

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße St 2027“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 16.10.2014

geändert am:
30.07.2015
22.10.2015

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe	4
1.3	Topographie und Vegetation	4
1.4	Geologie und Hydrologie	5
1.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
2.2	Planungsrechtliche Situation	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Immissions- und Denkmalschutz	7
3.	Anlass der Planung	7
4.	Ziele der Planung	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	10
4.5	Grünordnung	11
4.6	Verkehrliche Erschließung	12
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
6.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	13
7.	Ver- und Entsorgung	13
7.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	13
7.2	Niederschlagswasserentsorgung	14
7.3	Stromversorgung	15
7.4	Fernmeldeanlagen	15
7.5	Abfallbeseitigung	15
8.	Umweltbericht	16
8.1	Einleitung	16
8.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	16
8.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	17
8.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	17
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	17
8.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	17
8.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24

8.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
8.2.5	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	26
8.2.6	Planungsalternativen	27
8.3	Zusätzliche Angaben.....	27
8.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
8.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	28
8.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
9.	Denkmalschutz	31
10.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche..	31
11.	Städtebauliche Statistik	33
12.	In-Kraft-Treten.....	33

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße St 2027“ der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 22.10.2015.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Staatsstraße St 2027 ca. 0,8 km westlich der Ortslage Kaltenberg, Gemeinde Geltendorf. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1777/4 und 1776 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1469/1 (St 2027), 1481, 1777/3 und 1788, jeweils Gemarkung Kaltenberg.

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,81 ha. Davon entfallen ca. 0,94 ha auf Gewerbeflächen, ca. 0,25 ha auf Verkehrsflächen, ca. 0,51 ha auf private Grünflächen und ca. 0,11 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 588 m ü. NN und ist nahezu eben.

Auf dem Gelände des Plangebietes wurde bisher eine gewerbliche Nutzung zur Herstellung von Kartonagen durchgeführt. Die aufgrund der gewerblichen Nutzung entstandene Bebauung führte zu einer mehr oder weniger hohen Versiegelung der überplanten Fläche.

Infolge der gewerblichen Nutzung haben sich in dem durch gewerbliche Gebäude und Freiflächen genutzten Bereich bislang keine wesentlichen landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Die nicht überbauten Flächen sind von mehreren Bäumen verschiedenen Alters bewachsen. Der restliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche (Rasenfläche) ausgebildet.

1.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt in der Paar-Isar-Region. Der Untergrund ist von Moränenablagerungen geprägt, besteht aus Löß, Lößlehm, Decklehm sowie zum Teil aus Fließerde und hat sich fast ausschließlich zum Bodentyp Braunerde entwickelt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der Vornutzung als Lehmgrube mit zumindest teilweisen Verfüllungen und als Ziegelei in das Altlastenkataster (ABuDIS-Nr. 18100997) aufgenommen. Demzufolge wurde für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung gemäß Nr. 15.12 PlanZV vorgenommen.

Für das Plangebiet selbst existieren keine exakten Aussagen über den Grundwasserflurabstand. Bei der Errichtung des bereits vorhandenen Baubestandes kam es nach derzeitigem Kenntnisstand bislang noch zu keiner Berührung mit Grundwasser. Bei einer ca. 800 m südöstlich liegenden Grundwassermessstelle (GWM „Gelt031“) wurde im Zuge einer Bohrung ein Grundwasserstand von ca. 30 m unter GOK (GOK ca. 599 m ü.NN, 24.10.1996) angetroffen. Für die ca. 900 m südwestlich gelegene GWM „Gelt022“ ist ein Grundwasserstand von ca. 12,85 m unter GOK (GOK ca. 577,87 m ü.NN, 28.10.1987) dokumentiert.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einleiten zu können.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

1.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Süden und Norden durch Gehölzflächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen durch Gehölz- und Grünflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

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

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen des Plangebietes als „gewerbliche Bauflächen“ mit „randlichen Grünflächen“ dargestellt und als „Altlastenverdachtsfläche“ gekennzeichnet. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße St 2027“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf entwickelt werden.

2.2 Planungsrechtliche Situation

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

Obwohl auf dem überplanten Areal bereits gewerbliche Bebauung vorhanden ist, besteht für das Plangebiet bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Um den Baubestand planungsrechtlich zu sichern und zu ordnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Bei den überplanten Straßen- und Wegeflächen handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen.

2.4 Immissions- und Denkmalschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Staatsstraße St 2027. Die Auswirkungen der von dieser Straßenverkehrsfläche ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplanten Nutzungen jedoch nicht erheblich. Da die überplanten Grundstücke ohnehin überwiegend als Gewerbeflächen ohne besondere Schutzwürdigkeit genutzt werden, sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straße keine erheblich störenden Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Darüber hinaus sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Immissionen mit nachhaltigen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bekannt.

Das Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand weder von Bau-, noch von Boden- oder landschaftsprägenden Denkmälern berührt.

