

GEMEINDE GELTENDORF

Landkreis Landsberg am Lech



BEBAUUNGSPLAN

„Kaltenberg - Gewerbegebiet Mühlweg“

BEGRÜNDUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Werner Dehm
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 17.11.2011

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	4
1.1.	Anlass der Planung	4
2.	Beschreibung des Planbereiches	4
2.1.	Geltungsbereich	4
2.2.	Lage und Größe des Plangebietes	4
2.3.	Bestandssituation	5
2.4.	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.5.	Topografie, Vegetation	5
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)	5
3.2.	Regionalplan der Region 14 München	6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.1.	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
4.2.	Rechtsverbindliche Pläne	8
5.	Ziele der Planung, Planungskonzept	8
5.1.	Ziele der Planung	8
5.2.	Planungskonzept	8
6.	Begründung der Festsetzungen	9
6.1.	Städtebauliche Ziele der Festsetzungen	9
6.2.	Art der Nutzung	9
6.3.	Maß der baulichen Nutzung	10
6.4.	Gestaltung der Gebäude	10
6.5.	Keller	10
6.6.	Werbeanlagen	10
6.7.	Stellplätze	10
6.8.	Aufschüttungen, Abgrabungen	11
6.9.	Grünordnerisches Konzept	11
7.	Umweltschutz und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
7.1.	Altlasten	12
8.	Umweltbericht	12
8.1.	Einleitung	12
8.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	13
8.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
8.3.1.	Schutzgut Klima und Lufthygiene	14
8.3.2.	Schutzgut Boden	15
8.3.3.	Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)	16
8.3.4.	Schutzgut Flora	16
8.3.5.	Schutzgut Fauna	17
8.3.6.	Schutzgut Landschaftsbild	18
8.3.7.	Schutzgut Mensch (Erholung)	19
8.3.8.	Immissionen	20
8.3.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
8.3.10.	Wechselwirkungen der Schutzgüter	21
8.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	21
8.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	21
8.5.1.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	21
8.5.2.	Maßnahmen zum Ausgleich	22
8.5.3.	Bewertung des Ausgangszustands	22
8.5.4.	Bewertung der Eingriffsschwere	22
8.5.5.	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	23

8.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	25
8.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
8.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
8.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
9.	Infrastruktur.....	27
10.	Ver- und Entsorgung	27
10.1.	Wasserversorgung	27
10.2.	Abwasserentsorgung	27
10.3.	Grundwasser.....	28
10.4.	Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser	28
10.5.	Niederschlagswasser	28
10.6.	Verschmutztes Niederschlagswasser.....	29
10.7.	Stromversorgung.....	30
10.8.	Abfallentsorgung	30
10.9.	Versorgung mit Telekommunikationsanlagen.....	30
11.	Immissionsschutz.....	30
12.	Städtebauliche Statistik.....	31
13.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	31
13.1.	Denkmalschutz	31
14.	Anlagen.....	33
14.1.	Übersicht Lage im Raum (ohne Maßstab).....	33

1. Grundlagen

1.1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Schaffung von Arbeitsplätzen. In einem Teil des Gewerbegebietes möchte sich ein Discounter ansiedeln. Damit wird gleichzeitig eine Verbesserung der Nahversorgung von Geltendorf erzielt. Im Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich auch ein Wohngebiet, welches dadurch versorgt werden kann. Zudem befindet sich der Standort an der Staatsstraße St 2054, die eine günstige Erreichbarkeit auch vom Hauptort der Gemeinde und anderen Orten ermöglicht.

Im Flächennutzungsplan ist die gewerbliche Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,1 ha.

2. Beschreibung des Planbereiches

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücksteilflächen:

Fl. Nr.1082/1, 1082/3, 1082, 1083, 1084, 1163, 1759 Gemkg. Kaltenberg

2.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Planvorhaben liegt am westlichen Rand von Kaltenberg. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Schwabhauser Straße im Süden (St 2054) und der Walleshauser Straße im Osten. Nördlich und westlich grenzen Ackerflächen an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha Fläche.



Ausschnitt aus dem Luftbild, ohne Maßstab

2.3. Bestandssituation

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.4. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Östlich des Bebauungsplanes grenzt Wohnbebauung an. Südlich verläuft die Staatsstraße 2054. Weiter südlich und nordöstlich der Fläche bestehen bereits Gewerbegebiete. Östlich von Kaltenberg verläuft die Bahnlinie Mering-Weilheim.

2.5. Topografie, Vegetation

Das Gelände weist im Planungsbereich keine großen Höhenunterschiede auf. Der höchste Punkt liegt mit ca. 578,0 m ü. NN im nordöstlichen Bereich an der Walleshauser Straße, der tiefste Punkt mit ca. 576,5 m ü. NN im nordwestlichen Bereich.

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich intensiv für den Getreideanbau genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Geltendorf gehört laut des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2006) zum Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes die örtliche Grundversorgung verbessern und darüber hinaus gewerbliche Flächen und damit Arbeitsplätze geschaffen werden.

Dies entspricht den Zielen des LEP (Z 2.1 und B zu 2.1), wonach die Gemeinde zur Sicherung ihrer örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung gewerbliche Gebiete ausweisen kann. Dies betrifft die Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen (z.B. Einzelhandels- und Handwerksbetriebe), im vorliegenden Fall die Ansiedlung eines Discounters.

In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden (A I 1.1 (Z)).

Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume ist anzustreben. Dabei kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen in allen Landesteilen im Rahmen von Planungs- und Abwägungsentscheidungen besondere Bedeutung zu. Negative Folgen von altersstrukturellen Verschiebungen und Wanderungsbewegungen sind gering zu halten (A I 2.2 (G)).

Es ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln (A I 4.1.1 (G)).

Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen sollen unter Beachtung der sich abzeichnenden Änderungen bei Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur und Konsumverhalten insbesondere in den Zentralen Orten vorgehalten und, soweit erforderlich, ausgebaut werden (A I 4.1.2 (Z)).

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden (B I 1.2.1.1 (Z)).

3.2. Regionalplan der Region 14 München

Geltendorf ist Kleinzentrum gemäß des Regionalplanes der Region 14 München. Damit kommt der Gemeinde die Aufgabe der Grundversorgung der Bevölkerung zu. Zudem ist Geltendorf mit seinem S-Bahn-Anschluss für eine stärkere Siedlungsentwicklung laut Regionalplan geeignet und hat mit seinen bisher schon stattgefundenen Einwohnerzuwachsen Bedarf an Nahversorgung.

In der Region werden gemäß LEP B II 1.2 Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

Da für die Ansiedlung eines Discounters jedoch kein bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet in verkehrlich gut erschlossener Lage existiert, wird mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzung dafür geschaffen. Neben dem Discounter sollen zudem gewerbliche Nutzungen innerhalb des ausgewiesenen Gebietes möglich sein.

