

- Teil C -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Einfacher Bebauungsplan
„Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 03.07.2025

Fassung vom:
10.02.2026
30.07.2026 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung.....	3
2.	Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3	Topografie und Vegetation	4
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten	5
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Regional- und Landesplanung	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne ...	9
4.	Ziele der Planung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	11
4.3.1	überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	11
4.3.2	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen	11
4.3.3	Stellplätze, Nebenanlagen.....	12
4.4	Grünordnung, Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich	13
4.5	Verkehrliche Erschließung.....	14
4.5.1	Motorisierter Individualverkehr.....	14
4.5.2	Ruhender Verkehr.....	15
4.5.3	Fuß- und Radwegverbindungen	15
5.	Ver- und Entsorgung.....	15
5.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung.....	17
5.2	Abwasserentsorgung	17
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	17
5.4	Stromversorgung	18
5.5	Fernmeldeanlagen	18
5.6	Abfallbeseitigung.....	18
6.	Umweltbericht	19
7.	Städtebauliche Statistik	21

Begründung mit Umweltbericht (Katrin Mohrenweis, Landschaftsarchitektin) zum einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ Verz.-Nr. 4.04 der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 30.07.2026 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Die Freiwillige Feuerwehr der Ortslage Hausen ist auf der Suche nach einem neuen Standort, mit einer größeren Flächenverfügbarkeit, für ein neues Feuerwehrgerätehaus. Nach den hierzu bereits erfolgten Voruntersuchungen sollen die derzeit als Spielplatz genutzten öffentlichen Grünflächen westlich der Feuerhausstraße, am westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen für diese Entwicklung teilweise herangezogen werden, zumal sich diese Flächen bereits im gemeindlichen Eigentum befinden. Der Spielplatz soll in diesem Zusammenhang etwas nach Westen verschoben werden.

Nachdem das Plangebiet im Westen der Ortslage Hausen bislang im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Aus diesem Grund hat die Gemeinde auch bereits das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf im Parallelverfahren durchgeführt. Die Genehmigung hierzu erfolgte mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 21.01.2026 (Az.: 6100-4).

Für die langfristige Sicherung der geplanten baulichen Strukturen an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 03.07.2025 das Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ Verz.-Nr. 4.04 eingeleitet.

Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplanes muss für das künftige Bauvorhaben im Plangebiet auch weiterhin ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen, westlich der Feuerhausstraße, im Bereich einer bislang vorwiegend als Kinderspielplatz genutzten öffentlichen Grünfläche.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 80/1, Gemarkung Hausen bei Geltendorf.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 beträgt ca. 0,21 ha. Davon entfallen ca. 0,19 ha auf die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und ca. 0,02 ha auf private Grünflächen.

Das gesamte Grundstück Flur Nr. 80/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Geltendorf.

2.3 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet steigt von einem mittleren Höhengniveau von etwa 575,8 m über Normalhöhennull (ü. NHN) am nördlichen Rand auf ein mittleres Höhengniveau von etwa 579,5 m ü. NHN am südlichen Rand der überplanten Flächen um ca. 3,7 m in südlicher Richtung hin an.

Infolge der bisherigen, vorwiegenden Nutzung der überplanten Flächen als Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten ist das Plangebiet vorwiegend

durch intensiv genutzte Wiesenflächen geprägt. Gehölzstrukturen haben sich insbesondere entlang des nördlichen, nordöstlichen und südlichen Randbereiches des überplanten Areals entwickelt. Hier finden sich Feldheckenstrukturen aus Laubgehölzen in unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur. Nach der Biotopkartierung für den Landkreis Landsberg am Lech ist die nördliche Heckenstruktur als besonders geschützte Biotopstruktur erfasst (Biotopteilflächen-Nr. 7832-0057-003, „Hecken westlich von Hausen“). Zudem unterliegen auch die Gehölzstrukturen am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets dem gesetzlichen Schutz (Art. 16 BayNatSchG). Sonstige besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sowie anderweitige landschaftlich oder naturschutzfachlich hochwertige Flächen (Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind im Plangebiet hingegen nicht vorhanden.

2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit des unterbayerischen Hügellandes bzw. der Isar-Inn Schotterplatten und liegt geologisch betrachtet im Bereich rißzeitlicher Schmelzwasserschotter (Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig) und Moräneablagerungen (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig). Nach einer für die überplanten Flächen bereits durchgeführten Baugrunderkundung / Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, Untersuchung vom 23.02.2023) folgen im Plangebiet unter einer etwa 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht aus schwach sandigen bis sandigen, schwach humosen bis humosen Schluffen bindige Decklagen in Form von stark sandigen, meist tonigen Schluffen weicher Konsistenz und sandigen, kiesigen Tönen weicher bis steifer Konsistenz bis ca. 2,2 m unter Geländeoberkante. Unter diesen wurden tertiäre Schluffe und Tone aufgeschlossen. Die erfassten bindigen Böden weisen eine eher ungünstige Versickerungseignung auf.

