



Landratsamt Landsberg am Lech

Abfall-/Bodenschutzbehörde



Landratsamt Landsberg • Postfach 10 14 53 • 86884 Landsberg am Lech

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München
Arnulfstraße 60
80335 München

Ihr Zeichen GEL289	Ihr Schreiben vom 13.12.2022		
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen 1783.4/299-22/61.6	Dienstgebäude Außenstelle 8 Bahnhofplatz 1		
	Zimmer 207	Landsberg, 19.12.2022	
Ihr Ansprechpartner: Bodenschutz-/Abfallbehörde, fachliches Abfallwesen mailto:umweltschutz@LRA-LL.Bayern.de			

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. Gemeinde Geltendorf

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „ Geltendorf-Süd, südlicher Teil “ Gesamtüberarbeitung.	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	

Benötigen Sie einen individuellen Termin außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten oder benötigen Sie bei einer persönlichen Vorsprache einen barrierefreien Zugang, rufen Sie uns bitte an.

Postanschrift

Landratsamt Landsberg am Lech, Von-Kühlmann-Str.15, 86899 Landsberg am Lech

Dienstgebäude - Immissionsschutz, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutz

Außenstelle 8 • Bahnhofplatz 1 • 86899 Landsberg am Lech

Vermittlung: ☎ Tel: 08191/129-0 - 📠 Fax: 08191/129-1011

E-Mail: poststelle@LRA-LL.bayern.de Internet: <http://www.landkreis-landsberg.de>

Öffnungszeiten: Mo - Fr: 8:00 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

Erweiterte Öffnungszeiten der Zulassungsstelle: Mo - Do: 7:30 - 13:00, Fr: 7:30 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

Bankverbindungen

Sparkasse Landsberg-Dießen

BLZ 700 520 60, Kto. 422

IBAN: DE39 7005 2060 0000 0004 22

BIC: BYLADEM11LLD

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG

BLZ 700 916 00, Kto. 52 03 00 7

IBAN: DE19 7009 1600 0005 2030 07

BIC: GENODEF1DSS

2. Träger öffentlicher Belange

2.1	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange Landratsamt Landsberg am Lech Untere Abfallbehörde/Bodenschutzbehörde Von-Kühlmann-Straße 15 86899 Landsberg am Lech
2.2	<input type="checkbox"/> keine Äußerung
2.3	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können. <input type="checkbox"/> Einwendungen <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan. Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser in Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. Izu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. In diesem Zusammen wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich zu Bahnanlagen und zu Einrichtungen der Bahn, Bodenbeeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können auch wenn kein direkter funktioneller Zusammenhang besteht.

gez.



WWA Weilheim - Pütrichstraße 15 - 82362 Weilheim

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München



Ihre Nachricht
13.12.2022

Unser Zeichen
1-4622-LL122-2042/2023



Datum
27.01.2023

—
Geltendorf - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan "Geltendorf Süd, südlicher Teil"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Landsberg am Lech erhält eine Kopie des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange

Vollzug der Baugesetze;
Bauleitplanverfahren für: Bebauungsplan¹ Gemeinde

Inhalt

1.	Fachliche Hinweise und Empfehlungen.....	3
1.1	Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen	3
1.2	Altlasten	4
1.3	Wasserversorgung	4
1.3.1	Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung	4
1.4	Abwasserentsorgung.....	4
1.4.1	Allgemeines	4
1.4.2	Häusliches Schmutzwasser.....	4
1.4.3	Niederschlagswasser	5
2.	Zusammenfassung.....	6

¹ Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Einbeziehungssatzung, Außenbereichssatzung, Raumordnung