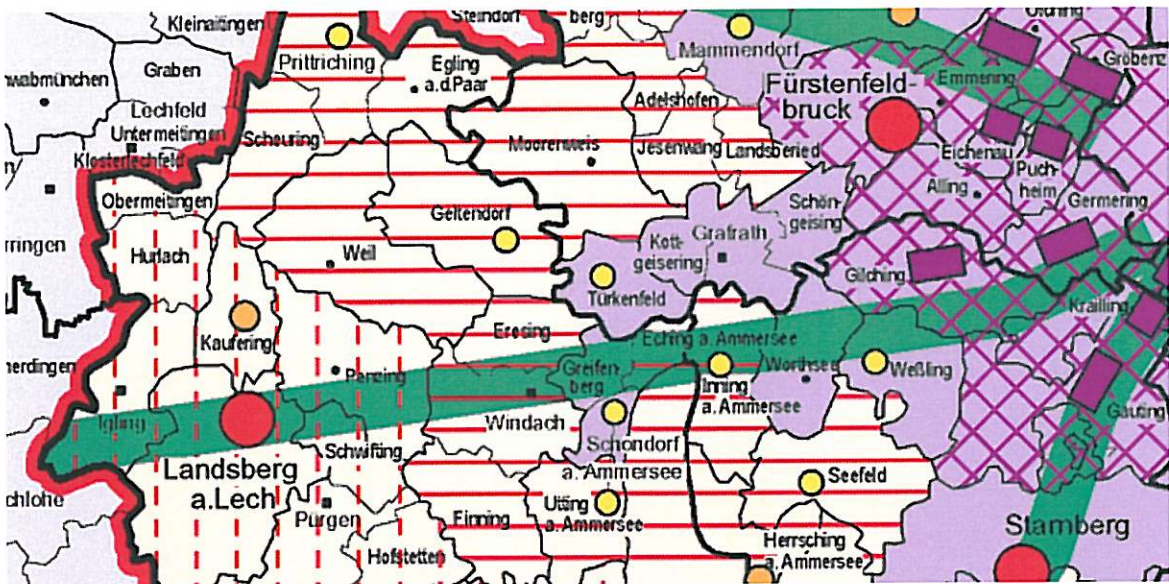


Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplanes

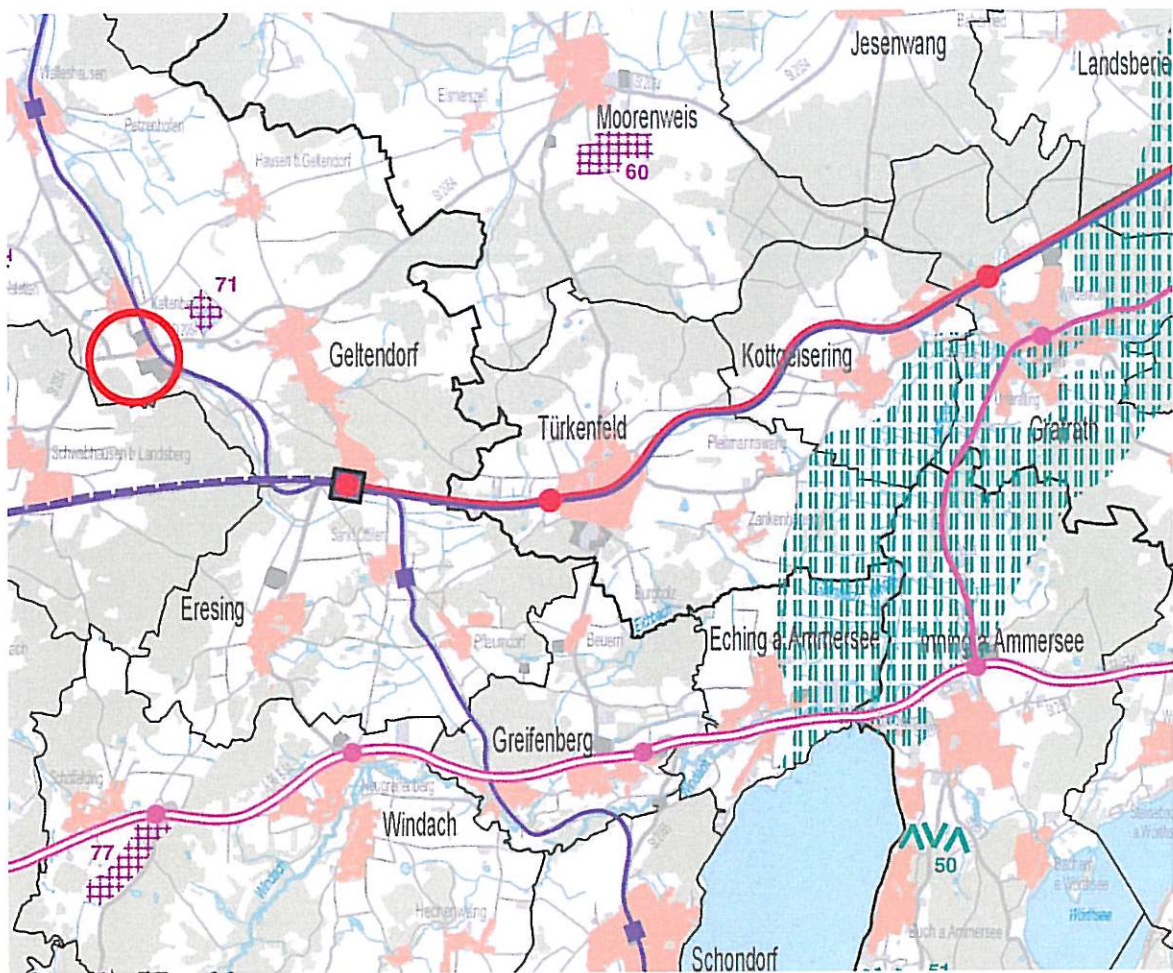


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 2 des Regionalplanes: Siedlung und Versorgung

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf sind innerhalb des Bebauungsplanumgriffs Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht also nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan und wird im Parallelverfahren geändert.

4.2. Rechtsverbindliche Pläne

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Fortschreibungsverfahren. In diesem sind die Wohnbau- und gewerblichen Flächen bereits teilweise aufgenommen.

5. Ziele der Planung, Planungskonzept

5.1. Ziele der Planung

Zentrales Oberziel ist die Verbesserung der Nahversorgung Geltendorfs und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Ziele:

- *Verbesserung der Nahversorgung für die gesamte Gemeinde*
- *Verbesserung der fußläufigen und fahrradgebundenen Nahversorgung für Kaltenberg*
- *Schaffung von Arbeitsplätzen*

Geltendorf verfügt derzeit über zwei Lebensmittelmärkte. Einer davon befindet sich in der Nähe des Bahnhofs und der zweite an der Bahnhofstraße Ecke Schulstraße. Kaltenberg verfügt derzeit über keinen Lebensmittelmarkt. Zudem ist im näheren Umkreis (Schwabhausen) keine Nahversorgung vorhanden.

5.2. Planungskonzept

Das Konzept sieht auf Teilen der gewerblichen Fläche einen Lebensmittel- Discounter vor. Die restlichen Flächen stehen für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die Flächen liegen nördlich der Schwabhauser Straße.

