

**Gemeinde Geltendorf**  
**Landkreis Landsberg am Lech**



---

**Bebauungsplan Nr. 2.20**  
**Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“**

# **B E G R Ü N D U N G**

**mit Umweltbericht**

**vom 30.07.2015**

**geändert am:**  
**12.11.2015**  
**21.01.2015**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Größe .....	5
2.3	Topographie und Vegetation .....	6
2.4	Geologie und Hydrologie .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>7</b>
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	8
3.4	Immissions- und Denkmalschutz .....	8
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	11
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen .....	13
4.4	Grünordnung .....	14
4.5	Verkehrliche Erschließung .....	15
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>
5.1	Wasserversorgung .....	16
5.2	Abwasserentsorgung .....	16
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	16
5.4	Stromversorgung .....	17
5.5	Fernmeldeanlagen .....	18
5.6	Abfallbeseitigung .....	18
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	19
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung .....	19
6.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung .....	19
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	27
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	27
6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich) .....	27
6.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	30
6.7	Planungsalternativen .....	31

6.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	32
6.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) . .....	33
6.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	34
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>37</b>

Begründung mit Umwelbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ der Gemeinde Geltendorf vom 21.01.2016.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass der Planung

Die Eigentümer der Grundstücke Flur Nr. 566 und 566/6 westlich der Weberner Straße und südlich der Pestenacker Straße in Walleshausen streben eine bauliche Neuorientierung auf diesem Areal an.

Bisher ist dieser Bereich in Walleshausen mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt eine Umsiedlung des Anwesens auf ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches. Um eine verträgliche und sinnvolle Nachnutzung des frei werdenden Areals sicher zu stellen, soll das Plangebiet nach der Entfernung der bestehenden Bebauung für eine gemischte bzw. für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Das bestehende Wohngebäude im Nordosten des Plangebietes bleibt dabei in seinem derzeitigen Zustand erhalten und somit von den Planungen weitestgehend unberührt.



Übersicht Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzungsänderung haben die Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 26.09.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 8 ff BauGB für das betreffende Areal in Geltendorf-Walleshausen beantragt. Dabei haben sich die Eigentümer zur vollständigen Übernahme der im Zuge der Schaffung von Baurecht entstehenden Planungs- (einschl. Gutachten) und Erschließungskosten verpflichtet.

Nachdem die auf den Grundstücken Flur Nr. 566 und 566/6, Gemarkung Walleshausen, geplante Umnutzung zu Wohn- und gemischter Bebauung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich ist, hat die Gemeinde am 16.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ beschlossen. Mit der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann dem in der Gemeinde Geltendorf bestehenden Bedarf an Grundstücken für Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Innerhalb der Ortslage Walleshausen stehen nämlich keine Nachverdichtungspotentiale in dem erforderlichen Umfang zur Verfügung bzw. sind aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse für die Gemeinde faktisch nicht verfügbar, um den aktuell bestehenden akuten Bedarf an neuen Wohnbauflächen (über 70 Vormerkungen) decken zu können.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Walleshausen westlich der Kreisstraße LL 12 (Waberer Straße) und südlich der Pestenacker Straße, ca. 200 m vom Ortszentrum entfernt. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 566/6 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1/2, 1/7, 566 und 567, jeweils Gemarkung Walleshausen.

### **2.2 Größe**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,13 ha. Davon entfallen ca. 0,50 ha auf die geplanten gemischten Bauflächen, ca. 1,00 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,34 ha auf öffentlichen Straßenflächen und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und ca. 0,29 ha auf Grün- und interne Ausgleichsflächen.

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 571,5 m ü.NN und steigt von Nordosten nach Südwesten teilweise markant an. Der Höhenunterschied zwischen der östlichen (Waberner Straße) und der westlichen Grenze des Plangebietes beträgt ca. 3,0 m, teilweise ca. 5,0 m. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. der bereits vorhandenen baulichen Nutzung (landwirtschaftliche Hofstelle) haben sich im westlichen Teilbereich der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Das Grundstück Flur Nr. 566/6, Gemarkung Walleshausen, im östlichen Teilbereich wurde bisher als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt, an deren südlicher und westlicher Grenze sich einige Strauch- und Gehölzstrukturen zur optischen Abgrenzung der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle befinden.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Die überplanten Grundstücke liegen wie die gesamte Gemarkung Walleshausen in einem durch die vorletzte und letzte Eiszeit stark geprägten Gelände. Im natürlichen Untergrund stehen hier unter unterschiedlich mächtigen Lößlehmschichten (bindige Böden) Rissvorstoßschotter der risseiszeitlichen Altmoräne an. In tieferen Lagen folgen tertiäre Sedimente.

Nach einem bereits durchgeführten Baugrundgutachten (Untersuchung-Nr. B 141051, Crystal Geotechnik vom 15. April 2014) stehen im Plangebiet unter einer ca. 0,4 m mächtigen Schicht aus Mutterboden bis ca. 0,8 m unter GOK Auffüllungen (Schluff, stark humos, schwach sandig, Ziegelreste < 1%) an. Bis in Tiefen von 5,0 m unter GOK folgen Decklehme/Loßlehme (Schluff, teils sandig, tonig, kiesig) an die sich Rissvorstoßschotter (sandig, schluffiger Kies) anschließt.

Bei keinem der durchgeführten Bodenaufschlüsse wurde Grund- bzw. Schichtwasser bis in eine Tiefe bis 7,1 m unter OK Gelände angetroffen. Witterungsabhängig können Schichtenwässer in allen Tiefenlagen bis nahe der Geländeoberkante auftreten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der örtlichen Lage können Überschwemmungen des Plangebietes infolge von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Beim Hochwasser Februar/März 2006 (Schmelzwasser) war das überplante Areal teilweise überschwemmt. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Schichtenwasser wird empfohlen, bei den geplanten Ge-

bäuden die betroffenen Bauteile wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen und die Keller sowie die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden und Osten durch die Verkehrsflächen der Waberner Straße und der Pestenacker Straße sowie die unmittelbar daran angrenzenden Wohn- und gemischt genutzten Bauflächen. In diesen Bereichen dominieren ein- und zweigeschossige Wohngebäude und kleinere Gewerbeeinheiten sowie Reste landwirtschaftlicher Hofstellen.
- Im Süden durch eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Gebäudestrukturen der Volks- und Musikschule Walleshausen.
- Im Westen durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen.

