.

Das neue Wohnbauland soll vor allem ortsansässigen Bürgern zur Verfügung stehen.

3 Planungsrechtliche Situation

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Neu-Entwurf, derzeit vor öffentlicher Auslegung, sieht für das Gebiet bereits Wohnbaufläche vor.

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

4 Städtebauliche Situation

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Gebiet ist etwa 0,77 ha groß. Es liegt etwa 250 m von der Dorfmitte Walleshausen entfernt am nördlichen Ortseingang, westlich der Kreisstraße LL12.

Topographisch liegt das Gebiet an einem leichten Südhang. Die Planung geht davon aus, dass die Hanglage des Gebiets erhalten bleibt.

In etwa 100 m Entfernung (Luftlinie) im Süden von diesem Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit derzeit 80 Milchkühen zuzüglich Nachzucht. Die Hofstelle ist als Betriebssitz zu sichern.

Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung, inklusive Gülleausbringung und Bewirtschaftung auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten von 6.00 – 22.00 Uhr, sind als ortsüblich zu dulden.

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

Zur Bodenbeschaffenheit liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik GmbH vom 05.07.2011 vor, Projektnummer B 11 214. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung. Seine Ergebnisse sind bei der Bauausführung für Straße, Kanal und Wohnbebauung zu beachten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Festsetzung als Dorfgebiet wird ausgeschlossen, da sich in dem Gebiet ausschließlich Wohnnutzung befindet und keine landwirtschaftlichen Betriebe angesiedelt sind.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße sowie über die maximale Wandhöhe von 6,50 m festgelegt.

Durch die festgesetzte Grundfläche von 100 qm bis 200 qm können innerhalb der Bauräume z.B. 12 m lange und 10 m breite Baukörper entstehen. Die Bauräume sind bewusst großzügiger bemessen, um den Grundstückseigentümern Spielraum in der Situierung und teilweise auch in der Ausrichtung der Gebäude zu gewähren.

Auch durch die ergänzende Festsetzung, dass für Balkone, Loggien und Terrassen eine bis zu 30%ige Überschreitung der maximalen Grundfläche zulässig ist, wird den Bauherren Gestaltungsspielraum überlassen.

Zusätzlich wird sichergestellt, dass die Versiegelung des Grundstücks durch bauliche Anlagen nach §14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Zufahrten auf max. 50% der zulässigen Grundfläche beschränkt ist.

4.4 Bauweise

Im Gebiet ist ausschließlich offene Bauweise zulässig. Um dem Wunsch der Bevölkerung nach freistehenden Wohngebäuden und gleichzeitig einer wirtschaftlichen Bebauung des Gebiets nachzukommen, sind in den verschiedenen Bauräumen jeweils Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.

Ein Vorschlag (Lageplanskizze und Isometrie) über die mögliche Situierung der Gebäude sowie der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten liegt der Begründung bei.

4.5 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der Lage des Baugebiets am Ortseingang von Walleshausen dienen die Festsetzungen zur Herstellung eines ansprechenden und angestrebten harmonischen Gesamteindrucks der Bebauung.

Die Gestaltungsfestsetzungen entsprechen einerseits den Anforderungen des öffentlichen Wohls, gleichzeitig bieten sie den einzelnen Bauherren hinreichenden Gestaltungsspielraum im Rahmen der ortsüblichen Bauweise.

Die Festsetzung der Firstrichtung bei den den nördlichen Ortsrand prägenden Gebäuden, sowie bei den Gebäuden an der Waberner Straße trägt einerseits der möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke Rechnung, andererseits dient sie dem einheitlichen Gesamteindruck der Siedlung aufgrund der Ortsrandlage und ist auf das Gesamtkonzept abgestimmt. Den westlichen und südlichen Gebäuden ist die Firstrichtung der Gebäude frei gestellt.

4.6 Erschließung / Ruhender Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang, westlich der Kreisstraße LL12 (Waberner Straße).

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Stichstraße mit Wendefläche.

Die Gesamtbreite der Straße beträgt 8,0 m. Um den Straßenraum zu gliedern ist zwischen den Grundstückszufahrten Straßenbegleitgrün angeordnet (siehe Planzeichnung).