GE und GE red

Die in der Planzeichnung mit GE oder GE red gekennzeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darin sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Baumasse untergeordnet sind zugelassen. Im GE ausgeschlossen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die maximale Traufhöhe für das Gewerbe liegt bei 7 m.

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt zum Einen direkt von der Staatsstraße 2054 (Schwabhauser Straße) aus und zum Zweiten über einen Stich im Nordosten von der Walleshauser Straße. Hier wird auch das im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohngebiet später erschlossen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1. Städtebauliche Ziele der Festsetzungen

Ein wesentliches Ziel der Festsetzung des Gewerbegebietes an der Schwabhauser Straße ist die Verbesserung und Stärkung der Nahversorgung für die Gemeinde sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Für das weitere Umfeld verfügt der Standort über eine gute Erreichbarkeit sowohl für Fußgänger, Fahrradfahrer, für den Individualverkehr, als auch für den Öffentlichen Personen-Nahverkehr. Bushaltestellen befinden sich in ca. 300 m Entfernung.

6.2. Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird in zwei Bauquartiere aufgegliedert, die als Gewerbegebiet und Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen festgesetzt werden.

Das Gewerbegebiet dient zur Ansiedlung von Handel, Dienstleistung und Gewerbe. Deshalb wurden gem. § 8 BauNVO die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiete als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Im **GE** und **GE red** sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Baumasse untergeordnet sind.

Im GE ausgeschlossen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese sind seitens der Gemeinde am Ortsrand auch nicht ausnahmsweise erwünscht.

Aufgrund schwieriger städtebaulicher Integration sind Tankstellen im gesamten Bebauungsplan ausgeschlossen. Ebenso sind aus dem angeführten Grund Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

GE und GE red

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ist durch das Vorhaben (Handel, Dienstleistung, Gewerbe) mit entsprechenden Stellplätzen erforderlich.

Entsprechend der BauNVO liegt die Höchstgrenze bei max. GRZ 0,8.

6.4. Gestaltung der Gebäude

GE und GE red

Als Dachformen werden innerhalb des GE und es GE red Pultächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Die Dachneigung wird dabei aus städtebaulich gestalterischen Gründen auf max. 15° festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass selbst bei großen Gebäudetiefen keine übermäßig hohen Dächer entstehen.

Mit der festgesetzten Definition der Gestaltung der Gebäude wird eine verträgliche Integration der Neubauten in das Umfeld gewährleistet. Dabei soll die Verwendung von grellen und leuchtenden Farben ebenso wie von reflektierenden Materialien verhindert werden.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig, um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen.

6.5. Keller

Aufgrund des nahe unter der Oberfläche liegenden Grundwasserstandes sind Keller im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Große gewerbliche Baukörper mit Unterkellerung würden das Grundwasser unter Umständen in seiner Fließrichtung stören.

6.6. Werbeanlagen

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen sich Werbeanlagen in Farbgestaltung, Materialwahl und Proportion den Gebäuden unterordnen und dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild anpassen. Damit soll übermäßige Werbung am Ortsrand verhindert werden.

Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekte, mit greller oder blendender Lichtwirkung sind unzulässig, ebenso wie ein Herausragen auf die Straße.

6.7. Stellplätze

Stellflächen für Pkw sind aus ökologischen Gründen mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. fugenreiches Pflastermaterial, Betonformsteine o. ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestaltungen.

6.8. Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind, bedingt durch die Tiefelage des Geländes im Verhältnis zu den umgebenden Straßen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Damit wird eine Anbindung an die Walleshauser und die Schwabhauser Straße überhaupt erst möglich.

6.9. Grünordnerisches Konzept

Durch die Lage am Rand der Siedlungseinheit Kaltenberg ist insbesondere westlich und nördlich der geplanten Gewerbebebauung die Schaffung eines Ortsrandes von großer Bedeutung. Hier ist eine differenzierte Ortsrandeingrünung mit einer Strauch- und Obstbaumpflanzung, im Norden mit einer Strauch- und Laubbaumbepflanzung festgesetzt. Die Obstbäume unterbrechen die ansonsten eintönig wirkende Strauchpflanzung und setzen vertikale Akzente. Zudem sind sie von der gesetzlichen Abstandsregelung (Art. 48, „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“, AGBGB) ausgenommen (Art. 50 AGBGB).

Nach Norden ist zusätzlich zur Strauchpflanzung eine Eingrünung mit heimischen Laubbäumen geplant, um hier prägende Strukturen für das Landschaftsbild zu schaffen. Zum Anderen wird durch die wirksame Eingrünung der Eingriff in das Landschaftsbild vermindert. Vom topographisch höher gelegenen Schloss Kaltenberg kommend (Walleshauser Straße) binden die Großbäume das Gewerbegebiet wirksam in die Landschaft ein und vermindern visuelle Beeinträchtigungen.

Zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und dem bestehenden Wohngebiet ist eine Obstwiese geplant. Damit wird eine Siedlungsgliederung erreicht und ein dörflicher Abschluss des Wohngebietes geschaffen. Negative visuelle Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung werden reduziert.

Auf den Parkplatzflächen ist eine Durchgrünung mit Großbäumen vorgesehen. Hiermit wird klimatischen Aufheizungseffekten entgegen gewirkt und das Gewerbegebiet gestalterisch aufgewertet. Um eine möglichst frühe Wirksamkeit zu erzielen, wurden große Pflanzgrößen (Stammumfang 18-20 cm) festgesetzt. Die Artenauswahl berücksichtigt die extremen Standortbedingungen und sieht Arten vor, die weitgehend geeignet für die Begrünung großer versiegelter Flächen sind (Trockenheit, Wärme).

Der westliche Ortsrand von Kaltenberg ist bisher nur unzufrieden stellend. Eine Ortsrandeingrünung besteht nicht. Private Gärten grenzen ohne Abgrenzung direkt an Ackerflächen an. Gewerbeflächen und eine privilegierte Halle sind nicht bzw. unzureichend eingegrünt.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird nach Norden und Westen mithilfe eines Grünstreifens und gestaffelter Bepflanzung der Ortsrand stark verbessert.

7. Umweltschutz und wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Ermittlung und Bewertung dieser Anforderung wurde vom Büro Kottermair in Altmünster eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durchgeführt.

7.1. Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2002 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

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. 2 BayBodSchG). Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern, z.B. in dichten Containern mit Abdeckung bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Das entnommene, verunreinigte Material ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zuzuführen.

Hinsichtlich Altablagerungen, Altlastenstandorte und Altlastenbereiche liegen der Gemeinde Geltendorf keine weiteren Erkenntnisse vor.

8. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Am 02.05.2011 fand im Landratsamt Landsberg am Lech ein Scoping-Termin statt, bei dem folgende Behörden vertreten waren: Landratsamt Landsberg mit Unterer Naturschutzbehörde, Umweltamt (Immissionsschutz), Bauamt und Straßenbauamt; Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbau), Wasserwirtschaftsamt Weilheim. Die Ergebnisse wurden im Besprechungsprotokoll vom 03.05.2011 (ergänzt: 11.05.2011) festgehalten und flossen in die Planung ein.