### **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf war der Geltungsbereich noch als „gemischte Baufläche“ bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Demzufolge hat die Gemeinde Geltendorf im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auch bereits die Darstellungen innerhalb des Plangebietes an die neue Zielsetzung angepasst. Dabei wurden die östlichen Flächen entlang der Waberner Straße als „Mischgebiet“ und die westlichen Teilflächen des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt, die nach Westen hin durch eine „Grünfläche“ mit „Gehölzpflanzungen“ zu den angrenzenden „landwirtschaftlichen Flächen“ begrenzt werden. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf wurde zwischenzeitlich bereits mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 19.08.2015 genehmigt und hat mit

der öffentlichen Bekanntmachung dieser Genehmigung am 10.09.2015 auch Wirksamkeit erlangt. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (1. Änderung) entwickelt werden.



Auszug der genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf (wirksam seit 10.09.2015)

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich vorwiegend in privaten Eigentum. Im Zuge der geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen werden Teilflächen des Plangebietes in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Bei den überplanten Teilflächen der Waberner Straße handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen.

### 3.4 Immissions- und Denkmalschutz

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Westen benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos 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. Zu-



dem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Westlich des Plangebietes wird auf dem Grundstück Flur Nr. 327 derzeit ein großes landwirtschaftliches Anwesen (Milchviehstall sowie Kälberstall mit Fahrsilos und Güllegruben) neu errichtet. Nach der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 ist zwischen der Tierhaltung und der neu geplanten, schutzbedürftigen Wohnbebauung, ausgehend vom Emissionsschwerpunkt der Tierhaltung, ein maximaler Richtlinienabstand von 220 m in Hauptwindrichtung aus Südwesten erforderlich. Nachdem die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Wohnnutzungen jedoch mindestens 280 m vom Emissionsschwerpunkt entfernt liegen, sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten.

Das Plangebiet ist grundsätzlich auch durch den Verkehr auf der unmittelbar östlich verlaufenden Kreisstraße LL 12 (Waberner Straße) vorbelastet. Die von dieser Straße ausgehenden Lärmemissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als verträglich einzustufen, zumal im östlichen Teil des Plangebietes gemischte Nutzung mit geringerer Schutzbedürftigkeit vorgesehen ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im neuen Misch- bzw. Wohngebiet somit gewährleistet.

Im Plangebiet sind keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 566/6 befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal (Kruzifix der erneuerten Kapelle 18./19. Jh., Akt. Nr. D-1-81-122-28) am Rand der Waberner Straße. Dieses Baudenkmal wurde im Rahmen der Planung berücksichtigt und bleibt auch nach Abschluss des Planverfahrens in seiner jetzigen Form erhalten. Mit der geplanten Bebauung wird auch weiterhin ein ausreichender Abstand zu diesem Baudenkmal eingehalten.

Zudem liegt das Plangebiet in Nachbarschaft (Ortszentrum Walleshausen) eines bekannten Bodendenkmals (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche Unsere liebe Frau von Walleshausen mit Friedhof, Inv.Nr. D-1-7831-0119) und weist somit grundsätzlich eine besondere archäologische Relevanz auf.

## 4. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Grübelanger“ Verz. Nr. 2.20 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung der bislang durch eine landwirtschaftliche Hofstelle genutzten Grundstücke Flur Nr. 566/6 und 566 (tlw.), Gemarkung Walleshausen, in Form einer Wohn- bzw. gemischten Nutzung sichergestellt werden.

Nach dem vorliegenden Baukonzept soll auf den Grundstücken Flur Nr. 566/6 und einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 566 westlich der Waberner- und südlich der Pestenacker Straße in Walleshausen eine bauliche Nutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern verwirklicht werden. Zudem ist im östlichen Bereich der als Mischgebiet dargestellten Flächen südlich des weiterhin fortbestehenden Wohngebäudes der ehemaligen Hofstelle die Errichtung eines Bürogebäudes mit Werkstatthalle eines Heizungs- und Sanitärbetriebes mit Garagen sowie ein Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen. Die Umsetzung dieses Vorhabens, das vom Landratsamt auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden konnte, ist bereits voll im Gange. Im westlichen, der freien Landschaft zugeordneten Teilbereich des Planareals, werden insgesamt 17 neue Bauparzellen für Einzel- oder Doppelhausbebauung neu geschaffen. In Anlehnung an die Umgebung werden sowohl für Einzelhäuser (ca. 630 m<sup>2</sup> bis ca. 770 m<sup>2</sup>) als auch für Doppelhaushälften (ca. 300 m<sup>2</sup> bis 360 m<sup>2</sup>) großzügig gefasste Grundstücke geschaffen.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt aus Osten über die Waberner Straße bzw. aus Norden über die Pestenacker Straße. Diese beiden Zufahrten führen im Zentrum des neuen Wohngebietes in einer Platzfläche mit Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum zusammen. Von der zentralen Platzfläche aus wird zur verkehrlichen Erschließung der südlichen Wohnbaugrundstücke eine Stichstraße mit großzügiger Wendeanlage bis zur südlichen Grenze des überplanten Areals geführt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird am westlichen Ortsrand von Walleshausen eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Ergänzung und Abrundung der in der Umgebung bereits vorhandenen Ortsbebauung ermöglicht.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den westlichen, zum Ortsrand hin orientierten Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und für den östlichen Planbereich entlang der Waberner Straße eine Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013, vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vielmehr auf eine Nachnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder sonstigen brachgefallenen Gebäudestrukturen im Altortbereich konzentriert werden und zu einer Belebung in diesem Bereich beitragen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Bauflächen infolge des geplanten Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet. Demzufolge ist diese Nutzung ebenfalls nicht zulässig.

Die Errichtung einer Tankstelle ist im neuen Baugebiet auch nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den geplanten und benachbarten Wohngebieten verbunden wäre.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und der in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll sichergestellt werden, dass auch in dem geplanten Mischgebiet eine Beeinträchtigung durch unerwünschte Nutzungen vermieden werden kann. Derartige Nutzungen sind mit der geplanten Nutzung und den in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnnutzungen u. a. auch hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der nächtlichen Aktivitäten nicht verträglich.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung von Haustypen (mit Angabe von Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachneigung, usw.) ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft wird für die geplanten Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,30 bzw. 0,35 vorgesehen. Die gewählte Bebauungsdichte sichert eine verhältnismäßig kompakte Bebauung auf den am westlichen Ortsrand von Walleshausen liegenden Baugrundstücken und orientiert sich dabei an der Dichte der Bestandsbebauung in der Umgebung.