Über eine Stichstraße ist das Gebiet an das Gesamtkonzept angebunden, die bei weiterer Bebauung und Realisierung der Erschließungsstraßen u.a. für Müll- und Räumfahrzeuge genutzt werden kann.

Die Straßeneinmündungen an der Waberner Straße sind grundsätzlich als Kreuzung gegenüber vorhandenen Straßen angeordnet.

Zum Anschluss der Erschließungsstraße an die Kreisstraße LL 12 wird die Gemeinde eine Kreuzungsvereinbarung auf Grundlage einer Straßenplanung zwischen Gemeinde und Landkreis schließen.

Eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße LL12 nach Norden scheint notwendig. Ggf. ist über den Einbau einer bremsenden Insel oder einer sog. Relationstrassierung o.ä. die Geschwindigkeit schnell einfahrender Autos zu reduzieren.

Die Sichtfelder von 3/70 m ortsseitig (nach Süden) und 3/200 m zur Ortsausfahrt (nach Norden) wurden berücksichtigt.

Ruhender Verkehr

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Der Stauraum vor den Garagen kann gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Die Situierung der Garagen und Stellplätze wird bewusst offen gehalten, um den Grundstückseigentümern Gestaltungsspielraum zu bieten.

5 Grünordnung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Die vorgesehene nördliche Einfassung des Gebiets zur Landschaft soll primär der Versickerung von Hangwasser bei Starkregen oder Abschmelzung von Schnee bei gefrorenem Boden dienen und soll als unbepflanzte, versickerungsfähige Fläche ausgebildet werden. In Realisierung des zukünftigen Gesamtkonzeptes wird diese Fläche den dort entstehenden Grundstücken zugeschlagen und eine entsprechende Fläche am neuen Ortsrand ausgebildet.

Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und pro angefangener Fläche von 200 qm ist ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Bei der Einfriedung ist auf Kleinsäugerdurchgänglichkeit zu achten, d.h. Einfriedungen sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand auszubilden.

Garagenzufahrten sowie Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6 Immissionsschutz

Da die geplanten Gebäude an der Waberner Straße (Kreisstraße LL 12) von Verkehrslärm direkt betroffen sind, ergeben sich gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinie für Lärmschutz an Straßen) folgende Beurteilungspegel:

In 12 m Abstand zur Straßenmitte: tags ca. 58 dB(A) / nachts ca. 51 dB(A)

In 15 m Abstand zur Straßenmitte: tags ca. 57 dB(A) / nachts ca. 49 dB(A)

In 35 m Abstand zur Straßenmitte: tags ca. 52 dB(A) / nachts ca. 45 dB(A)

Da sowohl die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 überschritten werden (für ein allgemeines Wohngebiet betragen diese tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990), sind Lärmschutzmaßnahmen an den von Immissionen betroffenen Gebäudeseiten erforderlich.

Hierzu zählt zum einen die Orientierung von schutzbedürftigen Räumlichkeiten wie Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer, welche nur zur lärmabgewandten Westseite belüftet werden dürfen, es sei denn, es sind geeignete Maßnahmen in Form von z.B. Wandlüftungsgeräten vorgesehen. Zudem muss bei den gekennzeichneten Gebäudeseiten eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen gewährleistet sein.

7 Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 7.740 qm
Nettobauland	ca. 5.580 qm
Verkehrsfläche	ca. 1.140 qm
Versickerungsfläche	ca. 1.020 qm

20.10.2011

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortseingang des Gemeindeortsteils Walleshausen, westlich der Kreisstraße LL12 (Waberner Straße) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet liegt an einem leichten Südhang.

Nach den vorliegenden geologischen Unterlagen liegt der Ortsteil Walleshausen der Gemeinde Geltendorf in einem durch die letzte Eiszeit (Würm-Eiszeit) und vorletzte Eiszeit (Riß-Eiszeit) stark geprägten Gelände. Gemäß den geologischen Karten stehen hier unter dem Oberboden Lößlehme und Decklehme (Würm-Eiszeit) oder

schluffige Kiese bzw. kiesige Schluffe (Altmoräne; Riß-Eiszeit) an, die im Tieferen von tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden.