8.1. Einleitung

Am westlichen Ortsrand von Kaltenberg (Gemeinde Geltendorf), nördlich der Staatstraße 2054 (Schwabhauser Straße), ist der Bau eines ca. 13.860 m² großen Gewerbegebietes geplant.

Darüber hinaus sieht die Flächennutzungsplanänderung an der Walleshauser Straße, östlich des Gewerbegebietes und nördlich der bestehenden Wohnbebauung in Ergänzung des Vorhandenen eine Wohnbaufläche vor.

Um Auswirkungen auf das Wohngebiet zu vermeiden, wurde der östliche Teil des Gewerbegebietes als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen festgesetzt.

Im gesamten Gewerbegebiet ist eine GRZ von 0,8 zulässig.
Die Zufahrten zum Gewerbegebiet erfolgen über die Staatsstraße und über die Walleshauser Straße.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu vermindern, wurde eine Eingrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet ist eine Obstwiese als Puffergrün vorgesehen.

8.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 1.5.2. dargestellt.

Östlich des Planungsgebietes und östlich des Dorfes Kaltenberg und der Bahnlinie befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Quellgebiet der Paar“. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden in Räumen mit ökologisch-landschaftsgestalterisch wertvollen Strukturelementen ausgewiesen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Quellgebiet der Paar“ sollen die breitflächigen Feuchtbiotope erhalten, die Bachläufe bepflanzt und das Grünland erhalten werden.

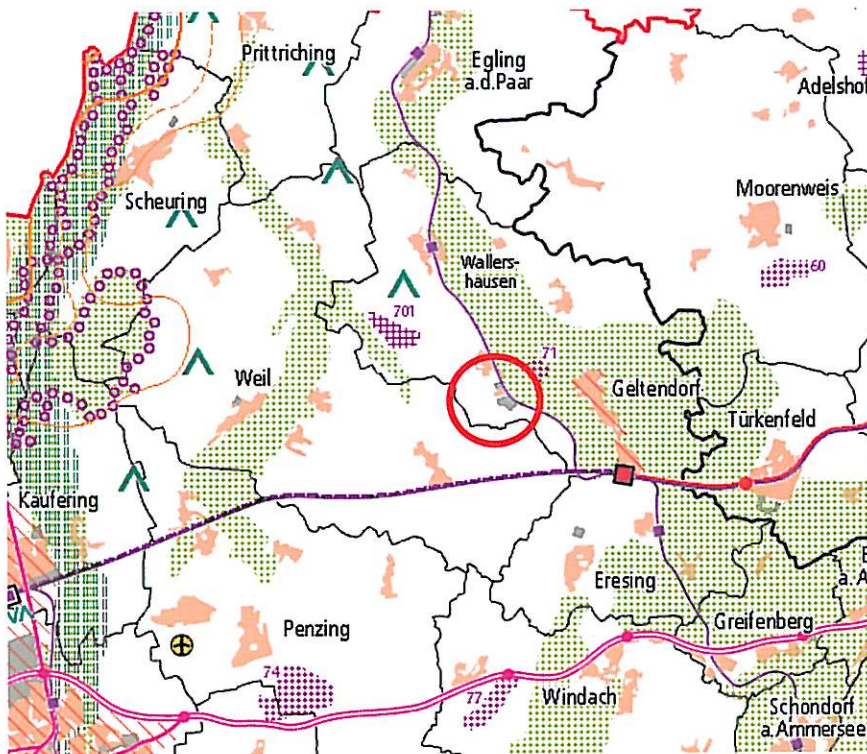


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan München, Karte Freizeit und Erholung

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar, zukünftig wird der Bereich als „Gewerbegebiet und Gewerbegebiet red.“ dargestellt. Diese Darstellung ist auch in der Flächennutzungsplanfortschreibung bereits vorgesehen.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2001 macht für den Änderungsbereich direkt keine Zielaussagen. Der im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsbereich (Wohnbaufläche, Gewerbe) ist jedoch als „notwendige Baubegrenzung aus landschaftsplanerischer Sicht“ dargestellt.

Faktisch ist bereits im Bestand über diese Siedlungsgrenzen hinaus gebaut worden. So wurde nördlich des Änderungsbereichs eine gewerblich genutzte Halle errichtet. In der Darstellung des FNP, der sich im Fortschreibungsverfahren befindet, ist das Ziel der Gemeinde Geltendorf, am Ortsrand von Kaltenberg Gewerbe zu entwickeln, bereits übernommen worden.

Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Planungsgebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.

8.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

8.3.1. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die umliegenden Waldflächen auf den Hügelkuppen haben Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiete. Die entstandene Frischluft fließt über die Hangbereiche ab. Aufgrund der Lage an einem nach Nordwesten leicht steigenden Hang sind im Planungsumgriff abfließende Kaltluftströme zu vermuten. Diese Luftströme haben jedoch kaum Relevanz zur Durchlüftung von Siedlungsgebieten. Die Hauptfrischluftströme verlaufen vermutlich parallel der Graben- und Bachläufe (Paar und Weihergraben).

Der Planungsumgriff wird ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Die Lufthygiene des Änderungsbereichs ist durch Abgase (Ruß- und Feinstaubbelastung) durch die stark befahrene Staatsstraße (St 2054) vorbelastet. Die windoffene Lage verhindert jedoch eine Schadstoff-Akkumulation.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten sind temporär Belastungen der Luft mit Staub und ein vermehrter Schadstoffausstoß durch Baufahrzeuge zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Bebauung mit Gewerbeeinheiten werden die Kalt- und Frischluftströme nur gering über den Bestand hinaus unterbrochen. Der Luftaustausch kann zwischen der Bebauung und an der Bebauung vorbei noch weitgehend ungehindert stattfinden. Durch Bebauung und Versiegelung können im GE max. 80% der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude,

die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern (Kleinklima). Da der Bereich jedoch im ländlichen Umfeld liegt und relativ klein ist, wird es nur zu geringfügigen Auswirkungen kommen, für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Durch die geplante Nutzung für Einzelhandel und den zu erwartenden Besucherverkehr ist mit einer Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung auszugehen.

Ergebnis

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Aufgrund des hohen zulässigen Versiegelungsgrades ist auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Luft / Klima auszugehen.

8.3.2. Schutzgut Boden

Beschreibung

Geologisch steht im Plangebiet mittel- bis tiefgründiger Schotterverwitterungsboden auf meist hochglazialen Schotterflächen an.

Die standortkundliche Bodenkarte von Bayern gibt für den Änderungsbereich Parabraunerde mittlerer bis großer Entwicklungstiefe aus carbonatreichem Schotter, meist mit Deckschicht aus Abschwemmassen, Hochflutlehm oder Lößlehm an. Der Boden ist für Acker- und Grünlandnutzung geeignet, die Böden sind von mittlerer Qualität. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes ist der Standort in der Bodenschätzungskarte (BayernVierer der Bay. Vermessungsverwaltung) als „feuchte Lage, aber noch keine stauende Nässe“ angegeben, hier wachsen weniger gute Gräser mit geringem Anteil an schlechten Sauergräsern.