In diesem Zusammenhang ist im allgemeinen Wohngebiet eine Lockerung der Bebauungsdichte von Osten nach Westen hin vorgesehen. Am zukünftigen Ortsrand entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind nur Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,30 zugelassen, um im Vergleich zur Bebauung im Zentrum des Plangebietes, wo auch Doppelhäuser und eine kompaktere Bauweise (GRZ = 0,35) zugelassen sind, mit einer weitestgehend lockeren Bebauung den dörflichen Charakter in dem von Westen her einsehbaren Bereich des neuen Wohngebietes zu wahren. Die Festsetzungen zu den im zentralen Bereich vorgesehenen Wohnhäusern (Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern, GRZ = 0,35) werden für das geplante Mischgebiet im Osten des Plangebietes aufgegriffen und fortgeführt. Somit erfolgt eine geringfügige Erhöhung der möglichen Bebauungsdichte von Westen nach Osten zum Ortszentrum hin, um auch den Charakter der umliegenden Bebauung aufzugreifen.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der Wohn- bzw. gemischten Bebauung in den benachbarten Bauquartieren nördlich der Pestenacker- bzw. östlich der Waberner Straße.

Für das Plangebiet werden folgende Gebäudetypen festgesetzt:

#### Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 8,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu erstellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist für den Gebäudetyp B nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Typ C (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zu er-

stellen. Die Ausbildung von Pultdächern ist nicht zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet verträglich in die Landschaft und in die bestehenden Gebäudestrukturen der Ortslage Walleshausen einpasst.

Mit den unterschiedlichen Festsetzungen zur maximalen Gebäudeoberkante bei den einzelnen Gebäudetypen (Typ A und B: GOK = 8,50 m; Typ C: GOK = 9,00 m) erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen vom zentralen Bereich an der Waberner Straße in Richtung Westen zum zukünftigen Ortsrand hin, zumal das Gelände von Osten nach Westen auch leicht ansteigt. Somit kann eine zu hohe Ausprägung und Fernwirkung der geplanten Gebäude im Westen des Plangebietes vermieden werden.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass in dem allgemeinen Wohn- und Mischgebiet für die künftigen Bauherren Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert. Mit den getroffenen Festsetzungen kann für die künftigen Bauherren eine hohe Variabilität bei der Ausbildung deren Gebäude ermöglicht werden, andererseits aber auch sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung verträglich in die umgebenden Siedlungsstrukturen einfügt.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist.

### **4.3 Begründung weiterer Festsetzungen**

Aus gestalterischen Gründen müssen zur Wahrung des Ortsbildes Gebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, hinsichtlich Geschossigkeit, Höhenentwicklung, Dachform und -neigung einheitlich ausgebildet werden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine nicht erwünschte Nachverdichtung der Bebauung verhindert werden. Somit kann dauerhaft eine wei-

testgehende lockere Bebauungsstruktur in dem neuen Wohngebiet sichergestellt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Fassaden, etc.) sind erforderlich, um eine weitestgehend einheitliche, mit der Umgebungsbebauung verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur verhindert werden. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Bebauung kann somit gewahrt werden.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit des Verkehrs auf den umliegenden Verkehrsflächen vermeiden zu können, werden Garagen und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens hierfür festgesetzten Flächen zugelassen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

#### **4.4 Grünordnung**

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und in deren Randbereichen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Planareals zu erreichen, werden auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Die an der westlichen Grenze des Plangebietes vorgesehenen Grünstrukturen mit einer darin geplanten Mulde stellen eine Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes im Umfeld des überplanten Areals dar. Darüber hinaus kann mit den grünordnerischen Maßnahmen eine gewichtige Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes erfüllt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen den vorgenannten Zielen Rechnung und vermitteln mit dem angrenzenden Landschaftsraum. Mit der Randeingrünung kann ein verträglicher Abschluss der neuen Bebauung nach Westen hin gewährleistet werden.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

## 4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die unmittelbar anliegende Waberner- bzw. Pestenacker Straße sichergestellt. An diese beiden Straßen wird im Norden und Osten mit einer neuen inneren Erschließungsstraße unmittelbar angebunden. Diese wird als Ringstraße durch das neue Baugebiet geführt. Zur Erschließung der südlichsten Bauparzellen wird von dieser Straße aus eine Stichstraße mit Wendeanlage nach Süden geführt. Die Gestaltung der 6,5 m bis 8,5 m breiten Straßenräume wird auf eine hohe Aufenthaltsqualität („verkehrsberuhigter Bereich“) ausgelegt. Neben dem eigentlichen Straßenraum wird zentral im Gebiet eine Platzfläche ausgebildet, die künftig als kommunikativer Schwerpunkt für die Bewohner des neuen Gebietes aber auch der Umgebung fungieren kann.

Mit der Freihaltung von Sichtdreiecken von sichtbehindernden Einbauten, etc. kann eine sichere Ausfahrt von der neuen Erschließungsstraße auf die Kreisstraße LL 12 (Waberner Straße) gewährleistet werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem geplanten Misch- bzw. allgemeinen Wohngebiet muss von den einzelnen Bauherren unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den jeweiligen privaten Grundstücken erfolgen. Ergänzend werden in dem als „verkehrsberuhigter Bereich“ zu gestaltenden Straßenraum noch einige Parkplätze im öffentlichen Raum (z. B. zentrale Platzfläche) angeboten.

Mit der Gestaltung des Straßenraums als Mischverkehrsfläche wird sichergestellt, dass sämtliche Verkehrsteilnehmer diesen Bereich gleichberechtigt nutzen können. So kann eine verträgliche, gleichzeitige Nutzung des Straßenraums für Fußgänger, Radfahrer und Personenkraftwagen stattfinden. Die Anlage separater Geh- und Radwege ist somit nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt über eine Anbindung an das Busliniennetz der LVG (Landsberger Verkehrsgesellschaft). Eine Haltestelle der Buslinie 60 mit Verbindung zum überregionalen Bahnhof im Hauptort Geltendorf befindet sich ca. 250 m südöstlich des Plangebietes. Somit ist auch eine gute Anbindung an das S-Bahn-Netz nach München gewährleistet.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Waberner- bzw. Pestenacker Straße bereits anliegende Versorgungsnetz der Gemeinde Geltendorf, das in den geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt wird. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs-/Objektplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung wird von der Gemeinde auch eine zielstrebige Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zur Ertüchtigung der in der Ortslage Walleshausen bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen angegangen.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das in der Waberner- bzw. Pestenacker Straße bereits anliegende Ortskanalnetz, das in den geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt wird. Das öffentliche Kanalnetz wird nach den geltenden technischen Regeln (DIN EN 752) erstellt und betrieben. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Kläranlage Walleshausen kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen.