Im Rahmen der Bohrarbeiten des Baugrundgutachtens konnte die beschriebene geologische Situation bestätigt werden, die tertiären Sedimente wurden aber bis zur maximalen Endteufe von 7,50 m unter Geländeoberkante nicht erschlossen.

Der Bebauungsplan Stockäcker I soll als erster Bauabschnitt als Teil eines Gesamtkonzeptes realisiert werden. Insgesamt sind für das Plangebiet vier Einzelhäuser sowie acht Doppelhaushäfen vorgesehen, die vorrangig dem Siedlungsbedarf der einheimischen Bevölkerung dienen sollen, da das Baulandpotential im Altort entweder ausgeschöpft oder nicht aktivierbar ist.

Am nördlichen Rand ist eine Regenwasserversickerungsfläche vorgesehen, die primär das anfallende Hangwasser bei Starkregen oder Schneeschmelze aufnehmen soll. Dieses Hangwasser muß möglicherweise (fehlende Versickerungsmöglichkeiten) ebenfalls dem neu zu bauenden Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege in München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech.

Das Gebiet ist baum- und strauchlos.

1.2 Umweltrelevante gesetzliche Ziele und ihre Berücksichtigung

Dem Bebauungsplan liegt derzeit (Oktober 2011) ein im Verfahren gemäß §4.2 BauGB befindlicher Flächennutzungsplan-Entwurf mit integriertem Landschaftsplan zu Grunde. Der Bebauungsplan wurde mit integrierter Grünordnung erstellt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung wurden das BauGB und die BauNVO berücksichtigt. Bei dem Bauleitplanverfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (Scoping) wurden weitere Umweltbelange und Ziele im Rahmen der Abwägung in diese Planung übernommen.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Zu Grunde gelegt werden vor allem die Belange gemäß § 1 Abs. 7a) –i) BauGB:

... die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente*

Nutzung von Energie,

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

2.2 Die im Bebauungsplan enthaltenen Flächen stellen sich (Stand 28. Juli 2011) folgendermaßen dar:

- Das Bauland ist landwirtschaftliche Fläche ohne Gehölzbestand und stellt keinen besonderen Lebensraum für spezielle Arten dar.
- Eine ordnungsgemäße Erschließung wird vorbereitet.
- Eine Beeinträchtigung mittlerer Auswirkung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit wird hinsichtlich der Verkehrsimmissionen an den betroffenen Grundstücken an der Waberner Straße erwartet. Dieser Beeinträchtigung wird mit geeigneten Festsetzungen bzgl. des Schall- und Immissionsschutzes an den Gebäuden begegnet um die auftretenden negativen Auswirkungen zu minimieren (siehe auch Punkt 6 „Immissionsschutz“ der städtebaulichen Begründung)
- Eine erhebliche negative Beeinflussung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung (Hofstelle mit Viehhaltung etwa 100 m südlich des Bebauungsplangebiets) und des Ortsbilds durch eine Verwirklichung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.
- Flächen mit Altlastenverdacht liegen nicht vor.
- Es ist generell keine Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser gegeben.
- Im geplanten Baugebiet ist mit Hangwasser zu rechnen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch die Baugebietsausweisung keine Verschlechterung für die bestehende Bebauung entsteht.
- Zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine Daten vorhanden. Aufgrund der –abgesehen von der Beschaffenheit des Baugrundes- insgesamt geringen Eingriffe wird eine geringe (wasserwirtschaftliche Belange: mittlere) Auswirkung der Planung auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern angenommen.
- Bestehende gewerbliche Handwerksbetriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

2.3 Gesamtergebnis:

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter wird mit Ausnahme auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit insgesamt als gering bewertet. Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit wird aufgrund von Immissionsbelastungen der Kreisstraße LL 12 als mittel bis erheblich eingestuft. Dieser Beeinträchtigung wird jedoch über geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz soweit minimiert, dass ebenfalls von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden kann.