3. Anlass der Planung

Auf den im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Grundstücken Flur Nr. 1777/3 (tlw.) und 1777/4 der Gemarkung Kaltenberg wurde in der Vergangenheit bereits eine gewerbliche Nutzung für die Herstellung von Kartonagen durchgeführt. Für diese Nutzung einschließlich zugehöriger Wohnnutzungen liegen auch bereits entsprechende bauordnungsrechtliche Genehmigungen (Bescheide) vor. Nach Aufgabe der gewerblichen Kartonagenherstellung sollen die bestehenden Gebäude nun durch andere gewerbliche Betriebe nachgenutzt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine derartige Umnutzung und auch geringfügige Erweiterung des vorhandenen Baubestandes zu schaffen, ist

nach Rücksprache beim Landratsamt Landsberg am Lech ein Bebauungsplan für eine allgemeine gewerbliche Nutzung auf Grundlage des Nutzungskataloges des § 8 BauNVO für die betroffenen Grundstücke aufzustellen. Parallel hierzu musste der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf in diesem Bereich entsprechend geändert werden (siehe Pkt. 2.1 „Darstellung im Flächennutzungsplan“).

In diesem Zusammenhang hat der Grundstückseigentümer bereits mit der Gemeinde eine Einigung darüber herbeigeführt, dass die hierfür erforderlichen Bauleitplanunterlagen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße St 2027“ auf seine Kosten ausgearbeitet werden.

4. Ziele der Planung

Um für die Grundstücke Flur Nr. 1777/3 (tlw.) und 1777/4 der Gemarkung Kaltenberg westlich der St 2027 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umnutzung und geringfügige Erweiterung des vorhandenen Baubestandes für allgemeine gewerbliche Nutzungen zu schaffen, muss neben der 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf (siehe Pkt. 2.1 „Darstellung im Flächennutzungsplan“) auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erschließung der gewerblichen Nutzflächen wird der anliegende öffentliche Erschließungsweg (Flur Nr. 1788) sowie der Einmündungsbereich in die St 2027 (Flur Nr. 1469/1) in diesem Zusammenhang teilweise in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen. Der vorhandene Baubestand soll somit planungsrechtlich gesichert und geordnet werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist für eine Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO) vorgesehen. Die vorhandene Bebauung aus der gewerblichen Vornutzung soll erhalten bzw. geringfügig erweitert werden.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht:

- Mit dem Ausschluss von Tankstellen soll sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen. Derartige Nutzungen sind mit der geplanten Nutzung auch hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht verträglich. Zudem wäre eine Tankstelle aufgrund der relativ abgeschiedenen Lage des Plangebietes ökonomisch nicht sinnvoll.
- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen führen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.

Für das Gewerbegebiet wird darüber hinaus die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, da die zur Verfügung stehenden Grundstücke infolge ihrer exponierten Lage für eine derartige Nutzung ungeeignet sind. Ausgenommen davon sind Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und zu diesem untergeordnet sind (sog. Werksverkauf).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudeoberkante bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen orientiert sich dabei im Wesentlichen an der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet und lässt künftig noch eine geringfügige Erweiterung des Baubestandes zu.

Die für Gewerbegebiete in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche werden innerhalb des Plangebietes vollumfänglich eingehalten.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die bereits vorhandenen baulichen Strukturen des Plangebietes aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise geordnet und abgerundet werden, um somit auch eine Anpassung an den ländlichen Charakter und die ruralen Strukturen der Umgebung beizubehalten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der gewerblichen Bauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach gelten im Gewerbegebiet die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Baugrenzen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise und Überbaubarkeit des Areals kann auch künftig eine weitestgehend lockere Bebauung auf dem exponierten Areal in Kaltenberg sichergestellt werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Die Höhenbeschränkung der Gebäude und die gestalterischen Festsetzungen (Dachneigung, Dachform, Fassadengestaltung usw.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch künftig eine optisch geordnete Entwicklung des im Westen von Kaltenberg in exponierter Lage liegenden Gebietes zu gewährleisten.

Mit der Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird sichergestellt, dass den gesetzlichen Anforderungen an eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung im Plangebiet Rechnung getragen werden kann. Somit können diesbezüglich gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen nehmen im Wesentlichen Bezug auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Geltendorf, um eine ortstypische Einfriedung des Areals sicherstellen zu können. Sofern ein höheres Schutz- bzw. Sicherheitsbedürfnis vorhanden sein sollte, werden auch bis zu 2,0 m hohe Einfriedungen zugelassen.

Mit der Zulässigkeit von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der extra hierfür festgesetzten Flächen kann eine Maschierung von baulichen Anlagen auf den Freiflächen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sollen eine zu kommerzielle Ausprägung der baulichen Anlagen an diesem exponierten Standort in Kaltenberg verhindern.

Mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung der Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zur St 2027 sollen die erforderlichen Sichtverhältnisse in diesem Bereich dauerhaft gesichert werden und somit eine weitestgehend verkehrssichere Zufahrtssituation gewährleistet werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

Zur Vermeidung einer zu starken Veränderung der im Plangebiet vorhandenen Topographie werden Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung der Gebäude an das Gelände nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zugelassen.

Aufgrund des vorliegenden Altlastenverdachts wird für sämtliche Neubauten sowie Anbauten an den vorhandenen Baubestand, d.h. sämtliche Baumaßnahmen wo erstmals in den Untergrund eingegriffen wird, die Anwendung des Freistellungsverfahrens ausgeschlossen. Für diese Vorhaben muss ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden, in welchem dann ggf. auch entsprechende Auflagen zum Bodenschutz getroffen werden können. Dem Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes sind auch die Festsetzungen zur Aushubüberwachung geschuldet. Mit diesem Vorgehen soll im Zuge von Bodeneingriffen der Nachweis erbracht werden, dass keine Altlasten vorhanden sind, die eine potentielle Gefährdung für neu geplante Nutzungen darstellen könnten.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzstrukturen und ergänzenden Anpflanzungen insbesondere im Randbereich des Baugebietes dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Eingrünung der Gewerbeflächen und eine ansprechende Gestaltung des exponierten Areals zu erreichen, werden die im Randbereich des Areals bereits vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen erhalten und durch sinnvolle Neupflanzungen ergänzt.

Das Grundgerüst der geplanten Ein- und Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Der Erhalt der Grünflächen und deren Ergänzung sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auch dazu beitragen, das im Plangebiet anfallende verschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Zur optischen Aufwertung der Bebauung im Plangebiet sowie aufgrund der zahlreichen Vorteile (Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Bindung von Niederschlagswasser usw.) wird den künftigen Bauherren darüber hinaus empfohlen, Dächer bis zu 10° Dachneigung mit standortheimischen Gräsern extensiv zu begrünen.

Mit dem Erhalt sowie der Ergänzung der Randeingrünung und den im Zuge der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung neu anzulegenden Heckenstruktur kann eine verträgliche Eingrünung der gewerblichen Nutzflächen und Vernetzung mit dem umliegenden Naturraum gewährleistet werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch den bereits vorhandenen Landwirtschaftsweg entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sichergestellt. Dadurch ist eine Anbindung an die Staatsstraße St 2027 gewährleistet.

Infolge der nur sehr geringen Frequentierung der Zufahrt durch die Nutzer der gewerblichen Anlagen besteht derzeit kein Erfordernis für einen Umbau der vorhandenen Zufahrt bzw. die Errichtung einer Linksabbiegespur in der St 2027. Die bestehende Zufahrt ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen. Sofern sich perspektivisch infolge einer merklichen Zunahme des Verkehrsaufkommens oder sonstiger Ereignisse doch ein Erfordernis zur baulichen Anpassung der Zufahrt oder zur Nachrüstung einer Linksabbiegespur in der St 2027 ergeben, könnten diese Maßnahmen im Bedarfsfall künftig jederzeit noch zu Lasten des Verursachers nachgerüstet werden.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der gewerblichen Nutzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Dabei sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf für die einzelnen Nutzungen zu beachten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung trägt der regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse Rechnung. Mit den geplanten gewerblichen Bauflächen kann der ländliche Raum als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur gesichert und gestärkt werden.

Die Bebauungsplanung ist grundsätzlich auf eine planungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nachnutzung des vorhandenen Baubestandes ausgelegt. Über diesen Baubestand hinaus wird im Bebauungsplan lediglich eine geringfügige, bestandsorientierte Erweiterung der gewerblichen Bebauung im unmittelbaren Umfeld der bestehenden baulichen Anlagen zugelassen. Zudem wird im Bebauungsplan auch die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen, sog. Betriebsleiterwohnungen auf ein Mindestmaß beschränkt. Mit der Überplanung des Baubestandes und dessen geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit werden somit keine neuen Siedlungsflächen im Sinne LEP 3.3 (Z) geschaffen. Die gesamte Planung, insbesondere auch die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft und die in diesem Zusammenhang erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Regional- bzw. landesplanerische Zielsetzungen stehen der Planung aus den vorgenannten Gründen nicht entgegen.