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Um Dritte nicht durch veränderte Fließwege bei Starkregensituationen zu benachteiligen, wird eine Fließweganalyse empfohlen, sofern keine Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten vorhanden sind, oder planerisch ausgeschlossen werden kann, dass es zu Beeinträchtigungen kommt.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von

mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

1.3 Wasserversorgung

1.3.1 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

Die Gemeinde Geltendorf bewerkstelligt die öffentliche Wasserversorgung für alle Ortsteile aus den beiden tertiären Tiefbrunnen der Wassergewinnungsanlage Walleshausen. Die wasserrechtliche gehobene Erlaubnis wurde bis 31.01.2041 erteilt. Die Brunnen erschließen das sich langsam regenerierende Tiefengrundwasser und müssen deshalb bis spätestens 2041 durch Quartärbrunnen ersetzt werden. Der Brunnen 1 Walleshausen verliert schnell an Leistungsfähigkeit und soll daher übergangsweise saniert werden. Es existieren weder ein leistungsstarker Notverbund noch eine zweite, redundante Wassergewinnungsanlage. Die Errichtung eines zweiten Standbeins wird daher zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit weiterhin dringend empfohlen. Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist derzeit aufgrund der noch fehlenden Redundanz nur eingeschränkt versorgungssicher.

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.4.2 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

1.4.3 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

(Rückstausicherung)

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstaeube zu beachten. Unter der Rückstaeube liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

>

> Sehr geehrter [REDACTED] im Textteil zum neuen Bebauungsplan findet sich der folgende Absatz zum Thema Solarmodule:

> "7.2 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geeigneten Dächern sind sie nur in die Dachflächen integriert oder mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 1,0 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind."

> Dazu möchte ich Folgendes bemerken: Die Anordnung der Module in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen führt bei den zahlreichen hier vorhandenen nicht rechteckigen Dachflächen zwangsläufig dazu, dass diese Dachflächen nur sehr unvollständig belegt werden können. Dadurch sinkt der mögliche Stromertrag erheblich. Diese Vorschrift steht damit im Widerspruch zu dem erklärten Ziel der Förderung regenerativer Stromerzeugung. Ich möchte daher vorschlagen, auf diese sinnlose Vorschrift zu verzichten.

> Auch möchte ich anregen, bei der Genehmigung von Neubauten zu überprüfen, inwiefern durch den Neubau bereits vorhandene Solaranlagen verschattet werden. Hier kann eventuell mit minimalem planerischen Aufwand erheblicher Ertragsausfall vermieden werden, vor allem im Winter, wenn die Energie am knappsten ist und am dringendsten benötigt wird.

> Ich befürchte hier ganz konkret, dass bei ungeschickter Umsetzung des Planes in vorliegender Form ein wesentlicher Teil der von mir in den vergangenen Jahren installierten Module und Kollektoren im Winter keine Leistung mehr bringen kann und damit all meine mit großem Aufwand betriebenen Bemühungen zur Einsparung von Heizenergie wieder zunichte gemacht werden. Das könnte auch bei einigen anderen Gebäuden der Fall sein.

> Darüber hinaus hielte ich es für sinnvoll, bei den Planungen die Möglichkeit großer, saisonaler Wärmespeicher für die gemeinsame Versorgung mehrerer Wohneinheiten zu berücksichtigen, die das Problem der Speicherung der sommerlichen Solarüberschüsse für den Winter lösen könnten. (So wie in München am Ackermannbogen: <https://sdg21.eu/en/db/solare-nahwaerme-ackermannbogen>)

> Wäre es nicht möglich, sich hier eventuell im Rahmen des Solarvereins zu treffen um die Machbarkeit eines solchen Vorhabens zu diskutieren?

>



Landratsamt Landsberg am Lech

Untere Naturschutzbehörde



Landratsamt Landsberg • Postfach 10 14 53 • 86884 Landsberg am Lech

An die
Gemeinde Geltendorf
Schulstraße 13
82269 Geltendorf

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom 12.12.2022			
Bitte bei Antwort angeben Unser Aktenzeichen [REDACTED]		Dienstgebäude Außenstelle 12 Justus-von-Liebig-Str. 3	
[REDACTED]	[REDACTED]	Zimmer 17	Landsberg, 27.01.2023
Ihr/e Ansprechpartner/in: [REDACTED] Untere Naturschutzbehörde [REDACTED]			
Persönliche Erreichbarkeit			

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und
Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB**

2. Träger öffentlicher Belange

2.1	Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) Landratsamt Landsberg am Lech Tel. 08191/129-1470 Untere Naturschutzbehörde Von-Kühlmann-Straße 15 86899 Landsberg a. Lech
2.2	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung.
2.3	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen.
	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Benötigen Sie einen individuellen Termin außerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten oder benötigen Sie bei einer persönlichen Vorsprache einen barrierefreien Zugang, rufen Sie uns bitte an.

Postanschrift
Landratsamt Landsberg am Lech, Von-Kühlmann-Str.15, 86899 Landsberg am Lech
Dienstgebäude - Naturschutz und Wasserrecht
Außenstelle 12 • Justus-von-Liebig-Str. 3 • 86899 Landsberg am Lech
Vermittlung: ☎ Tel: 08191/129-0 • 📠 Fax: 08191/129-1011
E-Mail: poststelle@LRA-LL.bayern.de Internet: <http://www.landkreis-landsberg.de>

Bankverbindungen
Sparkasse Landsberg-Dießen
BLZ 700 520 60, Kto. 422
IBAN: DE39 7005 2060 0000 0004 22
BIC: BYLADEM1LLD

VR-Bank Landsberg-Ammersee eG
BLZ 700 916 00, Kto. 52 03 00 7
IBAN: DE19 7009 1600 0005 2030 07
BIC: GENODEF1DSS

Öffnungszeiten: Mo - Fr: 8:00 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00
Erweiterte Öffnungszeiten der Zulassungsstelle: Mo - Do: 7:30 - 13:00, Fr: 7:30 - 12:00, Di: 14:00 - 16:00 / Do: 14:00 - 18:00

2.4

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Naturschutzfachliche Beurteilung

Im Grundsatz besteht von Seiten der unteren Naturschutzbehörde mit der Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplanes „Geltendorf-Süd südlicher Teil“ bei Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte Einverständnis:

1. Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.7 S. 12 3. Absatz eingearbeiteten Ausführungen zu der gemeinsamen Begehung der betroffenen Biotope durch die Gemeinde Geltendorf, vertr. durch Herrn Bürgermeister Sedlmayr und die untere Naturschutzbehörde, LRA Landsberg am Lech, vertr. durch Herrn Däubler, sollten nach unserer Auffassung nicht in der Begründung aufscheinen. Vielmehr sollte hier ein Aktenvermerk erstellt werden, der die Ergebnisse des Ortstermins zusammenfasst und auf den in der Begründung verwiesen wird. Inhaltlich ist den Ausführungen jedoch nichts hinzuzufügen.
2. Die Herausnahme des Baurechts auf dem Grundstück Fl. Nr. 1602 wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde begrüßt. Aus Gründen des Biotopschutzes wird eine Bebauung des Grundstückes, auch wenn es sich in diesem Fall nur um den östlichen Teil des Grundstückes handelte, äußerst kritisch bewertet. Aufgrund der Nähe zu dem westlich angrenzenden Gehölzbestand (Biotop-Nr. 7832-0043-001 Biotopkartierung Bayern) wäre der notwendige Abstand (Baumfallgrenze von ca. 30 – 35 m) nicht gewährleistet. Der Gehölzbestand wäre damit bei einer Bebauung aufgrund notwendiger Schnittmaßnahmen zur Verkehrssicherheit gefährdet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens müsste die damit verbundene Beeinträchtigung des Biotops überprüft und ggfls. durch die Schaffung einer geeigneten Kompensationsfläche berücksichtigt werden.
3. Bei einer Bebauung wäre zudem auf dem Baugrundstück selbst (Fl. Nr. 1602) mit erheblichen Eingriffen in den erhaltenswerten Gehölzbestand zu rechnen. Hier müsste in jedem Fall der allgemeine sowie der spezielle Artenschutz berücksichtigt werden.

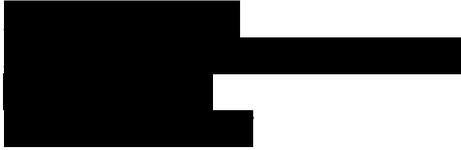
Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:





Geltendorf, 25.01.2023

per Email

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“, Verz.-Nr. 1.02,
Gesamtüberarbeitung; Flurnummer 1602/14, [REDACTED];
Erweiterung des Baufensters

Sehr geehrte Damen und Herren,

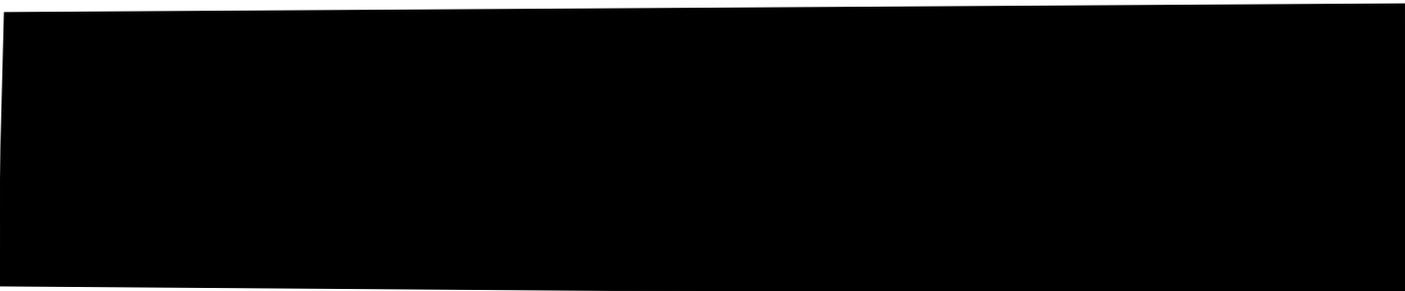
wir bitten um Prüfung der Möglichkeit, im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplans das Baufenster des o.g. Grundstücks nach Süden zu erweitern, um dort künftig den Bau zumindest eines Einzelhauses zu ermöglichen.
Die Fläche des Grundstücks beträgt 1248 qm. Die derzeit festgelegte Mindestfläche wäre somit auch nach einer Teilung gegeben. Die Erschließung/Zufahrt könnte von der Waldstraße her entlang der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Begründung:

- Möglichkeit der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung durch Nutzbarmachung einer bislang lediglich als Garten genutzten Innenfläche bei einer Gesamtgrundstücksgröße von 1248 qm
- Eine Teilung des Grundstücks ergäbe für das neu zu bebauende Grundstück die zur Bebauung bislang notwendige Mindestgrundfläche von 600 qm
- Die bestehende Bebauung (Einfamilienhaus) lässt eine Erschließung von der Waldstraße her zu

Eine konkrete Bauabsicht besteht derzeit noch nicht.






-----Ursprüngliche Nachricht-----



Dies ist eine externe E-Mail

Klicken Sie erst dann auf Links und Anhänge, nachdem Sie die Vertrauenswürdigkeit der Absenderadresse geprüft haben.

Sehr geehrte 

zu den Festsetzungen zum Immissionsschutz hinsichtlich der Straßenverkehrslärmimmissionen der Kreisstraße LL 13 des o. g. Bebauungsplanes wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Beurteilung von Bauleitplänen hat nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87 (veröffentlicht im AllMBI Nr. 16/1988 S. 670), nach der DIN 18005 - Teil 1 (Ausgabe Juli 2000) "Schallschutz im Städtebau" mit dem dazugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe dieser Bekanntmachung zu erfolgen. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 betragen bei dem allgemeinen Wohngebiet zu beiden Seiten der Kreisstraße LL 13 tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Durch die Lärmimmissionen der Kreisstraße ergeben mit den Daten der aktuellen Verkehrszählung von 2023 gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) in einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte an den Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags ca. 58 dB(A) und nachts um ca. 50 dB(A). In einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte betragen die Beurteilungspegel hingegen tags ca. 54 dB(A) und nachts ca. 45 dB(A).