### **5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Flächen vor Ort versickert werden. Im Rahmen der für das Plangebiet bereits durchgeführten Baugrunderkundung (Baugrundgutachten B 141051, Crystal Geotechnik vom 15.04.2014) wurden auf dem überplanten Areal auch verschiedene Versickerungsversuche durchgeführt. Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung können im Plangebiet Versickerungsanlagen



(z. B. Rigolen oder Sickerschächte) bzw. Versickerungsbereiche in verschiedenen Tiefen angeordnet werden. Eine Versickerung im Plangebiet ist somit grundsätzlich möglich. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Eine Zuleitung von gefasstem Versickerungswasser muss über Absetzschächte erfolgen, welche dafür sorgen, dass Rigolen nicht mit Schmutz und Feinteilen verschlammte werden. Revisionsmöglichkeiten sind erforderlich und vorzusehen. Bei geplanten Versickerungseinrichtungen ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen zur Pufferung von Spitzenabflüssen bereitzustellen. Wegen der teilweise begrenzten Durchlässigkeit ist ein Überlauf zu einer geeigneten, jederzeit rückstaufreien Vorflut, etc. für Extremereignisse zwingend vorzusehen. Grundsätzlich ist die Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Für die gesamte Entwässerungsplanung ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.

Für die künftigen Baugrundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die weitere Konkretisierung der zum Einsatz kommenden Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Genehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

## 5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Stromnetzbetreibers, das in den umliegenden Straßen bereits anliegt und in den neuen Erschließungsstraßen fortgeführt wird.

Westlich bzw. nördlich des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH, die in der Pestenacker Straße in den Untergrund führt. Diese Stromtrasse mit Schutzbereich tangiert im äußersten Norden teilweise das Plangebiet. In diesem Bereich ist jedoch keine Bebauung vorgesehen, so dass auch nicht mit einer Beeinträchtigung der Trasse zu rechnen ist. Die Auflagen und Richtlinien zu Bepflanzungen und Gebäuden innerhalb des Schutzbereichs der Leitung sind zu beachten.

## **5.5 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Waberner- und Pestenacker Straße sowie die neu geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt. Sämtliche geplanten Straßen und Wendeanlagen werden so ausgebildet, dass eine Befahrung für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet werden kann.

# **6. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 in dem Umweltbericht die aufgrund 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 und im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgebrachten umweltrelevanten Stellungnahmen sowie die Erkenntnisse weiterer zwischenzeitlich vorgenommener Untersuchungen (Artenschutz, etc.) wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

## **6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshäuser-Grübelanger“ soll eine verträgliche Nachnutzung des Areals einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle durch ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auf dem Grundstück Flur Nr. 566/6 und auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 566, Gemarkung Walleshäuser, planungsrechtlich gesichert werden. Die Erschließung des neuen Baugebietes soll über die Pestenacker Straße und die Waberer Straße erfolgen. Nach Westen, zur freien Landschaft hin, wird eine angemessene Randeingrünung für das neue Gebiet vorgesehen. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 1 „Anlass der Planung“ sowie Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

## **6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung**

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetz, etc.) sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

### Schutzgut Mensch

#### *Beschreibung:*

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der unmittelbar östlich angrenzenden Waberner Straße (Kreisstraße LL 12) teilweise vorbelastet. Aufgrund der nur geringen Verkehrsbelastung sind die von dieser Straße ausgehenden Lärmemissionen nach derzeitigem Kenntnisstand als verträglich einzustufen.

Für das Schutzgut Mensch bestehen zudem keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (landwirtschaftliche Nutzung) wesentlich hinausgehen (s. auch Pkt. 3.4 „Immissions- und Denkmalschutz“). Eine Eignung des Areals für eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung liegt grundsätzlich vor, zumal in der Nachbarschaft bereits Nutzungen mit gleichem Schutzanspruch existieren.

#### *Auswirkungen:*

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen kann das Angebot an Wohnstätten im Gemeindegebiet erhöht werden. Mit den geplanten Grünstrukturen und den als Mischverkehrsflächen auszubildenden Verkehrsflächen kann die Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion des neuen Quartiers im Vergleich zum Bestand (landwirtschaftliche Hofstelle) erhöht werden.

Bei Durchführung der Planung werden keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen. Baubedingt ist mit einer temporär erhöhten Lärmbelastung zu rechnen, wobei die Durchführung von Bauarbeiten jedoch stets nach dem Stand der Technik unter Beachtung der AVV Baulärm zu erfolgen hat.

Bei der derzeit bereits verwirklichten Ansiedlung eines Heizungs- und Sanitärbetriebes mit gewerblicher Halle im Nordosten des Plangebietes handelt es sich um einen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieb, der im Vergleich zur bisher auf dem Areal betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle eine Verringerung der Emissionen (Geruch, Staub, Lärm etc.) mit sich bringt. Infolge des gewählten Abstandes ( $\geq 280$  m) der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu dem auf Grundstück Flur Nr. 527 derzeit neu entstehenden landwirtschaftlichem Anwesen, werden die Mindestanforderungen (220 m gemäß VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2) hinsichtlich des Abstandes zu derartigen Einrichtungen mehr als eingehalten.

Im Hinblick auf die Lärmimmissionen durch die Kreisstraße LL 12 sind infolge des geplanten Abstandes zwischen der Bebauung und der Straßenmitte und wegen des nur geringen Verkehrsaufkommens nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm für die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Mit den zu geräuschintensiven Luftwärmepumpen getroffenen Festsetzungen (maximale Schalleistung) kann sichergestellt werden, dass von diesen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Eine Eignung des Areals für eine potentielle Wohn- bzw. Mischnutzung liegt grundsätzlich vor.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

Für das überplante, bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Hofstelle genutzte, Areal liegen keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vor. Aufgrund der Lage des Plangebietes an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Waberner- und Pestenacker Straße) und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der potentiellen Lebensräume ist grundsätzlich nicht von einem Vorkommen seltener Arten (Flora und Fauna) auszugehen. Die vorbelasteten Flächen dienen für an das Siedlungsgebiet angepasste Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Die potentiellen Arten, die sich hier finden, sind Tierarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Deren Lebensräume gelten somit als nicht gefährdet. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Darüber hinaus wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (saP vom November 2015, AGL-Schwaben-Büro für Landschaftsökologie) untersucht, ob in den abzureißenden Gebäuden ggf. saP-relevante Arten wie Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Mauersegler oder Fledermäuse vorkommen und hierfür evtl. besondere Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz erforderlich werden. Das zu prüfende Artenvorkommen leitete sich aus den aktuellen Vorkommen saP-relevanter Arten sowie den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde ab. Aus der ASK wurden 4 Fledermausarten im Umfeld ermittelt, zudem wurden 3 Vogelarten (typische Gebäudebrüter der ländlichen Siedlung) betrachtet. Bei der durchgeführten Ortsbegehung konnten an den rückzubauenden Gebäuden keine Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden. Nachdem die offenschalige Bauweise von Dach und Seitenwänden keine zugfreien Hohlräume zur Verfügung stellt, werden die Gebäude von Fledermäusen eher gemieden. Durch den Abriss wird somit keine Beeinträchtigung dieser Artengruppen hervorgerufen.