6. Abstimmung mit Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Plangebietes, sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbarkommunen nicht zu erwarten. Zudem ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Sicherung und Ordnung der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung erforderlich. Hierzu haben sich bisher keine Anregungen oder Hinweise angrenzender Gebietskörperschaften ergeben.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das im Gebiet bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

Im Rahmen der Planung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung

über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

Die Abwasserbeseitigung des gesamten Baubestandes erfolgt derzeit in Abstimmung mit der Unteren Wasserrechtsbehörde über eine Kleinkläranlage. Über diesen Baubestand hinaus wird im Bebauungsplan lediglich eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bebauung im Umfeld der bestehenden baulichen Anlagen zugelassen. Dabei ist für mögliche Neubauten in diesen Bereichen sowie auch für Anbauten an den vorhandenen Baubestand eine Anwendung des Freistellungsverfahrens im Bebauungsplan grundsätzlich verbindlich ausgeschlossen. Abgesehen davon, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, ob künftig überhaupt ein weiteres Gewerbe oder ein sonstiger Betrieb mit einem zusätzlichen Abwasseranfall zur Ansiedlung kommt, können im Rahmen des dann hierfür erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens bei Bedarf, abgestimmt auf den tatsächlichen Abwasseranfall, auch noch konkrete Auflagen für dessen Abwasserbeseitigung erlassen werden

Sofern in diesem Zusammenhang perspektivisch ein Ausbau der bestehenden Kleinkläranlage erforderlich werden sollte, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

7.2 Niederschlagswasserentsorgung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Ausbildung extensiver Dachbegrünungen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser,

unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), unmittelbar vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den kiesigen Untergrund versickert werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Verschmutztes Niederschlagswasser soll aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt sowie zurückgehalten werden und nach Reinigung durch entsprechende Behandlungseinrichtungen ebenfalls versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden. Sofern in diesem Fall die Anforderungen der NWFreiV nicht eingehalten werden können, sind beim Landratsamt Landsberg am Lech entsprechende Anträge zu stellen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das im Plangebiet bereits anliegende Leitungsnetz des Versorgungsträgers.

7.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehende Staatsstraße St 2027 sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssys-

teme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt. In diesem Zusammenhang müssen die Abfallbehältnisse am Abholtag an der St 2027 zur Abholung bereitgestellt werden.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden im Zuge der Fortschreibung und weiteren Ausarbeitung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Um für die Grundstücke Flur Nr. 1777/3 (tlw.) und 1777/4 der Gemarkung Kaltenberg westlich der St 2027 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Umnutzung und geringfügige Erweiterung des vorhandenen Baubestandes für allgemeine gewerbliche Nutzungen zu schaffen, muss neben der bereits erfolgten 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für das Plangebiet ist eine moderate Erweiterung der Bebauung mit Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich an der bereits vor-

handenen gewerblichen und sonstigen Bebauung orientieren. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 3 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

8.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Aufgrund der Vornutzung als Lehmgrube mit zumindest teilweisen Verfüllungen und als Ziegelei ist das Plangebiet im Altlastenkataster unter der Nummer ABuDIS-Nr. 18100997 eingetragen. Das gesamte Plangebiet ist demzufolge mit dem Planzeichen Nr. 15.12 (PlanZV) gekennzeichnet. Nachdem nicht abschätzbar ist, ob von einer baubegleitenden Altlastenbewältigung ausgegangen werden kann, sind für die Ausweisung der „gewerblichen Bauflächen“ altlastentechnische Voruntersuchungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde veranlasst.

Abgesehen von den vorgenannten altlastenrelevanten Vorgaben sowie den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, etc.) sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Pkt. 1. „Beschreibung des Plangebiets“.

8.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Es werden nachfolgend nur die möglichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes im Vergleich zu einer Beibehaltung der in diesem Bereich bislang vorhandenen Nutzung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Gewerbenutzungen sind im Plangebiet bereits vorhanden, da auf der überplanten Fläche bislang schon ein Betrieb zur Herstellung von Kartonagen

existierte, der mit einer betrieblichen Wohnnutzung auch baurechtlich genehmigt war.

Von der nordöstlich anliegenden Staatsstraße St 2027 können verkehrsbedingte Immissionen ausgehen. Darüber hinaus bestehen für das Schutzgut Mensch keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (landwirtschaftliche bzw. teilweise gewerbliche Nutzung) hinausgehen. Eine Eignung des Areals für die geplante gewerbliche Umnutzung liegt demzufolge vor.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von den ca. 800 m entfernten Siedlungsbereichen der Ortslage Kaltenberg.

Grundsätzlich sind durch die geplanten, gewerblich geringfügig veränderten Nutzungen zusätzliche Belastungen für die Umgebung aufgrund verkehrs- und nutzungsbedingter Lärmimmissionen möglich. Infolge der exponierten Lage des Plangebietes und der nur sehr geringen Verkehrsbelastung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Die im Zuge der Planung zu erwartenden zusätzlichen Belastungen sind als unbedenklich einzustufen, da das Plangebiet bereits durch einen Betrieb zur Herstellung von Kartonagen und den damit verbundenen Lärm- und Verkehrsimmissionen vorbelastet ist.

Die Auswirkungen der von der St 2027 ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch verträglich. Da es sich bei den überplanten Grundstücken um gewerblich genutzte Flächen ohne besondere Schutzwürdigkeit handelt, sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straße keine erheblich störenden Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen, sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Nachdem diese Kraftfahrzeugbewegungen im Vergleich zu dem betrieblich bedingten, bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen nur untergeordnet sein werden, wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Planung nur unwesentlich verändern.