Es ist aufgrund der lehmigen Deckschichten und den Angaben der Bodenschätzungskarte von einer geringen Sickerfähigkeit des Bodens auszugehen.

Der gesamte Planungsumgriff wird als Ackerfläche (Getreide) genutzt und ist somit anthropogen überprägt. Es sind Vorbelastungen des Bodens durch die landwirtschaftlich intensive Bearbeitung mit Dünge- und Spritzmitteleinträgen und Verdichtungen (Pflugsohle) vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Es werden größere Flächen verändert, Oberboden abgeschoben, verdichtet und zwischengelagert. Eventuell muss Oberboden abgefahren werden. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die umfassende Versiegelung im Gewerbegebiet können die Bodenfunktionen weitgehend nicht mehr erfüllt werden. Durch die geplante gewerbliche Bebauung wird landwirtschaftlicher Boden mittlerer Güte überbaut und dauerhaft aus der Nutzung genommen. Bei Realisierung der Planung ist ein Versiegelungsgrad von 80% zu erwarten. Dabei findet auf einer Fläche von ca. 14.700 m² (Gewerbegebiet und geplante Straßen und Wege) ein Totalverlust der Bodenfunktion statt.

Ergebnis

Da im Gewerbegebiet ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist, ist hier von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

8.3.3. Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Beschreibung

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Der freie Grundwasserspiegel liegt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim (Scoping-Termin) etwa 2-4 m unter Gelände. Es kann von einer Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten ausgegangen werden, vergleichbar mit der Fließrichtung der Paar und des Weihergrabens östlich der Bahnlinie. Zudem ist von einer geringen Sickerfähigkeit des Bodens auszugehen.

Bei Starkregenereignissen kann es bedingt durch den Hangbereich nordwestlich des Planungsgebietes und der geringen Sickerfähigkeit des Bodens zu wild abfließenden Oberflächenwässern nach Südosten kommen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch Gründungsmaßnahmen im Gewerbegebiet kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen. Dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden wahrscheinlich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die hohe Versiegelungsrate ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen. Vermutlich kann das Oberflächenwasser nicht vollständig versickert und muss daher abgeführt werden.

Unterkellerungen sind nicht zulässig. Zudem sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangwasser notwendig.

Ergebnis

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der hohen Versiegelungsrate ist von einer hohen Erheblichkeit für das Grundwasser auszugehen. Betriebsbedingt sind durch den hohen Versiegelungsgrad nur geringe Auswirkungen (keine Einträge) zu erwarten.

8.3.4. Schutzgut Flora

Beschreibung

Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der gesamte Planungsbereich wird als Getreideacker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden. Südlich des Planungsbereichs und der Staatsstraße steht ein alter Obstbaum. Östlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich ein Gartenbereich, der mit Koniferen und Ziersträuchern von der freien Landschaft abgegrenzt ist. Südlich der im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche ist das Gartengrundstück mit einer ausgewachsenen Fichtenhecke eingefriedet. Nach Norden schließen an das Planungsgebiet wiederum Getreideanbauflächen an.



Abb. 2: Planungsgebiet, Blick von Osten (Wallshauser Straße) nach Südwesten

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten wird in landwirtschaftliche Nutzfläche eingegriffen und die Vegetation vollständig entfernt. Dabei sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Flora zu erwarten, da keine wertgebenden Pflanzenbestände vorhanden sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Im Bereich des Gewerbegebietes sind Eingrünungsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. So geht zwar die floristisch geringwertige landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, es werden jedoch neue Vegetationsstrukturen angelegt. Die geplanten Bepflanzungen erhöhen in der im Planungsumgriff strukturarmen Landschaft den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt. Demgegenüber steht eine weitgehend vegetationslose und versiegelte Fläche innerhalb des Gewerbegebietes.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Anlage von Heckenstrukturen, Baum- und Obstbaumpflanzungen) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustands insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

8.3.5. Schutzgut Fauna

Beschreibung

Der Planungsumgriff hat keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten. Die intensiv ackerbaulich genutzte Landschaft hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Bei einer Ortsbegehung am 19.04.2011 konnten jedoch weder Goldammern noch Feldlerchen oder Kiebitze ausgemacht werden. Für Feldlerchen ist das Areal vermutlich zu klein, da die Art auf große, offene und zusammenhängende Landschaften angewiesen ist. Für Goldammern fehlen die Strauchstrukturen als Ansitzwarten in unmittelbarer Nähe zur offenen Feldflur. Rebhühner und Wachteln benötigen einen höheren Struktur- und Artenreichtum.

Heckenbrütende Vögel finden vermutlich in den westlich angrenzenden Gärten Bruthabitate. Für Höhlenbrüter oder Fledermäuse fehlt die Ausstattung an dickstämmigen Laubgehölzen.

Der Planungsbereich hat vermutlich nur untergeordnete Bedeutung für Kleinsäuger und Wildtiere. Zudem ist der Bereich durch die westlich, südlich und östlich gelegenen Straßen und die östlich vorhandene Bebauung von den hochwertigeren Lebensräumen (Waldgebiete, Feuchtflächen) getrennt. Gerade die frequentierten Straßen westlich und

südlich des Planungsgebietes (Kreisstraße LL 14 und Staatsstraße 2054) entfalten eine gewisse Barrierewirkung.

Aufgrund der geringen Habitataignung ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs entbehrlich.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Bedingt durch den Baubetrieb werden große Ackerflächen umgebrochen und der Oberboden abgeschoben. Dadurch gehen geringwertige Lebensräume für Vogelarten der freien Feldflur verloren, Störungen durch den Baubetrieb sind zu erwarten. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist aufgrund der geringen Habitataignung jedoch weitgehend ausgeschlossen. Zudem befinden sich im näheren Umfeld genügend Ausweichlebensräume.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die geplante Bebauung mit Gewerbeeinheiten gehen Lebensräume für Vogelarten der offenen Feldflur verloren. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitataignung jedoch gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Durch die festgesetzte Eingrünung des Gewerbegebietes und die Obstwiese als Puffergrün zwischen Wohnbebauung und Gewerbe erhöht sich die Strukturvielfalt und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Heckenstrukturen als Eingrünung, Baumpflanzungen) und unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustands ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere/Pflanzen auszugehen.

8.3.6. Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Die Landschaft stellt sich im direkten Planungsumgriff als strukturarme Agrarlandschaft dar. Darüber hinaus hat der Bereich Bedeutung als Ortsrand des Ortsteils Kaltenberg. Der Ortsrand ist jedoch gestalterisch unbefriedigend ausgebildet. Die Wohnbebauung nördlich der Staatsstraße grenzt nach Westen direkt an die freie Landschaft an, bzw. bildet ein Garten mit fremdländischen Koniferen den Ortsrand. Die Walleshauser Straße weiter nach Norden ist nicht in die Landschaft eingebunden, hier fehlen Straßenbegleitbäume zur freien Landschaft. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine gewerblich genutzte Halle, die nicht eingegrünt ist. Südlich des Planungsgebietes und der Staatsstraße steht ein Obstbaum, der als einziger Straßenbegleitbaum im weiteren Verlauf der Straße prägend für das Landschaftsbild ist.