Von den örtlichen Schwalbenpopulationen (Mehl-, Rauchschnalbe) werden die abzureißenden Gebäude nur unwesentlich als sommerlicher Brutplatz genutzt. Demzufolge greift der Abriss nicht erheblich in die Brutplatzsituation der Schnalben ein und führt dabei auch bei dieser Artengruppe zu keiner Beeinträchtigung.

Eine Besiedlung der rückzubauenden Gebäude mit Mauerseglern ist nicht zu erwarten, da diese nicht als sommerlicher Brutplatz geeignet sind.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die abzureißenden Gebäude nicht oder nur rudimentär von den untersuchungsrelevanten Tierarten genutzt werden. Zudem erweisen sich alle saP-Arten als anpassungsfähig und könnten ggf. auftretende geringe Verluste von Individuen als lokale Population ausgleichen. Letztlich wird sich der Erhaltungszustand der untersuchten Arten bei Realisierung der Planung nicht verschlechtern, so dass keine Verbotsatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich auf der bislang bereits als landwirtschaftliche Hofstelle genutzten Fläche bislang nur eingeschränkt entwickeln. An der Waberner Straße finden sich einige wenige Laubbäume und Sträucher jüngerer Alters. Besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände oder Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

#### *Auswirkungen:*

Im Vergleich mit der bereits bestehenden Versiegelung auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Hofstelle wird sich mit der Umsetzung der Planung eher eine geringe Verringerung des Versiegelungsanteiles einstellen. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung) sowie die internen Ausgleichsmaßnahmen (geplante Mulde) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zusätzlich reduziert werden. Im Zuge der Planung werden großzügige Privatgärten mit einer vielgestaltigen und artenreichen Durchmischung und extensiv genutzte Grünflächen im westlichen Randbereich des neuen Baugebietes entstehen, die einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund mit den umliegenden Landschaftsräumen leisten. Mit den geplanten Baum- und Gehölzstrukturen können neue Habitats geschaffen werden.

#### *Ergebnis:*

Infolge der Nutzungsänderung ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

### Schutzgut Boden

#### *Beschreibung:*

Die Zusammensetzung des Untergrundes des Plangebietes wurde im

Rahmen einer Baugrunderkundung/Baugrundgutachten (Projekt-Nr. B 141051, Crystal Geotechnik vom 15. April 2014) ermittelt. Bei nahezu allen Aufschlüssen wurde eine ca. 20 bis 40 cm starke Mutterbodenschicht in Form von humosen bis stark humosen mit schwach sandigen Schluffen angetroffen. Auf diese folgen 35 bis 80 cm mächtige Auffüllungen als schwach sandige bis sandige, schluffige Kiesschichten, teilweise mit Ziegelresten versetzt. Bis maximal 5,0 m unter Gebäudeoberkante wurden Decklehme / Lößlehme (sandige, kiesige, tonige Schluffe) abgegrenzt. Unter den Decklehmen wurden Moräneablagerungen und Schotter in Form von schwach sandigen bis sandigen Schluff-Kies-Gemischen angetroffen.

Infolge der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle, sind bereits große Teile des Plangebietes durch Gebäude oder interne Hof- / Verkehrsflächen überbaut und somit versiegelt. Für die geplanten Bauflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### *Auswirkungen:*

Das Schutzgut Boden wird durch eine Veränderung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche teilweise verloren, andere werden durch die Entfernung der bisherigen Bebauung neu geschaffen. Die Auswirkungen dieser Einflussfaktoren werden aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung grundsätzlich reduziert. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem werden im westlichen Randbereich des Plangebietes auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine weitestgehend naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (interne Ausgleichsfläche mit Mulde). Auch die privaten Wohngartenflächen stellen für das Schutzgut Boden künftig eine Aufwertung dar.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die geplante Nutzungsänderung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung:*

Nach den im Baugrundgutachten vorgenommenen Bodenaufschlüssen wurde in keinem Aufschluss bis 7,1 m unter Geländeoberkante Grund- bzw. Schichtenwasser erkundet, so dass von einem hohen Grundwasserflurabstand im Plangebiet ausgegangen werden kann. Witterungsabhängig

können infolge der Untergrundzusammensetzung in allen Tiefenlagen bis nahe Geländeoberkante Schichtenwässer auftreten.

Aufgrund der örtlichen Lage können Überschwemmungen des Plangebietes infolge von wild abfließendem Oberflächenwasser bislang nicht ausgeschlossen werden. Bei einem derartigen Hochwasserereignis im Februar/März 2006 (Schmelzwasser) war das überplante teilweise überschwemmt.

#### *Auswirkungen:*

Mit der Überbauung des Areals geht grundsätzlich eine Bodenversiegelung einher, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle ist im Zuge der Überbauung des Areals durch Wohn- und gemischt genutzte Bebauung mit einer Veränderung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, die in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung und im Zuge der bisherigen Bebauung bereits beeinträchtigt war. Im Zuge der geplanten Nutzung wird zukünftig ein höherer Anteil an naturnah gestalteten Bereichen (Privatgärten, Randeingrünung) geschaffen, was sich grundsätzlich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken wird. Nach den Erkenntnissen der bereits durchgeführten Bodenerkundung (Baugrundgutachten B 141051, Crystal Geotechnik vom 15.04.2014) soll das unverschmutzte Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen oder Sickerschächte) bzw. in verschiedenen Tiefen angeordnete Versickerungsbereiche vor Ort versickert werden. Eine Beeinflussung des Grundwasserstromes bzw. von Oberflächengewässern ist nicht zu erwarten. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, wasserdurchlässige Beläge, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Mit der im westlichen Randbereich des Plangebietes vorgesehenen Mulde kann evtl. auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wild abfließendes Wasser zurückgehalten und geordnet dem Untergrund zugeführt werden. Eine Überflutung des Plangebietes bei derartigen Ereignissen kann somit vermieden werden.

#### *Ergebnis:*

Infolge der geplanten Nutzungsänderung ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

### Schutzgut Luft/Klima

#### *Beschreibung:*

Das Klima in Walleshausen ist gemäßigt, aber warm. Es gibt das ganze



Jahr über deutliche Niederschläge. Der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Die Temperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 8,1 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 919 mm/Jahr. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen.

*Auswirkungen:*

Das Plangebiet weist eine relativ geringe Flächengröße auf. Daher haben bauliche Veränderungen auf der überplanten Fläche nur sehr geringfügige Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Zudem ist das überplante Gebiet bereits durch die jetzige Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle sowie Wohn- und gemischte Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft vorgeprägt. Die Vegetation in den privaten Gartenflächen sowie die in den randlichen Grünflächen geplanten Gehölzstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

*Ergebnis:*

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

### Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird bislang vorwiegend durch die großmaßstäblichen Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle geprägt, die im Norden und Westen bereits vorhanden sind. Die unmittelbare nördliche, östliche und südliche Nachbarschaft ist durch Wohn- und gemischt genutzte Gebäudestrukturen der Ortsbebauung Walleshausen gekennzeichnet. Südwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten Nutzungsänderung zu Wohn- und gemischt genutzter Bebauung wird das Erscheinungsbild der bisher als landwirtschaftliche Hofstelle genutzten Fläche verändert. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die gestalterischen Festsetzungen und die Höhenbeschränkungen der baulichen Anlagen kann jedoch eine verträgliche Einbindung der im Plangebiet geplanten baulichen Elemente in die umliegenden Baustrukturen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Ortsteils Walleshausen sind durch die Realisierung der Wohn- bzw. gemischten Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits weitestgehend von baulicher Nutzung und Verkehrswegen umgeben ist, die das Erscheinungsbild des Ortes Walleshausen be-

reits nachhaltig prägen. Mit der im Westen des Gebietes geplanten Rand-eingrünung kann ein verträglicher Abschluss der Bebauung am Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geschaffen werden.

*Ergebnis:*

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

Am Rand der Waberner Straße befindet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 566/6 eine in jüngerer Zeit neu errichtete Kapelle, die ein in die Denkmallis-te eingetragenes Kruzifix aus dem 18. Jahrhundert beherbergt (D-1-81-122-28).

Zudem liegt das Plangebiet in Nachbarschaft zu einem im Ortszentrum Walleshausen bekannten Bodendenkmal (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche Unsere liebe Frau von Walleshausen mit Friedhof, Inv. Nr. D-1-7831-0119).

*Auswirkungen:*

Das vorhandene Baudenkmal (Kruzifix der erneuerten Kapelle 18./19. Jh., Akt. Nr. D-1-81-122-28) bleibt in seiner bestehenden Form auch weiterhin erhalten. Der Abstand zu der Kapelle ist durch das auf Grundstück Flur Nr. 566/6 zwischenzeitlich bereits genehmigte Betriebsgebäude fixiert. Im Zuge der Planung wird nicht näher an das Baudenkmal herangerückt.

Nachdem der Großteil des Plangebietes bereits durch eine landwirtschaftliche Hofstelle bebaut ist und somit in der Vergangenheit bereits in den Untergrund eingegriffen wurde, sind im Zuge der Umsetzung der Wohn- und gemischten Bebauung keine archäologischen Funde zu erwarten.

Die landwirtschaftlichen Gebäude werden mit Ausnahme des Wohnhauses vollumfänglich zurückgebaut und durch neue, architektonisch ansprechende Wohn- und gemischt genutzten Gebäude ersetzt.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgebiet Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergeben sich mit Realisierung der geplanten Umnutzung keine erheblichen 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.

## **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Hofstelle erhalten oder nach deren Verlagerung ungenutzt bleiben. Eine bauliche Nutzung des Planbereichs wäre nur auf den Flächen unmittelbar entlang der Waberner Straße möglich, da hier eine Bebauung nach § 34 BauGB (Innenbereich) planungsrechtlich aus den Baustrukturen der Umgebung ableitbar wäre. Auf den westlichen Flächen des Plangebietes wäre hingegen ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine bauliche Nutzung möglich.

## **6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Wasser und Boden

Durch eine ökologische Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen (private Gartenflächen, Grünflächen) sowie durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserversickerung kann eine Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate erzielt werden.

In diesem Zusammenhang wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge minimiert (s. auch Pkt. 5. „Ver- und Entsorgung“).

### **6.5.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)**

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet mittels einer Vergleichsrechnung der bereits jetzt bestehenden, versiegelten Flächen und der nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr.

2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ vorhandenen, mit Gebäuden versehenen Grundstücksanteile durchgeführt. Die bisherige Nutzung des Areals als landwirtschaftliche Hofstelle hatte einen gewissen Versiegelungsgrad zur Folge. Zum einen die Flächen, die durch Gebäude bzw. Betonfundamente vollversiegelt sind (ca. 0,48 ha), zum anderen die teilversiegelten Hof- und Schotterflächen (ca. 0,41 ha). Daraus ergibt sich eine mehr oder weniger versiegelte Fläche von ca. 0,90 ha für die bestehende Hofstelle. Die im B-Plan Nr. 2.20 geplante Wohn- bzw. gemischt genutzte Bebauung hat eine Veränderung der versiegelten Fläche zur Folge. Eine Grundflächenzahl von 0,30 für die Grundstücke in westlicher sowie von 0,35 für die Grundstücke in östlicher und zentraler Lage zu Grunde gelegt, ergibt sich nach Berechnung eine maximale, durch Wohn- bzw. gemischt genutzte Bebauung versiegelte Fläche von ca. 0,38 ha. Hinzu kommt die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (ca. 0,29 ha). Daraus ergibt sich eine vollständig versiegelte Fläche (Wohn- bzw. gemischt genutzte Bebauung und Verkehrsfläche) von ca. 0,67 ha nach Realisierung des Bebauungsplanes. Der Rückbau der bestehenden Bebauung, Betonfundamente und Schotterflächen der landwirtschaftlichen Hofstelle und die relativ lockere Bauweise der geplanten Wohnbebauung zieht somit eine Entsiegelung des Plangebietes nach sich (s. Tabelle):

	<b>Bestehende Bebauung</b>	<b>Geplante Bebauung</b>
<b>vollversiegelte Fläche</b>	0,48	0,38
<b>teilversiegelte Fläche</b>	0,41	-
<b>Verkehrsfläche</b>	-	0,29

Vergleich zwischen bestehender und geplanter Bebauung (Flächenangaben in ha)

Somit sind im Plangebiet ca. 0,23 ha (je nach tatsächlicher Bebauung) weniger versiegelt als bei der bestehenden Nutzung des Areals als landwirtschaftliche Hofstelle. Zudem ist im Bebauungsplan Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ eine interne Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant.