Hinsichtlich des im Plangebiet bestehenden Altlastenverdacht wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Boden verwiesen.

Gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt*Beschreibung:*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Aufgrund der bereits vorhandenen, teilweise gewerblichen Nutzung des Areals sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten bzw. geschützten Tiervorkommen vorhanden.

Die überplanten Grünflächen mit Gehölzbestand in der Umgebung der vorhandenen Bebauung fungieren grundsätzlich für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Nisthabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der umliegenden Habitatsstrukturen auf Arten, die sich innerhalb der Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Amseln, Meise, Igel, Feldhase, etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten im Plangebiet durch gewerbliche Kartonagen-Herstellung, landwirtschaftliche Nutzung sowie bereits bestehende Bebauung zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der teilweisen Versiegelung des Areals nur eingeschränkt auf den nicht bebauten, randlichen Grünflächen entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten Bebauungserweiterung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach Art. 13 d BayNatSchG geschützten Biotope.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der Erweiterung der geplanten gewerblichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen) ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den überplanten Flächen, die zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen

führt. Durch die auf den gewerblichen Flächen vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden. Darüber hinaus können mit der als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Heckenstruktur auch neue Habitatstrukturen für die vorhandenen siedlungstypischen Arten geschaffen werden. Zudem ist das Plangebiet aufgrund des vorhandenen Baubestandes bereits vorbelastet.

Ergebnis:

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

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Infolge der Eingriffe durch gewerbliche Nutzung und der daraus entstandenen Versiegelung durch Gebäude, Schotter- und Verkehrsflächen ist der Boden im Plangebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Auf den nicht überbauten Grünflächen hat sich fast ausschließlich der Bodentyp Braunerde entwickelt.

Infolge der ursprünglichen Nutzung des Areals als Lehmgrube mit zumindest teilweisen Verfüllungen und als Ziegelei ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster (ABuDIS-Nr. 18100997) eingetragen.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades im Zuge der Erweiterung bzw. der Ausweisung von Baugrenzen zur Sicherung und Ordnung des Baubestandes grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung sind bereits und werden bei einer potentiellen Bebauungserweiterung zukünftig auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden mit der Ausweisung privater Grünflächen Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Im Hinblick auf den vorliegenden Altlastenverdacht wurden im Plangebiet sämtliche Bereiche für eine sogenannte private Wohngartennutzung entsprechend abgegrenzt. Diese Bereiche wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Altlastenbegutachtung des Büros Blasymader (Untersuchung-Nr. 7685 vom 08.10.2015) hinsichtlich ihres Ge-

fahrenpotentials zum Wirkungspfad Boden - Mensch untersucht. Dabei wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech der Oberboden in den Wohngartenbereichen in Tiefen von 0-0,1 m und 0,10-0,30 m unter GOK mittels Oberbodenmischproben nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben gezeigt, dass auf den untersuchten Flächen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV vorliegen, so dass in diesen Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des maßgebenden Wirkungspfades Boden-Mensch gewährleistet sind. Auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse wurden die untersuchten Bereiche von der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 22.10.2015 auch grundsätzlich für eine Nutzung als „Wohngarten“ freigegeben.

Für alle weiteren möglichen Aushubbereiche sind im Bebauungsplan Anforderungen zur Aushubüberwachung festgesetzt. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Neubauten oder Anbauten an den Baubestand das Freistellungsverfahren nicht greift. Für diese Vorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, bei welchem auch die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen rechtlich gesichert werden können. Mit den Voruntersuchungen und den darüber hinaus vorgenommenen Auflagen zum Bodenschutz kann ein für die geplante gewerbliche Nutzung verträglicher Untersuchungsrahmen gewährleistet werden, mit dem nachteilige Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden können.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie die ggf. vorhandenen Altlasten Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Der Untergrund im Plangebiet ist grundsätzlich als gut versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die gewerbliche Nutzung des Areals erfolgt eine geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Dadurch ist grundsätzlich mit einer Ver-

ringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung ist das Plangebiet in diesem Zusammenhang bereits vorbelastet. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Es ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7° C bis 8° C. Die Jahresniederschlagssumme beträgt durchschnittlich 927 mm. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen aufgrund des vorhandenen Baubestandes keine Bereiche verloren, die zur Kaltluftproduktion beitragen. Durch die abgeschiedene Lage des Areals ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Die bestehenden Gehölzstrukturen und die Randeingrünung durch private Grünflächen werden eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes wird bislang durch die intensiv land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Auf der überplanten Fläche des Bebauungsplanes fand teilweise bereits gewerbliche Nutzung (Kartonageherstellung) statt, die eine entsprechende Bebauung durch Betriebs- und Lagerräume sowie einer Produktionshalle zur Folge hatte.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Erweiterung wird das Erscheinungsbild des

Plangebietes nur geringfügig verändert. Aufgrund von Durchgrünungsmaßnahmen, der gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen kann eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Plangebietes sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch eine nur geringfügig mögliche Erweiterung der Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits durch Gewerbebebauung geprägt ist. Mit den Eingrünungsmaßnahmen entlang der Grenzen des Plangebietes kann ein „grüner Abschluss“ der Bebauung am westlich von Kaltenberg gelegenen Areal geschaffen werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand von Kulturgütern oder sonstigen Sachgütern nicht berührt.