Nach den Ergebnissen der an einzelnen Proben des Bohrgutes im Hinblick auf eine Verwertung / Entsorgung des Aushubmaterials durchgeführten chemischen Analysen ist im Plangebiet mit keinen oder nur geringfügigen Belastungen innerhalb des Oberbodens und der anstehenden Böden zu rechnen. Eine Probe des Oberbodens musste als Z 1.1-Material eingestuft werden.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen bislang keine konkreten Informationen vor. Auch im Rahmen der auf den überplanten Flächen bereits durchgeführten Erkundungsarbeiten wurde kein Grundwasser angetroffen. Im Bereich der wasserstauenden, bindigen Schichten des Untergrundes ist jedoch in allen Bereichen und Tiefenlagen mit Schichtwasserstauhorizonten teilweise auch bis zur Geländeoberkante zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. dessen engerem Umfeld nicht vorhanden. Mit dem Hauserbach verläuft ein Gewässer 3. Ordnung etwa 100 m nördlich der überplanten Flächen. Der Planbereich ist weder Bestandteil eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) noch besteht eine Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}).

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der östlich des Plangebietes liegende Straßenraum der Feuerhausstraße als potenzieller Fließweg mit erhöhtem bis starkem Abfluss dargestellt. Über diesen Korridor fließt das Oberflächenwasser bei einem Starkregenereignis aus der Ortslage Hausen in Richtung Norden zu dem tieferliegenden Hauserbach. Das Plangebiet ist wie die umliegende Bebauung zwar als Bestandteil eines „wassersensiblen Bereichs“ gekennzeichnet, nachdem es aber gegenüber dem Straßenraum der Feuerhausstraße deutlich erhöht liegt, weist es bei einem derartigen Ereignis keine wesentliche Betroffenheit auf. Es ist auch kein „Aufstaubereich“ im Bereich des Plangebietes in der Hinweiskarte gekennzeichnet. Infolge der vorhandenen Topografie des Plangebietes kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass es auch nach Umsetzung der Planung bei Eintritt eines Starkregenereignisses zu keinem Aufstau innerhalb der überplanten Flächen kommt.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- im Norden, durch eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie sich daran anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordosten, durch den Straßenraum der Feuerhausstraße und darauffolgend wiederum intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Osten und Süden, durch die heterogenen Gebäudestrukturen (Einzelhäuser, landwirtschaftliche Anwesen etc.) des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes von Hausen,
- im Südwesten und Westen wiederum durch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Nutzflächen bzw. den verbleibenden Teil der überplanten öffentlichen Grünfläche.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Geltendorf in der Region 14 (Region München), unmittelbar angrenzend an den Verdichtungsraum der Metropole München, im allgemeinen ländlichen Raum.

Nach Grundsatz (G) 2.2.5. LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, ...*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.*

Nach Grundsatz (G) 3.3. LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

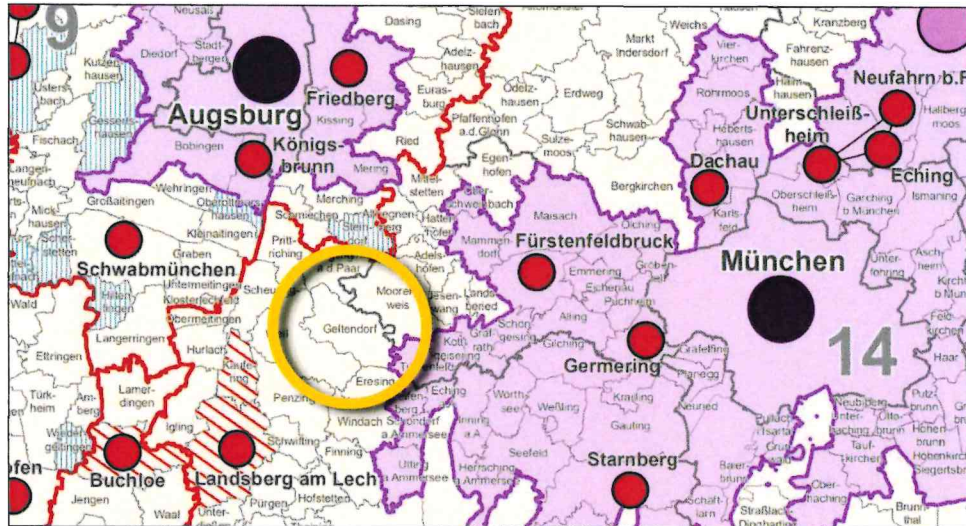


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Geltendorf als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft, wobei der Hauptort Geltendorf als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen ist. Östlich des Gemeindegebietes erstreckt sich ein bedeutender regionaler Grünzug. Mit der S-Bahn-Strecke verläuft zudem eine bedeutende Infrastruktur über das Siedlungsgebiet von Geltendorf und sichert damit auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung für das gesamte Gemeindegebiet.