Hierzu soll entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine etwa 0,28 ha große Gehölzfläche mit extensiven Wiesenbereichen entstehen, welche zur Aufwertung und Eingrünung bzw. Abgrenzung des Plangebiets nach Westen zur freien Landschaft hin beiträgt. In diesem Zusammenhang ist die Fläche zu einem naturnahen und artenreichen Gehölzbiotop mittlerer Standorte (Mischhecke) zu entwickeln. Die tieferliegenden Geländebereiche der Sickermulde sind als extensive Wiesenfläche anzulegen. Durch die Verwendung von Vogelnährgehölzen kann neben der Sicht- und Wind-

schutzfunktion zudem noch ein großer ökologischer Nutzen für die heimische Tierwelt (neue Habitats) geschaffen werden.

Zur Entwicklung der internen Ausgleichsfläche sind einmalige Herstellungsmaßnahmen sowie regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen erforderlich:

#### Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen (überwiegend Sträucher und vereinzelt Bäume) aus heimischer Herkunft gemäß der Artenliste nach Pkt. 12.3 im Textteil (Teil B). Weitere Arten der potenziell natürlichen Vegetation können hinzukommen. Es sind ausschließlich Laubgehölze aus autochthonen Herkunftsgebieten zu pflanzen.
- Die Pflanzung der Sträucher ist in Reihen (mind. 3-reihig) mit Abständen von 1,3 – 1,5 m durchzuführen. Die Abstände der einzelnen Pflanzen sollen ebenfalls ca. 1,3 – 1,5 m betragen. Die Artenzusammensetzung der Sträucher soll folgende Arten enthalten: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hunds-Rose (*Rosa canina*). Konkurrenzschwache Arten (wie z.B. *Rhamnus cathartica*) sind in kleinen Gruppen zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher muss mindestens: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm, entsprechen.
- Baumarten sind vereinzelt ausschließlich in den mittleren Pflanzreihen zu pflanzen. Es sollen folgende Arten verwendet werden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Pflanzqualität der Bäume muss mindestens: Hochstamm, mit Drahtballierung, StU 12-14 cm, entsprechen.
- Auf einen nicht unerheblichen Anteil von Obstgehölzen und Dornsträuchern ist zu achten (regionaltypische Sortenauswahl).
- Optional sind die Pflanzungen mit einem Wildschutzzaun (bzw. Verbissschutz) zu versehen, der später vollständig rückzubauen ist. Die Erforderlichkeit eines Schutzzaunes ist vor Ausführung der Pflanzung mit der Naturschutzbehörde abzuklären.
- Ausbringen von regionaltypischem zertifiziertem Saatgut auf ca. 50 % der Fläche zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Das zu verwendende Saatgut ist aus anerkannten Herstellungsbetrieben zu beziehen.

Nach erfolgter Pflanzung und Ansaat ist die Fläche durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln. Die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen sind wie folgt:

Pflege:

- Die Gehölzpflanzungen sind durch fachgerechte Bestandspflege außerhalb der Vegetationszeit durch abschnittswisen Rückschnitt (max. 1/3 der Gehölzfläche) zur Vermeidung übermäßiger Verwaldung zu pflegen. Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Es ist von einem etwa zehnjährigen Zyklus der Rückschnitte auszugehen.
- Mahd der Wiesenbereiche zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren.
- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, sind zu entfernen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig

Die Ansaaten sind im Jahr der Baufeldfreimachung umzusetzen, die Gehölzpflanzungen in der darauf folgenden Pflanzperiode (Winterhalbjahr).

In der Gesamtbilanz weist das Plangebiet im Vergleich zum vorherigen Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplanes künftig eine höhere ökologische Wertigkeit auf, was insbesondere durch die Entsiegelung von Flächen bedingt ist.

**Es sind somit keine weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs notwendig.**

## 6.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Hinsichtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle und der Lage des Plangebietes an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Waberner- und Pestenacker Straße) und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der potentiellen Lebensräume ist grundsätzlich nicht von einem Vorkommen seltener Arten (Flora und Fau-

na) auszugehen. Die vorbelasteten Flächen dienen für an das Siedlungsgebiet angepasste Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Diese Tierarten besiedeln eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume und können eine große Bandbreite verschiedenster Umweltfaktoren ertragen. Somit gelten deren Lebensräume als nicht gefährdet, so dass keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes zum Erhalt dieser Arten erforderlich sind.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (saP vom November 2015, AGL-Schwaben – Büro für Landschaftsökologie) wurden die abzureißenden Gebäude auf ein Vorkommen von saP-relevanten Arten (Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Mauersegler, Fledermäuse) untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die abzureißenden Gebäude nicht oder nur rudimentär von diesen untersuchungsrelevanten Tierarten genutzt werden, so dass sich der Erhaltungszustand dieser Arten bei Realisierung der Planung nicht verschlechtern wird. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitestgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

## 6.7 Planungsalternativen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Geltendorf ist das Plangebiet bereits im nördlichen und östlichen Teilbereich als „gemischte“ Baufläche und im westlichen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nach Westen hin wird das Areal durch „Grünflächen“ zum angrenzenden Landschaftsraum hin abgegrenzt. Nach den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Geltendorf ist der Standort der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle grundsätzlich für die geplante Wohn- und gemischte Nutzung geeignet.

Innerhalb der Ortslage Walleshausen stehen keine Nachverdichtungspotentielle in dem erforderlichen Umfang (ca. 70 Vormerkungen für Wohnbauflächen) zur Verfügung bzw. sind aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse für die Gemeinde faktisch nicht verfügbar.

Infolge der bereits vorhandenen umliegenden Erschließungsstrukturen (Waberner und Pestenacker Straße) sowie der baulichen Vorprägung der

Umgebung ergeben sich für die geplante Nutzung des überplanten Areals keine sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsalternativen. Für die Planung wurde letztlich die Variante gewählt, bei der sich die Nutzung und Struktur des Planareals am besten am Bau- und Erschließungsbestand der angrenzenden Baugebiete (Wohn- und gemischte Nutzung östlich Waber-ner und nördlich Pestenacker Straße) orientiert. Demzufolge beschränkt sich die Umweltprüfung ausschließlich auf diese Nutzungsvariante.