Auswirkungen:

Damit es bei einer potentiellen Bauerweiterung nicht zu Verzögerungen durch plötzlich auftretende Funde und Befunde kommt, wird im Bedarfsfall die archäologische Situation des Plangebiets in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege bereits im Vorfeld von weiteren Bodenaufschlüssen anhand von Sondagen geklärt werden. Im Plangebiet ggf. vorhandene Bodendenkmäler werden demzufolge vor Realisierung einer Bebauung entsprechend gesichert.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes sonstige Sachgüter ist bei einer Realisierung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Die vorhandenen Verkehrsflächen erfahren im Zuge der Realisierung der Planung nur eine geringfügige bauliche Anpassung an die neue Situation.

Ergebnis:

Durch eine potentielle Bauerweiterung und geringfügige Umnutzung ergeben sich im Zuge der Planung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine nachhaltigen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine

Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine planungsrechtliche Sicherung und Ordnung des Plangebietes nicht gewährleistet. Eine Entwicklung von Gewerbeflächen (ausgenommen zur Kartontageherstellung) und die potentielle Erweiterung der bestehenden Bebauung wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Der Zustand der umweltrelevanten Schutzgüter wird im Vergleich zu einer Beibehaltung derzeitiger Nutzungen auf dem überplanten Areal nicht bzw. in nur sehr geringem Maß verändert.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf einzelne Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Planung werden infolge von Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Ergänzung des Gehölzbestandes naturnahe Bereiche erhalten bzw. neu geschaffen. Mit diesen Maßnahmen kann die bisherige biologische Vielfalt des bereits teilweise gewerblich genutzten Areals weiterhin erhalten bzw. ausgebaut werden.

Schutzgut Boden

Es bestehen Vorbelastungen durch die bereits versiegelten, baulich genutzten Teile des Plangebietes. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die zusätzliche Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Im Zuge der Planung werden Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der potentiellen zusätzlichen Bodenversiegelung wird vor allem durch eine ökologische Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen sowie durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung kompensiert. Zur Entlastung der vorhandenen Kleinkläranlage und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung vorwiegend durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine flächensparende Bauweise, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge minimiert (s. auch Pkt. 5. „Ver- und Entsorgung“). Aufgrund des vorhandenen Baubestandes ist davon auszugehen, dass diese Maßnahmen ein relativ geringes Ausmaß aufweisen werden.

Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet mittels einer Vergleichsrechnung der bereits bestehenden, versiegelten Fläche und der nach der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße St 2027“ perspektivisch vorhandenen, mit Gebäuden versehenen Grundstücksanteilen durchgeführt. Die bisherige gewerbliche Nutzung des Areals als Betrieb zur Herstellung von Kartonagen hatte bereits einen gewissen Versiegelungsgrad zur Folge. Zum einen die Flächen, die durch Gebäude bzw. Betonfundamente vollversiegelt sind (ca. 0,19 ha), zum anderen die teilversiegelten Schotterflächen (ca. 0,37 ha). Daraus ergibt sich eine mehr oder weniger versiegelte Fläche von ca. 0,56 ha für den bestehenden Betrieb. Die im Bebauungsplan nun geplante geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bebauung hat eine Veränderung der versiegelten Fläche zur Folge. Eine Grundflächenzahl von 0,60 für die Grundstücke zu Grunde gelegt, ergibt sich nach Berechnung eine maximal mögliche durch Gewerbebebauung versiegelte Fläche von ca. 0,60 ha. Hinzu kommt die zur Erschließung erforderliche Verkehrsfläche (ca. 0,07 ha). Daraus ergibt sich künftig eine vollständig versiegelte Fläche (Gewerbe- und Verkehrsfläche) von ca. 0,67 ha (s. Tabelle):

	Bestehende Bebauung	Geplante Bebauung
vollversiegelte Fläche	0,19	0,60
teilversiegelte Fläche	0,37	-
Verkehrsfläche	-	0,07

Vergleich zwischen bestehender und geplanter Bebauung (Flächenangaben in ha)

Somit sind im Plangebiet künftig ca. 0,11 ha (je nach tatsächlicher Bebauung) der Fläche mehr versiegelt als bei der bestehenden gewerblichen Nutzung des Areals im Ausgangszustand (Betrieb zur Herstellung von Kartonagen).

Für die Überplanung des bereits gewerblich genutzten Areals sind somit Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 0,11 ha umzusetzen.