Die geologischen Vorgaben der Bodenbeschaffenheit und die daraus abzuleitenden

technischen Maßnahmen bei Hoch- und Tiefbauten sind zwingend zu berücksichtigen.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Bodenversiegelung wird durch geeignete Festsetzungen wie z.B. die Ausführung der Garagenzufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise auf ein Minimales begrenzt.

Zudem wird eine gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Flächen festgesetzt, sowie die Pflicht zur Pflanzung von heimischen Laub – oder Obstbäumen angeordnet.

Die Immissionsbelastungen der geplanten Gebäude an der Waberner Straße werden durch geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz minimiert, wie z.B. durch eine Orientierung der Fenster zu Belüftungszwecken schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite nach Westen, bzw. durch Einbau integrierter Lüftungseinheiten oder sog. Wandlüftungsgeräte. Zudem ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu gewährleisten.

Die Beschaffenheit des Bodens und die fehlende Versickerungsfähigkeit sind beim Bau von Straße, Kanal und Hochbauten zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkW; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt überwiegend die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend dem Bayerischen Leitfa-den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“):

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde: Geltendorf Bebauungsplan „Walleshausen –Stockäcker I“		
0	Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
1.	Vorhabentyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde: Geltendorf Bebauungsplan „Walleshausen –Stockäcker I“		
1.2	<p>Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht größer als 0,30 sein und die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Planungsgebietes betragen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten- und Lebensräume	
2.1	<p>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung , wie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen nach den Listen 1b und 1c ▪ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG ▪ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
2.2	<p>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der Bodenversiegelung ▪ Erhaltung und Fortführung des heimischen Baumbestands ▪ Versickerung von Niederschlagswasser ▪ Einfriedungen ohne Hindernisse für Kleintiere ▪ Sicherung ökologischer ausgleichender öffentlicher Freiflächen 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden	
	<p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	<p>Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
4.2	<p>Quellen und Quellfluren, und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Die Baukörper werden wahrscheinlich nicht ins Grundwasser eindringen. Gegen Hangschichtwasser sind Keller als „Weiße Wannen“ auszubilden</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
4.3	<p>Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.</p> <p>Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden wird grundsätzlich gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Niederschlagswasser wird in Zisternen aufgefangen und in einen Oberflächenwasserkanal abgeleitet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>

<p style="text-align: center;">Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde: Geltendorf Bebauungsplan „Walleshausen –Stockäcker I“</p>		
5	<p>Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
6	<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. (z.B. Pflanzgebot von einheimischen Laubbäumen bzw.hochstämmigen Obstbäumen)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>
<p style="text-align: center;">Alle Fragen sind mit ja beantwortet → es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf für das Wohngebiet. Wasserwirtschaftliche Belange wurden ergänzend beschrieben.</p>		
<p>20.10.2011</p>		

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden alternative Entwicklungsräume für Wohnbauflächen untersucht. Der Standort scheint der Gemeinde für eine Nutzung als kleines Wohngebiet geeignet, trotz der schwierigen Bodenverhältnisse (teure Erschließungsmaßnahmen) und der Nähe zum landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung des Bebauungsplans wurde eine Baugrunduntersuchung als ergänzendes Gutachten vergeben. Der Schallschutz zur Kreisstrasse wurde ergänzend berücksichtigt.

7 Monitoring

Auf Grund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versicke-

rungsfläche alle 2 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen, wenn sie nicht von vornherein an den neu zu bauenden Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden muß.

8 Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet soll möglichst mit geringer Belastung der natürlichen Umwelt in einem Gleichgewicht von gut bewohnbaren und gut nutzbaren Grundstücken, ortstypischer baulicher Gestaltung und Durchgrünung mit heimischer Vegetation verwirklicht werden. Die Verdrängung von Tieren und Pflanzenarten von bisher landwirtschaftlich genutztem Land (Acker) wird nicht als qualitatives/ quantitatives Defizit bewertet.

Höherwertige ökologische oder kulturelle Güter werden durch diesen Bebauungsplan nicht tangiert.

Die Belange der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft und des Immissionsschutzes wurden berücksichtigt.

C Planfertiger

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied im Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Gemeinde:

Geltendorf, den.....04.07.2012.....

.....*Wilhelm Lehmann*.....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister