

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Aufhebung des Bebauungsplanes
„Walleshausen Mitte (Pfarrpfünde)“ Verz.-Nr. 2.01

Begründung

mit Umweltbericht

vom 19.05.2021

geändert am:
23.09.2021
24.02.2022

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 in der Fassung vom 24.02.2022.

Entwurfsverfasser

der Aufhebungssatzung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Lage und Bestand des Aufhebungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der ca. 2,73 ha große Aufhebungsbereich liegt in zentraler Ortslage Walleshausens, nördlich der Petzenhofer Straße, westlich der Bahnlinie Mering-Weilheim und östlich der Paar. Er umfasst die Wohngebietsflächen im Bereich der Probst-Daisenberger-Straße in Walleshausen.

Die Abgrenzung des Aufhebungsbereiches umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. bis 7. Änderung.

Die Grundstücke innerhalb des Aufhebungsbereiches sind bis auf zwei Ausnahmen bereits vollständig zu Wohnzwecken, als Kindergarten bzw. als Verkehrsflächen baulich genutzt. In den privaten Gärten hat sich in den letzten Jahren bereits einiger Gehölzaufwuchs verschiedenen Alters entwickelt. Auch entlang der östlich verlaufenden Bahnlinie befindet sich im Bereich des Fehlbaches einiger Gehölzaufwuchs. Dieser ist als amtlich kartiertes Biotop geschützt (Graben in Walleshausen; 7831-0075-001).

Bei den innerhalb des Aufhebungsbereiches liegenden Grundstücken Flur Nrn. 15/2, 15/3, 15/7, 49, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 49/10, 49/11, 49/12, 49/13, 49/14, 49/15, 49/16, 49/17 und 49/18 der Gemarkung Walleshausen handelt es sich um Privateigentum. Die Grundstücke Flur Nrn. 49/16 (Kindergarten) und 49/23 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Geltendorf. Die Grundstücke 1/3, 15/6, 49/3, 49/21 (tlw.), 49/22 sind Teile der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen der Paarstraße, der Probst-Daisenberger-Straße und der Petzenhofener Straße. Auf dem Grundstück 1007/2 verläuft die Paar. Die Grundstücke 49/24 und 50 befinden sich im Eigentum der deutschen Bahn.

B) Planungsrechtliche Ausgangssituation

B.1) Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist der Aufhebungsbereich als Wohnbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ bzw. als wichtige örtliche Straße dargestellt. In den Randbereichen sind darüber hinaus „Schutz und Leitpflanzungen geplant“. Weiterhin werden innerhalb der Wohnbaufläche einige vorhandene Bäume dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht weiterhin den Planungszielen in diesem Bereich und bedarf demnach keiner Änderung.

B.2) Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Walleshäusen Mitte (Pfarrfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 ist am 31.07.1982 in Kraft getreten.

Ziel des Bebauungsplanes „Walleshäusen Mitte (Pfarrfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 einschließlich seiner Änderungen ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohngebietsflächen („Allgemeines Wohngebiet“) sowie der in diesem Zusammenhang erforderlichen Verkehrsflächen. Demzufolge sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Wohngebiet“ (WA) sowie die zugehörige Infrastrukturanlagen als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Darüber hinaus sind auch noch „Grünflächen“ im Umgriff des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Der Aufhebungsbereich umfasst den kompletten Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans „Walleshäusen Mitte (Pfarrfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. bis 7. Änderung.

C) Anlass und Ziele des Aufhebungsverfahrens

Nachdem das Plangebiet des bereits seit 31.07.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes bis auf zwei Ausnahmen zwischenzeitlich vollständig baulich genutzt ist, besteht für dieses Gebiet kein Bebauungsplanerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 2 Satz 1 BauGB mehr.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes können künftige Bauvorhaben in diesem Bereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung etc. eindeutig auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden. Künftige Bauvorhaben

müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein Erfordernis für den Bebauungsplan ist demnach aus Sicht der Gemeinde nicht mehr gegeben.

D) Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Für die bereits baulich genutzten Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde eine Steuerung über § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes vollkommen ausreichend, weil die vorhandene Bebauung eine ausreichende Prägung entfaltet, den Rahmen für eine räumlich begrenzte Planung vorgibt sowie eine flexible Handhabung, bezogen auf den Einzelfall, ermöglicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 den mit der Aufstellung von Bauleitplänen verbundenen Zielen (§ 1 Abs. 6 BauGB) Rechnung trägt. Das Aufhebungsgebiet wird sich auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes einschließlich aller seiner bereits rechtsverbindlichen Änderungen nicht erkennbar anders entwickeln als bei Nichtdurchführung der Aufhebung.

E) Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Gleiches gilt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Aufhebung von Bauleitplänen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind

im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen fortgeschrieben.

E.1) Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrpründe)“ Verz.-Nr. 2.01 soll der Aufhebungsbereich bei künftigen Bauanfragen, etc. nach § 34 BauGB beurteilt werden. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel C) „Anlass und Ziele des Aufhebungsverfahrens“ zu entnehmen.

E.2) Umweltziele für das Aufhebungsgebiet und deren Berücksichtigung

Das Aufhebungsgebiet wird teilweise von den Hochwassergefahrenflächen HQ100 sowie HQExtrem der Paar tangiert. Außerdem befindet sich im östlichen Teilbereich des Aufhebungsgebietes ein amtlich kartiertes Biotop (Graben in Walleshausen; 7831-0075-001).

Darüber hinaus sind abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) für das Aufhebungsgebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

E.3) Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

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

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Das Aufhebungsgebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die Gebäude im Aufhebungsgebiet bleiben auch bei Durchführung der Planung erhalten.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Aufhebung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Es sind auch keine zusätzlichen Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen zu erwarten. Bei künftigen Baugesuchen wird als Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB herangezogen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die überplanten Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz der baulichen Nutzung der Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bauliche Nutzung zum Großteil bereits nachhaltig beeinträchtigt.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich in den letzten Jahren in privaten Gartenbereichen sowie im Bereich der östlich verlaufenden Bahnlinie bereits gut entwickeln. Im Bereich der Bahnlinie findet sich auch ein amtlich kartiertes Biotop (Graben in Walleshausen; 7831-0075-001), auf welches durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte

(Pfarrpfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Gehölzbestände nicht tangiert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Vergleich zum derzeitigen Zustand als nicht erheblich anzunehmen.

Ergebnis:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Im Aufhebungsgebiet handelt es sich überwiegend um als Wohngebiet genutzte Flächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,73 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrpfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 kommt es zu keinem unmittelbaren Flächenverlust. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund im Bereich der Bebauungsaufhebung ist durch die jahrelange bauliche Nutzung des Gebietes weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrpfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 nicht in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Es gehen auch keine Grundwasserneubil-

dungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung wird auch künftig bei einer Bebauung nach § 34 BauGB auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt und das Niederschlagswasser kann weiterhin ausreichend vor Ort versickern.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert. Östlich des Aufhebungsgebietes verläuft der Fehlbach. Der Untergrund im Aufhebungsgebiet ist als gut versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Aufhebung kommt es vermutlich zu keiner weiteren Bodenversiegelung, die nicht bereits jetzt auf Grundlage des Bebauungsplanes „Walleshäuser Mitte (Pfarrpfünde)“ Verz.-Nr. 2.01 umgesetzt werden kann. Es ist mit keiner wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Aufhebungsareals zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die Flächen des Gebietes und die naturnahen Bereiche können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering gehalten werden.

Ergebnis:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Für das Areal wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshäuser Mitte (Pfarrpfünde)“ Verz.-Nr. 2.01 ist nicht mit einer Beeinträchtigung der klimatischen bzw. lufthygienischen Situation zu rechnen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die unmittelbare Nachbarschaft des Aufhebungsgebietes wird durch die Paarstraße und die Bahnlinie Geltendorf-Mering geprägt. Das Aufhebungsgebiet wird durch Wohngebäude sowie eine Kindertageseinrichtung bereits baulich genutzt. Aus dem genannten Grund besteht bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits eine Vorbelastung.

Auswirkungen:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshäusen Mitte (Pfarrpfünde)“ Verz.-Nr. 2.01 kann auch weiterhin eine verträgliche Einbindung einer neuen Bebauung nach § 34 BauGB in den bereits baulich vorbelasteten Bereich in zentraler Lage von Walleshäusen sichergestellt werden.