Dieser erforderliche Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Plangebietes auf einer 0,11 ha großen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1777/3, Gemarkung Kaltenberg, durch Neupflanzung einer drei- bzw. vierreihigen linearen Feldgehölzstruktur umgesetzt werden. Diese Flächen werden in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Mit diesen im Rahmen des plangegegenständlichen Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1777/3, Gemarkung Kaltenberg, umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen können die durch die geplante planungsrechtliche Sicherung von gewerblichen Bauflächen ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen werden.

8.2.5 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen fungiert das Plangebiet neben dem Vorkommen von Brut- und Nistplätzen typischer Arten der Siedlungsgebiete, auch als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen liegen für das Plangebiet aufgrund der vorwiegend bereits gewerblichen bzw. sonstigen Nutzung nicht vor.

Mit der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt. Der günstige Erhaltungszustand der betroffenen Populationen bleibt trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Im Untersuchungsraum wurden auch keine Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglich-

keit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen.

8.2.6 Planungsalternativen

Die bereits vorhandene Bebauung ließ wenig Spielraum für die Erarbeitung von Planungsalternativen. Ziel der Planung ist eine planungsrechtliche Sicherung und Ordnung der im Zuge der bisherigen gewerblichen Nutzung (Kartonageherstellung) in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten bereits entstandenen Bebauung. Das letztendlich verfolgte Konzept trägt sowohl den Belangen des Städtebaus und des Verkehrs als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichermaßen Rechnung.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Zur Beurteilung des Gefährdungspotentials zum Wirkungspfad Boden-Mensch in den privaten Wohngartenbereichen wurden die Ergebnisse der Untersuchung des Büros Blasymader (Untersuchung-Nr. 7685) vom 08.10.2015 herangezogen.

Zudem wurden folgende **umweltrelevanten Stellungnahmen** für die Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen:

Allgemeiner Natur- und Umweltschutz

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.01.2015 mit Ausführungen zu erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen und des Erfordernisses zu deren Nachweis.

Schutzgut Boden:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 26.01.2015 und 19.08.2015, mit Ausführungen zur Eintragung des Plangebietes in das Altlastenkataster (ABuDIS-Nr. 18100997) und den hierzu zu beachtenden fachlichen Informationen und Empfehlungen (Vorerkun-

dungen, etc.).

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde, Email vom 22.10.2015, mit grundsätzlicher Freigabe der untersuchten Wohngartenbereiche für „Wohngartennutzung“.

Schutzgut Wasser:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 16.02.2015 und 10.09.2015, mit einer Ausführung zur bereits bestehenden Abwasserbeseitigung des Baubestandes über eine Kleinkläranlage sowie zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis im Falle einer erforderlichen Erweiterung dieser Anlage.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 18.02.2015, 17.09.2015 und 18.09.2015, mit Hinweisen und Anmerkungen zum Grundwasser (keine Grundwassermessstellen vorhanden), zur Lage zu Gewässern (keine Berührung), zur Eintragung des Plangebietes ins Altlastenkataster, zur Abwasserbeseitigung (vorhandene Kleinkläranlage, Vorgaben zu einer Einleitung von Abwässern in öffentliche Abwasseranlagen) und zur Niederschlagswasserbeseitigung (Anforderungen bei Nichteinhaltung der NWFreiV).

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B, Koordination Bauleitplanung, Schreiben vom 03.02.2015, mit Ausführungen zu bodendenkmalpflegerischen Belangen (Hinweis auf Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern) und Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege (keine Berührung infolge Planung).

8.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Gewerbegebiet vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (lineares Feldgehölz) werden von der Gemeinde Geltendorf erstmalig zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf den jeweiligen Grundstücken und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Grünflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ist von der Gemeinde ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem bisher zu Herstellung von Kartonagen bzw. anderweitig gewerblich genutzten Areal ca. 0,8 km westlich der Ortslage Kaltenberg, Gemein-

de Geltendorf soll eine allgemeine, gewerbliche Nachnutzung bzw. geringfügige Ausweitung dieser Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der bisherigen gewerblichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der geringfügigen Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der Erweiterung der gewerblichen Bebauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der bisherigen Nutzung mit einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

Schutzgut Mensch

Kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen bzw. keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von Siedlungsbereichen (Entfernung ca. 800 m). Keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen infolge von verkehrs- und nutzungsbedingten Lärmimmissionen oder Schadstoffemissionen zu erwarten. Verkehrslärm der benachbarten St 2027 bedingt auch keine erheblich störenden Einwirkungen auf die geplanten gewerblichen Nutzungen.

➤ *keine erheblichen Umweltauswirkungen*

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Lebensraumqualitäten durch bereits bestehende Bebauung und gewerbliche Kartonageherstellung zum Großteil bereits nachhaltig gestört. Artenspektrum beschränkt sich auf siedlungstypische Arten (z.B. Amsel, Meise, Igel, Feldhase). Randliche Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden punktuell ergänzt. Kein Vorkommen geschützter Biotope (§ 13 d Bay-NatschG) bzw. sonstiger Schutzgebiete, etc. Geringfügige Erhöhung bedingt weitere Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen stellen Verringerung von Eingriffen dar.