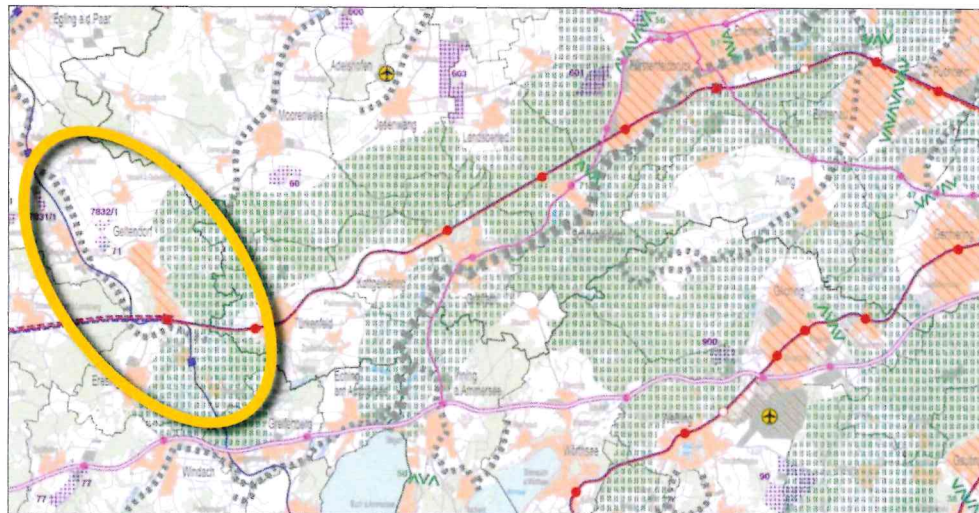


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) ...

... soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II G 1.2 RP 14),

... sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (B II Z 1.7 RP 14),

*... soll in allen Teilräumen eine ausgewogene Entwicklung erfolgen (B IV G 1.2 RP 14),
... ist im ländlichen Raum in allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene
Entwicklung zu ermöglichen (B IV Z 2.3 RP 14).*

Mit dem neuen Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Hausen kann die Bedeutung der örtlichen Feuerwehren als kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge gestärkt und für die kommenden Jahrzehnte gesichert werden. Die im Westen der Ortslage Hausen unmittelbar westlich der Feuerhausstraße vorgesehene Entwicklung liegt im Osten und Süden unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen der westlichen Ortslage von Hausen an, so dass eine angemessene Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 vorliegt.

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante Entwicklung eines neuen Feuerwehrgerätehauses den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung demnach nicht entgegen. Auch die Regierung von Oberbayern hat in ihrer Funktion als Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen ihrer Stellungnahme zum bereits durchgeführten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan dargelegt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegensteht.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Nachdem das Plangebiet in Hausen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf bislang noch als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt war, hat die Gemeinde Geltendorf bereits das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In dieser 3. Änderung sind die überplanten Flächen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die Darstellung der bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand des Gebietes als „vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen“ ist ebenso bestehen geblieben, wie die Kennzeichnung der nördlichen Bestandsgehölze als vorhandenes Biotop (Nr. 57.03 gemäß Kartierung des Landkreises Landsberg am Lech).

Der einfache Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen der mit Bescheid des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 21.01.2026 (Az.: 6100-4) zwischenzeitlich auch bereits genehmigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf entwickelt werden.