Im weiteren Umfeld des Planungsbereichs befinden sich landschaftlich wertvolle Elemente, wie Wäldchen, Einzelbäume und Heckenstrukturen.



Abb. 3: Halle nördlich des Planungsgebietes



Abb. 4: westlicher Ortsrand, östlich des



Abb. 5: westlicher Ortsrand, östlich des Planungsgebietes (vorhandene Wohnbebauung)

Planungsgebietes (Walleshauser Straße)



Abb. 6: Staatsstraße 2054, Obstbaum

Der Planungsbereich ist aufgrund fehlender Gehölzstrukturen sowohl von der Staatsstraße 2054 als auch von den Kreisstraßen LL 14 und LL 12 aus einsehbar. Deshalb und aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Planungsgebiet befindet sich in sensibler Ortsrandlage. Die Planung sieht eine Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes vor, was die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindert und dazu beiträgt, einen begrüneten Ortsrand für Kaltenberg auszubilden. Zwischen gewerblicher und Wohnbebauung ist eine Obstwiese vorgesehen, die als Puffergrün dient und den dörflichen Strukturen des Ortsteils angemessen ist. So sind zwar durch die zulässigen Gebäudehöhen von 7,00 m und die großen Gebäudekubaturen Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, die Eingrünungsmaßnahmen wirken hier jedoch reduzierend. Zudem ist eine Vorbelastung durch den nicht adäquat ausgebildeten Ortsrand gegeben. Aufgrund der Lage der geplanten gewerblichen Bebauung am Ortseingang ist dennoch mit verbleibenden Beeinträchtigungen zu rechnen, die ausgeglichen werden müssen.

Nach Süden zur Staatsstraße ist aufgrund der vom Straßenbauamt Weilheim geforderten Abstände für Baumpflanzungen vom äußeren Fahrbahnrand von 11,50 m (nach den Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall an Bäumen (ESAB) in Verbindung mit der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen) keine Pflanzung von Großbäumen möglich. Hier sind Strauchpflanzungen festgesetzt. Aufgrund der hohen Gebäude verbleibt jedoch ein Eingriff in das Landschaftsbild.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünungsmaßnahmen) und der Vorbelastungen durch den unzureichend ausgebildeten Ortsrand ist mit mittleren Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu rechnen.

8.3.7. Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Der Planungsbereich hat keine Bedeutung für die Naherholung, es sind weder Wegeerschließungen noch Ausstattungen mit Bedeutung für die Freizeitnutzung vorhanden. Zudem bildet die stark befahrene Staatsstraße 2054, die südlich an das Planungsgebiet angrenzt, eine Barriere für Fußgänger und ist für Radfahrer aufgrund des Gefährdungspotentials durch schnell fahrende Fahrzeuge nicht gut nutzbar.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Anlage ist aufgrund der nicht vorhandenen Erholungseignung nicht mit Auswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingt ist jedoch davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet bei Ansiedlung von Einzelhandel eine gewisse Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer bekommt. Um eine ausreichende fußläufige Erschließung zu sichern, ist die Anlage eines Rad- und Fußweges im Bebauungsplan dargestellt.

Ergebnis

Da der Änderungsbereich keine Naherholungsfunktion aufweist, sind auch keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung gegeben. Es ist jedoch für eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer zu sorgen.

8.3.8. Immissionen

Beschreibung

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Baubetrieb ist mit Emissionen (Staub, Lärm) zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch den Zuliefer- und Parkverkehr entsteht eine Erhöhung der derzeitigen Lärmbelastung im östlich liegenden Wohngebiet. Um die Auswirkungen zu vermindern, ist der östliche Teil des Gewerbegebietes als emissionsreduziertes Gewerbe dargestellt. Zudem ist zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbe ein grüner Pufferstreifen festgesetzt. Um die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Verringerung der Auswirkungen konkretisieren zu können, wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4298.1/2011-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden in die Satzung und die Begründung des Bebauungsplans übernommen. Zudem werden Emissionskontingente festgelegt, die im Bebauungsplan festgesetzt sind. Nach Aussagen des Gutachters bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken aus schalltechnischer Sicht.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Empfehlungen des Schallgutachtens sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

8.3.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal).

Ergebnis

Da keine Kulturgüter vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter weitgehend ausgeschlossen werden.

8.3.10. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

8.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung beibehalten würde. Der Ortsrand von Kaltenberg bliebe weiterhin ungenügend ausgestaltet. Eventuell würde sich eine weitere Entwicklung des Gebietes um die gewerblich genutzte Halle nördlich des Planungsgebietes ergeben.

8.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.5.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Klima/Luft

Kleinräumigen Aufheizungseffekten wird durch eine Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen entgegen gewirkt.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Material befestigt. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist zu versickern, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Im GE und GE red. wird auf Keller verzichtet.

Schutzgut Flora und Fauna

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes mit Heckenstrukturen und Bäumen sowie die festgesetzte Obstwiese als Puffergrün im Osten erhöhen die Artenvielfalt und den Strukturreichtum.

Schutzgut Landschaftsbild, Mensch / Erholungseignung

Die Eingrünungen im Westen und im Norden des GE minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die festgesetzte Obstwiese zwischen GE und Wohngebiet minimiert die visuellen Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung. Die Überstellung des Parkplatzes mit Großbäumen kann zusätzlich die visuellen Beeinträchtigungen von der Staatsstraße her vermindern.

Schutzgut Mensch / Immissionen

Der östliche Bereich des Gewerbegebietes ist als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen festgesetzt. Der Pufferstreifen als Obstwiese grünt das Gewerbegebiet zum Wohnen hin ein und vermindert durch die weniger starke visuelle Erlebbarkeit den Eindruck von Störungen. Zudem werden Emissionskontingente festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Werden Bodendenkmäler gefunden, so ist im Bebauungsplan der Hinweis enthalten, dass diese gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen und alle Beobachtungen und Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Landsberg oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden müssen.

8.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), ergänzte Fassung) herangezogen.

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Eingriff, der im Zusammenhang mit der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen entsteht. Dabei wird der tatsächliche Bestand mit den Auswirkungen durch die Planung abgeglichen. Die Größe der Flächen wurde anhand der digitalen Flurkarte, dem Luftbild und eigener Kartierungen ermittelt.

8.5.3. Bewertung des Ausgangszustands

Das Planungsgebiet wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aufgrund der intensiven Ackernutzung in ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) eingeteilt. Die Agrarlandschaft hat weder für Arten und Lebensräume noch für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung. Der Planungsbereich liegt auch nicht in kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen.

8.5.4. Bewertung der Eingriffsschwere

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35). Der Bereich wird dem Typ A zugeordnet.