➤ *nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit*

Schutzgut Boden

Boden infolge Baubestand und bisheriger Nutzung nicht mehr in natürlichem Zustand vorhanden. Aufgrund ursprünglicher Nutzung (Lehmgrube, Ziegelei) Einstufung des Plangebietes als Altlastenverdachtsfläche (ABU-DIS-Nr. 1810097). Zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden auf funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Randbereiche mit natur-

naher Gestaltung des Bodens. Keine schädlichen Bodenveränderungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch (direkter Kontakt) in den privaten Wohngartenbereichen (Untersuchung Büro Blasymader vom 08.10.2015). Weitergehende Auflagen zum Bodenschutz für künftige Eingriffe in den Untergrund. Erfordernis eines Baugenehmigungsverfahrens für sämtliche Neubauten und Anbauten an den Baubestand.

➤ *Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit*

Schutzgut Wasser

Keine Oberflächengewässer und Erkenntnisse über Grundwasserstand vorhanden. Gut versickerungsfähiger Untergrund. Geringfügige Zunahme des Versiegelungsgrades bedingt Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Verringerung Grundwasserneubildungsrate, etc.). Minimierung von Auswirkungen durch oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser.

➤ *Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit*

Schutzgut Luft/Klima

Keine besonderen klimatischen Verhältnisse. Geringfügige Zunahme der Baumöglichkeit bedingt geringen Verlust der Kaltluftproduktion. Erhalt und Neupflanzung von Gehölzstrukturen kann ausgleichende Wirkung entfalten.

➤ *keine erheblichen Umweltauswirkungen*

Schutzgut Landschaft

Vorprägung durch bereits erfolgte gewerbliche Nutzung (Baubestand der Kartonageherstellung). Verträgliche Einbindung durch Vorgaben zur Eingrünung, zur Gestaltung und Höhenentwicklung von künftigen baulichen Anlagen.

➤ *keine erheblichen Umweltauswirkungen*

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler vorhanden. Vorhandene sonstige Sachgüter (Gebäude, Verkehrsflächen, etc.) werden im Zuge der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

➤ *keine erheblichen Umweltauswirkungen*

Neben den vorgenannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden zusätzlich noch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen durch Schaffung eines linearen Feldgehölzes in einer Größenordnung von 0,11 ha zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1777/3, Gemarkung Kaltenberg, innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen Ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht gegeben.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der potentiellen Erweiterung der Bebauung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden. Die archäologische Situation ist vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe durch geeignete Maßnahmen zu klären und mögliche archäologische Befunde sind bei Nichterhaltung entsprechend bearbeitet und fachgerecht zu dokumentieren.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Infolge der ursprünglichen Nutzung des Areals als Lehmgrube mit zumindest teilweisen Verfüllungen und als Ziegelei ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster (ABuDIS-Nr. 18100997) eingetragen.

Hinsichtlich der Eintragung des Plangebietes in das Altlastenkataster fand am 03.06.2015 ein Ortstermin mit Vertretern der Unteren Bodenschutz- / Abfallbehörde statt. Im Ergebnis dieser Besprechung wurden im Plangebiet sämtliche Bereiche für eine sogenannte private Wohngartennutzung entsprechend abgegrenzt. Diese Bereiche wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrenes bereits durch eine Altlastenbegutachtung des Büros Blasymader (Untersuchung-Nr. 7685 vom 08.10.2015) hinsichtlich ihres Gefahrenpotentials zum Wirkungspfad Boden - Mensch untersucht. Dabei wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech der Oberboden in den Wohngartenbereichen in Tiefen von 0-0,1 m und 0,10-0,30 m unter GOK mittels Oberbodenmischproben nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben gezeigt, dass auf den untersuchten Flächen für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne der BBodSchV vorliegen, so dass in diesen Bereichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des maßgebenden Wirkungspfades Boden-Mensch gewährleistet sind.

Für alle weiteren möglichen Aushubbereiche sind im Bebauungsplan Anforderungen zur Aushubüberwachung festgesetzt. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für Neubauten oder Anbauten an den Baubestand das Freistellungsverfahren nicht greift. Für diese Vorhaben ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, bei welchem dann auch die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen rechtlich gesichert werden können.

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

11. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,94	51,9
▪ Gewerbeflächen	0,94	51,9
Verkehrsflächen	0,25	13,8
▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,20	11,0
▪ Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Anwandweg“	0,05	2,8
Grünflächen	0,62	34,3
▪ Private Grünflächen	0,51	28,2
▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,11	6,1
Gesamtfläche	1,81	100,0

12. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße St 2027“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 22.10.2015


ARNOLD CONSULT AG