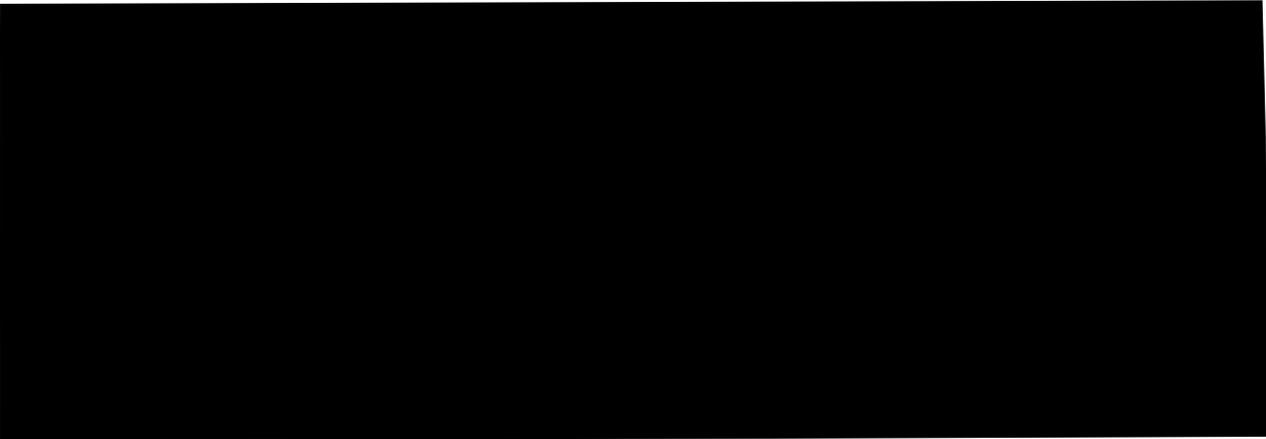
Die Orientierungswerte werden demnach tags und nachts erst ab einem Abstand von 35 m zur Straßenmitte eingehalten.

Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zum Schutz der Schaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstandentlang von 35 m zur Straßenmitte der LL 13 erforderlich, die in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen sind bzw. geändert werden müssen. Auf die ursprüngliche Aufteilung in zwei Zonen kann verzichtet werden.

In die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die nachfolgende Festsetzung zum Immissionsschutz aufzunehmen:

"Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an den Wohngebäuden entlang der Kreisstraße LL 13 mindestens bis zu einem Abstand von 35 m zur der Mitte der Straße die Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Belüftungsfenstern in allen Wohngebäudefassaden mit direkter Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 13 mit Lüftungseinrichtungen zu versehen. Dies kann eine im Belüftungsfenster integrierte Lüftungseinheit sein oder es können Lüftungsanlagen eingebaut werden. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden."