Ergebnis:

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Gebiet der Gemarkung Walleshäusen sind bereits mehrere Bodenfunde bekannt, die auch eine gewisse archäologische Relevanz der gegenständlichen Fläche vermuten lassen. Weitere Fundstellen im Umfeld von derartigen Bodendenkmalfunden sind demzufolge nicht vollständig auszuschließen.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshäusen Mitte (Pfarrpfünde)“ Verz.-Nr. 2.01 nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei der Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 im Vergleich zu einer Beibehaltung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

E.4) Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von eventuellen Baumaßnahmen können künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Aufhebungsbereich einstellen (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*).
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- In Wohngebieten fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Derartige Stoffe müssten durch den jeweiligen Nutzer selbst erfasst und entsorgt werden. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

E.5) Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Aufhebung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Aufhebungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Aufhebungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

E.6) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung würde das Gebiet auf Grundlage der bereits bestehenden Bauleitplanung in vergleichbarer Intensität wei-

terhin zu Wohnzwecken genutzt werden.

E.7) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

E.7.1) Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Die Darstellungen in den vorangegangenen Kapiteln zeigen, dass sowohl im Kontext mit dem Bebauungsplan „Walleshausen Mitte (Pfarrpründe)“ Verz.-Nr. 2.01 keine Veränderungen hinsichtlich der Planungsziele für die hier zu betrachtende Fläche vorgesehen waren als auch im Zusammenhang mit der Aufhebung keine vorgesehen sind. Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Daher sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vorzusehen.

E.7.2) Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die Darstellungen in den vorangegangenen Kapiteln zeigen, dass sowohl im Kontext mit dem Bebauungsplan „Walleshausen Mitte (Pfarrpründe)“ Verz.-Nr. 2.01 keine Veränderungen hinsichtlich der Planungsziele für die hier zu betrachtende Fläche vorgesehen waren als auch im Zusammenhang mit der Aufhebung keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen sind. Nachteilige Umweltauswirkungen sind demnach nicht zu erwarten. Daher ist infolge der Aufhebung auch kein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

E.8) Artenschutzrechtliche Beurteilung

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

E.9) Planungsalternativen

Da das Areal bereits für Wohnzwecke genutzt wird, käme als einzige Planungsalternative die Beibehaltung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrpründe)“ Verz.-Nr. 2.01 in Betracht. Dies würde die Gemeinde und die Bewohner aber bei eventuelleren späteren Veränderungen wieder durch den Bebauungsplan einschränken, weshalb die sinnvollste Lösung eine Aufhebung des Bebauungsplanes und eine spätere Genehmigung

von eventuell geplanten Um-, An-, und Erweiterungsmaßnahmen nach § 34 BauGB ist.

E.10) Zusätzliche Angaben

E.10.1) Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes wurden Informationen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf sowie 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.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vor:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 12.08.2021, mit Hinweisen zu Oberflächengewässern, Grundwasser, Altlasten und Bodenschutz sowie zur Erschließung.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallbehörde Schreiben vom 16.07.2021, mit einem Hinweis zur Vorgehensweise bei Auffinden von Altablagerungen, Auffüllungen etc. im Aufhebungsgebiet.
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 09.07.2021, mit einem Hinweis zur Risikovermeidung durch an Hochwasser- und Überschwemmungsereignisse angepasstes Bauen.

E.10.2) Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Ausführungen in den vorangegangenen Kapiteln legen dar, dass im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Walleshausen Mitte (Pfarrpfründe)“ Verz.-Nr. 2.01 keine Veränderungen hinsichtlich der Planungsziele für die hier zu betrachtende Fläche vorgesehen sind. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Daher sind auch keine Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erforderlich.

E.10.3) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Geltendorf plant die Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrpfründe)“ Verz.-Nr. 2.01.

Das für die geplante Aufhebung herangezogene Gebiet wurde bislang bereits zu Wohnzwecken genutzt. Es haben sich in den privaten Gartenbereichen bereits einige Vegetationsstrukturen entwickelt. Diese bleiben aber auch im Zuge des Aufhebungsverfahrens und eventuell folgenden späteren Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB voraussichtlich weitestgehend erhalten.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Aufhebung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst.

Durch die von der Gemeinde geplante Aufhebung des Bebauungsplanes „Walleshausen Mitte (Pfarrpründe)“ Verz.-Nr. 2.01 ergibt sich prinzipiell keine Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter, da bereits im Bestand eine bauliche Nutzung des Areals in vergleichbarer Intensität möglich ist und entsprechend umgesetzt wurde. Daher sind mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

F) Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Aufhebungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde/Abfallbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Aufgestellt:
Kissing, 24.02.2022



Arnold Consult AG