## 6.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Als Grundlage für die Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden darüber hinaus Ausführungen im wirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung) der Gemeinde Geltendorf herangezogen.

Zur Beurteilung des Vorkommens von saP-relevanten Arten (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Mauersegler, Fledermausarten) in den rückzubauenden Gebäuden wurde auf die Erkenntnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (saP) des Büros für Landschaftsökologie AGL-Schwaben vom November 2015 zurückgegriffen.

Die Beurteilung der Untergrundverhältnisse (Boden, Grundwasser, etc.) wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Baugrunderkundung / Baugrundgutachten der Crystal Geotechnik vom 15. April 2014 (Projekt-Nr. B141051) vorgenommen.

Zudem liegen folgende umweltbezogenen Stellungnahmen vor:

### - **Schutzgut Mensch / Bevölkerung:**

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 29.09.2015, mit Ausführungen zu dem westlich des Plangebietes neu entstehenden landwirtschaftlichen Anwesen, wobei infolge des Abstandes keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind; keine schädlichen Umwelteinwirkungen für geplante Bebauung infolge des nur geringen Verkehrsaufkommens durch Verkehrsgläusche der Waber-ner Straße (Kreisstraße LL 12); Vorschlag zu immissionsschutzfachlichen Festsetzungen für Luftwärmepumpen.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 19.10.2015, mit Hinweisen und Empfehlungen zu Aushubüberwachung, Beweissicherungsuntersuchungen und



Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen zur Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch bei Rückbau- und Aushubmaßnahmen.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:**
  - Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.10.2015, mit Ausführungen zu möglichen Vorkommen von saP-relevanten Arten (Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Mauersegler, Fledermausarten) in rückzubauenden Gebäuden; Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Betrachtung des vorhandenen Gebäudebestandes.
- **Schutzgut Boden:**
  - Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde / Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 19.10.2015, mit Hinweisen und Empfehlungen zu Aushubüberwachung, Beweissicherungsuntersuchungen und Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen zur Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch bei Rückbau- und Aushubmaßnahmen.
- **Schutzgut Wasser:**
  - Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 23.10.2015 und 15.12.2015, mit Hinweisen und Anmerkungen zur Niederschlagswasserbeseitigung (wasserrechtl. Erlaubnis, Sickereignung Untergrund, bestehender Regenwasserkanal), zum Grundwasser (keine Grundwassermessstellen, hohe Flurabstände, Vermeidung von Aufstau), zur Lage zu Gewässern (keine Berührung oberirdischer Gewässer), zu Altlastenverdachtsflächen (keine Eintragung im Altlastenkataster), zur Wasserversorgung (Anschluss an zentrale Wasserversorgungsanlage, Löschwasserversorgung, Sanierungsmaßnahmen an bestehendem Netz) und zum häuslichen Schmutzwasser.
- **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**
  - Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 19.10.2015, mit Ausführungen zum denkmalgeschützten Kruzifix an benachbarter Kapelle.
  - Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisheimatpflege, Schreiben vom 19.10.2015, mit Ausführungen zum denkmalgeschützten Kruzifix an benachbarter Kapelle.
  - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B – Koordination Bauleitplanung, Schreiben vom 16.10.2015, keine denkmalpflegerischen Belange aus Sicht Baudenkmalpflege; Hinweis auf Meldepflicht von Bodendenkmälern.

## 6.9 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 Wohn- und Mischgebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei wird insbesondere für die geplante Randeingrünung geprüft, ob die Flächen die ihnen zugedachten Funktionen erfüllen können.

Im Zuge der Rückbaumaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung dahingehend vorzunehmen, dass keine nutzungsbedingten Bodenbeeinträchtigungen auftreten, die hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch relevant sind. Bei Auftreten derartiger Beeinträchtigungen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde einzuschalten.

## **6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ geplante Ausweisung eines Mischgebiets bzw. allgemeinen Wohngebietes ist als Nachnutzung einer Fläche geplant, die derzeit zum Großteil noch als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt wird. Zur Beurteilung eines möglichen Eingriffes der geplanten Umnutzung wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter erfasst und bewertet. Durch die mit der geplanten Umnutzung verbundene Veränderung der Versiegelung ergeben sich für Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden und Wasser kaum Beeinträchtigungen. Die Erhöhung des Angebotes an Wohnraum und kleineren Gewerbeeinheiten wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Für die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Nutzung des Areals als landwirtschaftliche Hofstelle mit der Realisierung von Wohn- und gemischter Bebauung eine veränderte Nutzungsintensität dieses Areals mit geringen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Höhenbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt weitestgehend minimiert werden.

Zusätzlich wird an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches auf ca. 0,28 ha umfassenden, internen Ausgleichsflächen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Boden noch eine naturschutzfach-

liche Aufwertung vorgenommen, die dem Bebauungsplan verbindlich als Ausgleichsmaßnahme planungsrechtlich zugeordnet wird.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

## 7. Denkmalschutz

Auf dem Grundstück Flur Nr. 566/6 befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal (Kruzifix der erneuerten Kapelle, 18./19. Jh., Akt.-Nr. D-1-81-122-28). Dieses Baudenkmal bleibt jedoch auch im Zuge der Planung unverändert erhalten.

Zudem liegt das Plangebiet in Nachbarschaft (Ortszentrum Walleshausen) eines bekannten Bodendenkmals (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche Unsere liebe Frau von Walleshausen mit Friedhof, Inv.Nr. D-1-7831-0119).

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

### *Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 f. Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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

Mit der Planung ist ein vollständiger Rückbau der vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen sowie Gebäude, Güllebehälter und Siloanlagen verbunden. Aufgrund dieser Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass nutzungsbedingte Bodenbeeinträchtigungen vorliegen, die hinsichtlich des Aushubmanagements sowie hinsichtlich des Wirkungsbereiches Boden – Mensch relevant sein können. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen sollten demzufolge Maßnahmen zur Aushubüberwachung, zu Beweissicherungsuntersuchungen sowie zu Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen ergriffen werden.

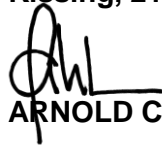
## 9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>1,50</b>	<b>70,4</b>
- Mischgebiet (MI)	0,50	23,5
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,00	46,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,34</b>	<b>16,0</b>
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,05	2,4
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	0,29	13,6
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,29</b>	<b>13,6</b>
- Öffentliche Grünflächen	0,01	0,5
- Ausgleichsfläche mit geplanter Mulde	0,28	13,1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2,13</b>	<b>100,0</b>

## 10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 2.20 Baugebiet „Walleshausen-Grübelanger“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 21.01.2016



ARNOLD CONSULT AG