Es wird ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) überbaut. Demnach ist für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 anzuwenden.

Da bei der Planung umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, wird trotz der Eingriffsschwere ein reduzierter Kompensationsfaktor angesetzt.

Tabelle 1: Herleitung des Ausgleichsfaktors unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme GE und GE red.	Reduzierung des Faktors 0,6 um	Verbleibender Ausgleichsfaktor
		0,6
Anlage einer mind. 7 m breiten Ortsrandeingrünung mit Obstbäumen, Großbäumen (im Norden) und Sträuchern	- 0,1	0,5
Anlage einer Obstwiese als Puffergrün zwischen WA und GE	- 0,1	0,4

Der Eingriff durch den Bau eines Gewerbegebietes wird mit dem Kompensationsfaktor von 0,4 ausgeglichen.

Die privaten Zufahrtsflächen (südlich von der Staatsstraße und nordöstlich) werden gemäß Leitfaden als verkehrsübliche Erschließung betrachtet und nicht gesondert bilanziert. Die öffentliche Erschließung von der Walleshauser Straße sowie der Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße weicht dagegen aufgrund der Länge von der Bandbreite des Verkehrsüblichen ab und wird mit dem Faktor 1 ausgeglichen, da hier eine 100%ige Versiegelung angenommen werden kann.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nutzung (geplant)	Kategorie	Eingriff-schwere	Größe (ca.)	Kompen-sations-faktor	Verwendeter Komp.faktor	Ausgleichs-umfang (ca.)
GE und GE red.	Kat. I	GRZ 0,8	13.322 m ²	0,3 - 0,6	0,4	5.329 m ²
Verkehrsflächen, Öffentliche Erschließung von Walleshauser Straße	Kat. I	Versiegelung 100%	892 m ²	1	1	892 m ²
Verkehrsflächen, Fuß- und Radweg	Kat. I	Versiegelung 100%	118 m ²	1	1	118 m ²
Ausgleichsbedarf gesamt						6.339 m²

Der Ausgleichsbedarf von insgesamt 6.339 m² wird außerhalb des Planungsumgriffs im Gemeindegebiet von Jesenwang auf der Flurnummer 521 und 1975, beide Gemarkung Jesenwang nachgewiesen.

Der Ausgleich wird zu 84% dem Gewerbegebiet, zu 14% der Verkehrsfläche (öffentliche Erschließung von der Walleshauser Straße) und zu 2% der Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) zugeordnet.

8.5.5. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Flurnummer 521

Das Grundstück mit der Flurnummer 521 liegt im Landschaftsschutzgebiet *LSG-00309.05 Wildmoos* östlich und nördlich des amtlich kartierten Biotops 7832-0191-001 „Wildmoos zwischen Jesenwang und Moorenweis“. Das Biotop umfasst die Reste eines ehemaligen Hochmoores am Rand des tertiären Hügellandes. Durch Entwässerung, Torfabbau und Aufforstung hat sich jedoch nur in kleinen Bereichen eine hochmoortypische Vegetation in verarmter Form erhalten können, wobei es auch Bereiche gibt, in denen sich wieder eine Moorregeneration eingestellt hat.

Die Flurnummer 521 liegt nördlich einer Waldaufforstung und südlich einer Hangleite und wird derzeit als Grünland intensiv genutzt. Östlich angrenzend befindet sich ein Graben. Die Fläche befindet sich im Bereich des Bodendenkmals 507933, „*Schlagplatz und Freilandstation des Mesolithikums sowie Schlagplatz und Siedlung des Neolithikums, ferner Siedlung der römischen Kaiserzeit*“. Eine Extensivierung der Nutzung und die dauerhafte Nutzung der Fläche als Ausgleichsfläche sichern eventuell hier vorhandene Bodendenkmäler langfristig.

Zur Stärkung des Biotops „Wildmoos“ und zur Verminderung von landwirtschaftlichen Einträgen wird die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und nur noch extensiv bewirtschaftet. Es findet jährlich eine Mahd statt, das Mahdgut wird abgefahren. Entlang des östlich angrenzenden Grabens wird grabenbegleitend eine lockere, zweireihige Strauchpflanzung vorgenommen. Als Entwicklungsziel ist für die Fläche vorgesehen, eine Pfeifengraswiese zu etablieren.



Flurnummer 521 im Luftbild (Bayernviewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

Flurnummer 1975

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Südlich grenzt die Kreisstraße FFB 6 an, nördlich wiederum eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche und im weiteren Verlauf die Staatsstraße 2054. Die Ausgleichsfläche wird von einer Hochspannungsleitung gequert.

Zur Stärkung des Biotop-Verbunds soll die Fläche extensiviert und teilweise mit einem Feldgehölz bepflanzt werden. Parallel zur Kreisstraße werden zudem 6 Einzelbäume gepflanzt. Der Abstand zur Straße beträgt dabei 8 m, der Abstand der Bäume untereinander mind. 10 m. Durch die Bepflanzung werden die vorhandenen landschaftlichen Strukturen sinnvoll fortgeführt. Der Verlauf der Kreisstraße wird zudem durch die Baumpflanzung markiert.

Als Entwicklungsziel ist für die Fläche ein strukturreiches, extensives Grünland mit Feldgehölz und landschaftsbildwirksamen Einzelbäumen vorgesehen.



Flurnummer 1975 im Luftbild, grün umgrenzt die als Ausgleichsfläche herangezogene Teilfläche (Bayernviewer der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

8.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde untersucht, ob das Gewerbegebiet mit 2 Zufahrten zur Schwabhauser Straße erschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang wurde die Verlegung der Bushaltestelle in den Planungsbereich erwogen. Im Rahmen des Scopings wurden gegen zwei Erschließungen von der Staatsstraße jedoch massive Bedenken seitens des Straßenbauamts geäußert. Zudem erschien so die Erschließung vom Ort Kaltenberg aus unzureichend. Zugunsten einer zweiten Erschließung von der Walleshauser Straße wurde von dieser Planungsvariante abgesehen. Die Bushaltestelle verbleibt im Ort Kaltenberg. Dafür wird ein Fußweg dargestellt, der das Gewerbegebiet von der Bushaltestelle her anbindet.

Zudem wurde geprüft, ob das Gewerbegebiet noch weiter vom Wohngebiet abrücken kann, um im Anschluss an das bestehende Wohngebiet eine ergänzende Wohnbebauung zu entwickeln. Aufgrund der geringen Wohnqualität an der Staatsstraße und der dann weit in die Landschaft reichenden gewerblichen Bebauung wurde sich jedoch für die gewählte Variante entschieden.

8.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Als Grundlage für die Darstellung und die Bewertung wurden die Angaben von Fachbehörden im Rahmen des Scoping-Termins am 2.05.2011 und eigene Erhebungen sowie Ortsbegehungen herangezogen.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Im weiteren Verfahren wird ein Baugrundgutachten erstellt, das auch Aussagen über den Grundwasserstand beinhalten soll. Sollten sich daraus bauliche Einschränkungen ergeben, werden diese im Verfahren berücksichtigt.

Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder. Mögliche andere Vorgehensweisen haben keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis.

8.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist zu überprüfen, ob negative Auswirkungen auf das Bauvorhaben durch wild abfließendes Oberflächenwasser der nördlichen Hänge eintreten. Ggf. ist durch geeignete Sammel- und Auffangbecken Abhilfe zu schaffen.

Es ist zu überprüfen, ob die Anbindung des Gewerbegebietes für Fußgänger und Radfahrer ausreichend ist. Sollten Defizite feststellbar sein, ist die Erschließung durch Verbreiterung des Fußweges an der Schwabhauser Straße zu verbessern und für Radfahrer zu erweitern.

8.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bauvorhaben findet in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund statt. Insgesamt ist durch die geplante gewerbliche Bebauung mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen. Für Eingriffe durch Verwirklichung des allgemeinen Wohngebiets sind nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere für die Schutzgüter Boden,

Wasser und Landschaftsbild. Für die Erholungseignung und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu befürchten.

Es ist zu erwarten, dass das Gewerbegebiet in der Ortsrandlage durch die großen gewerblich genutzten Kubaturen das Ortsbild negativ beeinträchtigt. Dem wird zwar durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegen gewirkt, es verbleibt aber eine nicht vermeidbare Beeinträchtigung, die ausgeglichen werden muss. Durch die umfangreichen Flächenversiegelungen und Überbauungen entfalten sich zudem negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Für Fauna und Flora kann der Eingriff aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes als Lebensraum als gering eingestuft werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind hier geeignet, die Beeinträchtigungen durch Schaffung neuer Lebensräume zu vermeiden.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt durch Versiegelung und Eingriffe in das Landschaftsbild ein Ausgleichsbedarf von 6.339 m², der außerhalb des Planungsumgriffs ausgeglichen wird.

Die Übersicht in der folgenden Tabelle fasst die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes zusammen.

Tabelle. 3: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung unter Berücksicht. der Vermeidungsmaßn.
Klima/ Luft	Vorbelastung durch ST 2054, Kaltluftabfluss über nördlichen Hang	Kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet, Bodengüte mittel Geringe Bedeutung	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und –überbauung. Insgesamt mit Erschließungsanlagen ist Versiegelung von 80 % möglich.	hoch
Wasser	Durch landwirtschaftliche Einträge Grundwasserbelastung möglich Hoch anstehendes GW Geringe Bedeutung	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Eingriff in GW Es ist mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen. Versickerung von Niederschlagswasser vermutlich nur bedingt möglich	hoch
Flora und Fauna	Kaum Eignung als Lebensraum für Tiere, Getreideanbau	Überbauung und Versiegelung von Getreideflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Struktureichtums	gering
Landschaftsbild	Ortsrandlage, unbefriedigend ausgestalteter Ortsrand	Große, gewerblich genutzte Kubaturen in Ortsrandlage, Minimierung des Eingriffs durch Eingrünungen	mittel
Mensch, Erholungseignung	Keine Bedeutung als Naherholungsgebiet, St 2054 als Barriere	Keine Auswirkungen	Keine Betroffenheit
Mensch, Immissionen	Wohnflächen von Kaltenberg grenzen an das GE red. an	Es sind Emissionen durch Anlieferungen, Besucherverkehr und betriebliche Abläufe zu erwarten. Geltende Grenzwerte werden nach dem schalltechnischen Gutachten jedoch nicht überschritten, da die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens eingearbeitet	gering

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung unter Berücksicht. der Vermeidungsmaßn.
		wurden.	
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	Keine Auswirkungen	Keine Betroffenheit

9. Infrastruktur

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik usw.) sind innerhalb der Grundstücksflächen unterirdisch zu verlegen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das Heranführen von den im Bereich der Schwabhauser Straße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen. **Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.**

10.2. Abwasserentsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die Kanalisation anzuschließen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach §58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der §58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Die Abwasserbeseitigung wird durch die öffentliche Entwässerungsanlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Geltendorf-Eresing gewährleistet.

10.3. Grundwasser

Aufgrund von Grundwasserstandsdaten im Umgriff des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 2 - 4 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Keller- ausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

10.4. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

Durch die örtliche Lage ist mit Hangwasser zu rechnen. Durch ein Fachbüro ist nachzuweisen, dass wild abfließendes Wasser aus den Hanglagen unschädlich für die geplante Bebauung abgeleitet wird. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

10.5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasserbeseitigung

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) - und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen. Wenn vorgesehen ist, Niederschlagswasser vor Ort zu beseitigen, ist von den einzelnen Bauherren zu prüfen, ob die NWFreiV Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Erst wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV), Bei der Wahl der Versickerungsanlagen sind Sickerschächte nur dann zulässig, wenn eine großflächigere Versickerung über Mulden- /Rigolensysteme oder nur Rigolen begründet nicht möglich ist. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu

begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.
Von den Bauwerbern ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich ist.

Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
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 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M 53, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) wird hingewiesen (A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser über (u. a.) Sickerschächte ist nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung (über eine geeignete Oberbodenschicht) nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

Wild abfließendes Hangwasser

Infolge der Lage im Fußbereich eines Hanges kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

10.6. Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. ä.). Wir empfehlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören

10.7. Stromversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist wird an das bestehende Stromnetz angeschlossen.

10.8. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen bzw. geplanten Straßen abgewickelt werden.

Auf dem Plangebiet ist an geeigneter Stelle ein Standort festzulegen, um die Tonnen bzw. Container aufzunehmen. Dabei sind insbesondere die Gesichtspunkte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

10.9. Versorgung mit Telekommunikationsanlagen

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch den Ausbau des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom. Ob sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden, die ggf. von der Baumaßnahme berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen, ist nicht im Detail bekannt.

11. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4298.1/2011-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

- Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem Emissionskontingenten L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

- Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte schalltechnischen Untersuchung 4298.0/2011-RK des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, zu entnehmen.

12. Städtebauliche Statistik

	Fläche
Gewerbegebiet	6.508 m ²
Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen	6.814 m ²
private Grünfläche	3.217 m ²
öffentliche Grünfläche	1.839 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	892 m ²
öffentliche Verkehrsflächen Bestand	1.505 m ²
Fußweg	118 m ²

Geltungsbereich 20.893 m²

13. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

13.1. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten.

Gemeinde Geltendorf

den 12.03.2012.....



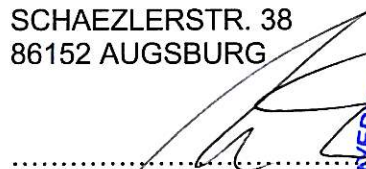
1. Bürgermeister
Willi Lehmann



FÜR DIE PLANUNG:

BÜRO OPLA-AUGSBURG
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG

SCHAEZLERSTR. 38
86152 AUGSBURG


.....
Werner Dehm
(Dipl. Ing. Architekt; Stadtplaner SRL)



14. Anlagen

14.1. Übersicht Lage im Raum (ohne Maßstab)