Mit freundlichen Grüßen

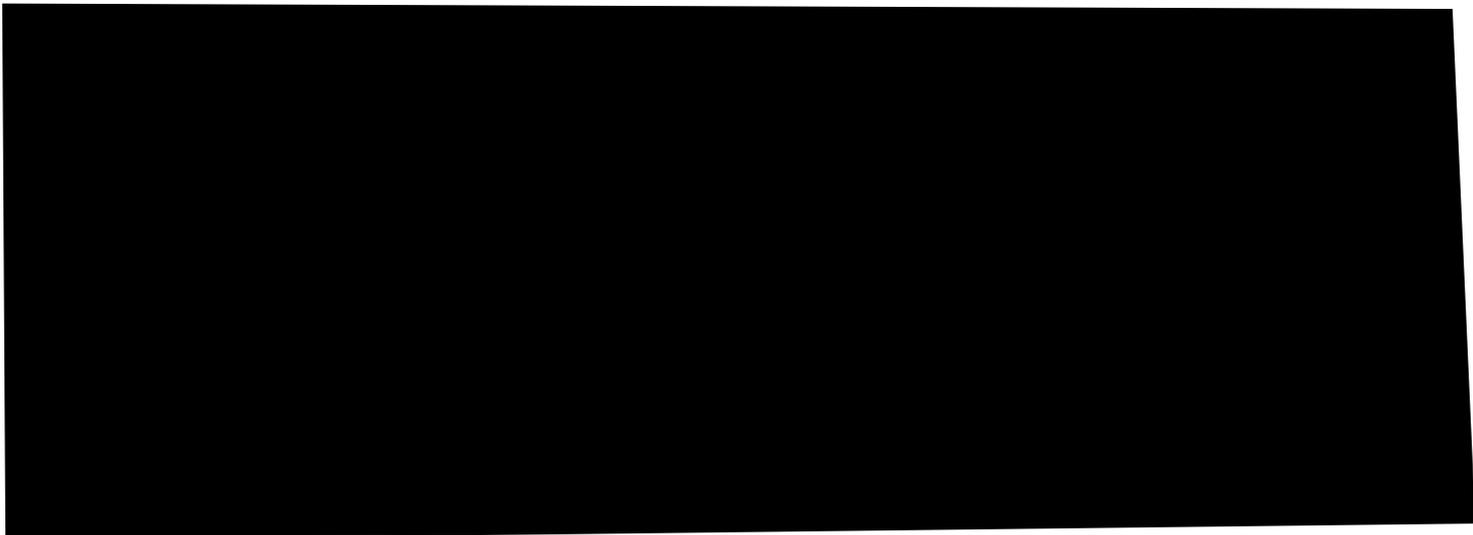


Haftungsausschluss:

Diese E-Mail (und ihre Anhänge) ist ausschließlich für den/die darin genannte/n Empfänger/-in bestimmt. Dies gilt auch, wenn eine E-Mail an mehrere Empfänger/-innen gerichtet ist. Die E-Mail enthält rechtlich geschützte und vertrauliche Informationen. Die Verwendung, Verarbeitung und Übermittlung dieser E-Mail, ihrer Anhänge oder irgendwelcher Teile davon kann Rechte von Betroffenen verletzen und ist deshalb ausschließlich zum bestimmungsgemäßen und zweckgerichteten Gebrauch gestattet. Jede dem Zweck und Ziel der E-Mail und ihrer Anhänge zuwiderlaufende Nutzung und Verarbeitung ist nicht gestattet.

Wenn Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten oder aus anderen Gründen nicht der/die bestimmungsgemäße Empfänger/-in sind, informieren Sie uns bitte sofort unter der oben genannten Adresse und vernichten Sie diese Nachricht (einschließlich ihrer Anhänge) und alle Vervielfältigungen davon unverzüglich.

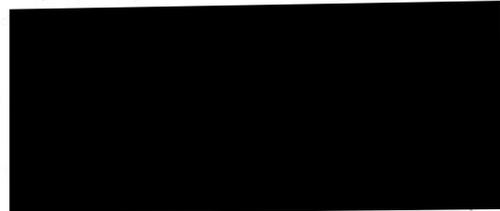
Der/die Absender/-in trägt keine Haftung, insbesondere für unvollständige, verspätete oder verfälschte Nachrichten, sofern diesem/dieser kein vorsätzliches Verhalten vorgeworfen werden kann.





Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

PV | Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
Arnulfstraße 60
80335 München



Sb1-mue-nrb@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 19.01.2023

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

EVH-Nummer: 256039

65145-651pt/010-2022#959

Betreff: Geltendorf - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan "Geltendorf Süd, südlicher Teil"

Bezug: Ihr Schreiben vom 13.12.2022, Az. -

Anlagen: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 13.12.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplans "Geltendorf Süd, südlicher Teil" in der Gemeinde Geltendorf berührt. Der Planung muss teilweise widersprochen werden.

Hausanschrift:
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Bezüglich der Flurstücke Flurnummer 1628, 1628/3, 1628/40, 1604/3, 1603/9 und 1628/40 der Gemarkung Geltendorf könnte aufgrund der Nähe zur südlich angrenzenden Bahnlinie 5520, München-Buchloe, möglicherweise ein eisenbahnrechtlicher Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 AEG vorliegen.

Wenn derartige Flächen einer neuen, nicht mit Bahnbetriebszwecken zu vereinbarenden Nutzung zugeführt werden sollen, müssen diese Flächen erst in einem Freistellungsverfahren nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Nach meiner Recherche und den mir vorliegenden Unterlagen sind bisher nur die Flurstücke 1590/2, 1590/37 und 1628/39 der Gemarkung Geltendorf freigestellt worden.

Im Hinblick auf die restlichen Flurstücke bestehen keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Zudem weise ich vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung bzw. späteren Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