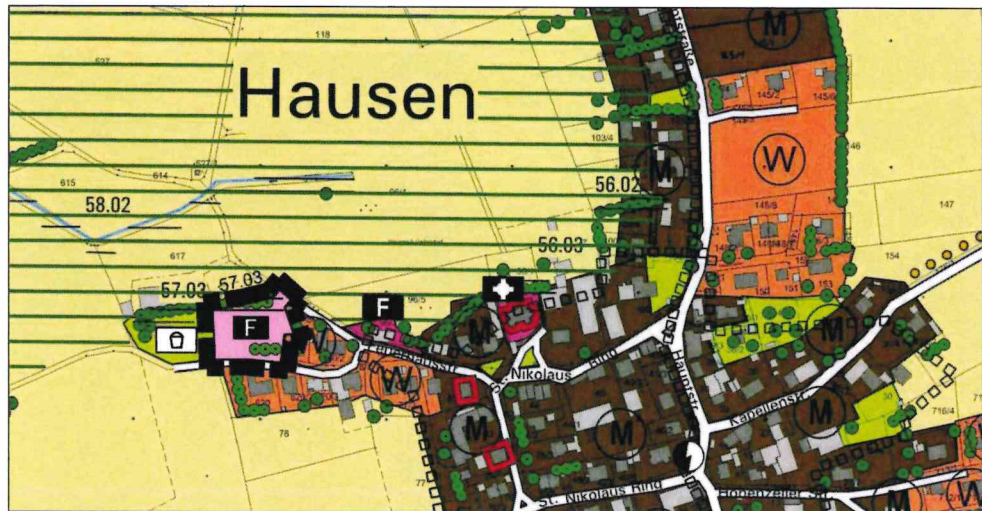


Abb. 4: Auszug 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die überplanten Flächen sind derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für diesen Bereich existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB. Eine bauliche Entwicklung wäre auf den überplanten Flächen derzeit lediglich für eine privilegierte Nutzung (z. B. landwirtschaftliches Gebäude) möglich.

Die geplante Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses ist unter den genannten Voraussetzungen demzufolge derzeit im Bereich des Plangebiets planungsrechtlich nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses ist daher zwingend ein qualifizierter Bebauungsplan / einfacher Bebauungsplan aufzustellen.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf den Flächen im Westen der Ortslage Hausen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines neuen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden, nachdem die Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist (siehe auch Kapitel 3.3).

Nach den zwischenzeitlich weiterentwickelten Konzepten zur Objektplanung

soll das neue Gebäude im südlichen Teil des Plangebiets verortet werden, während sich nach Norden und Nordosten die Flächen des ruhenden Verkehrs sowie der Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus erstrecken. Im Norden, Osten und Süden soll eine angemessene Eingrünung des neuen Gebäudes über einen partiellen Erhalt der dortigen Gehölzstrukturen gewährleistet werden.

Mit den im einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Gestaltung des neuen Feuerwehrgerätehauses kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im Westen der Ortslage Hausen bereits bestehenden baulichen Strukturen sichergestellt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird entsprechend der geplanten Nutzung als Feuerwehrgerätehaus als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ planungsrechtlich gesichert. Auf dieser Fläche soll die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Stellplätzen und den sonstigen für eine Nutzung durch die Feuerwehr erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (Lager-, Übungsflächen etc.) ermöglicht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Fläche für Gemeinbedarf durch die Festlegung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK-FFB) ausreichend bestimmt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 440 m² für das Gebäude zulässig, um das hier geplante Feuerwehrgerätehaus auch bedarfsgerecht umsetzen zu können. Bezogen auf die als Gemeinbedarfsfläche festgelegten Flächen von ca. 1.890 m² entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,23 (440 m² / 1.890 m²). Damit liegt die bauliche Dichte innerhalb des Plangebietes künftig sogar deutlich unter der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) empfohlenen Obergrenze für die bauliche Dichte in reinen oder allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4).

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche für die gesamte zu Grunde liegende Gemeinbedarfsfläche bis zu einer Gesamtgrundfläche (GR II) von maximal 1.250 m² überschritten werden. Damit soll die Möglichkeit der Errichtung der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten etc. auf dem Baugrundstück nicht zu stark eingeschränkt werden. Bezogen auf die als Gemeinbedarfsfläche festgelegten Flächen von ca. 1.890 m² entspricht dies einer Grundflächenzahl I (GRZ II) von etwa 0,66 (1.250 m² / 1.890 m²). Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO im Plangebiet für die

geplante Nutzung sinnvoll erweitert werden. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des gesamten überplanten Areals und dessen Umgebung sind durch die vorgenannte Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erwarten.

Mit der im Plangebiet getroffenen Vorgabe zur künftigen Höhenentwicklung (maximal zulässige Wandhöhe $WH = 8,0$ m) neuer Gebäude kann sichergestellt werden, dass sich das neu geplante Feuerwehrgerätehaus auch gestalterisch und optisch verträglich in die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen am westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen einfügen lässt. Mit dem vorgenommenen Bezug der getroffenen Höhenvorgaben auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bei der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK-FFB) werden nicht nur die vorhandene Topografie berücksichtigt, es kann für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhenvorgaben für jedes einzelne neue Bauwerk gesichert werden.

Mit den auf der Fläche für den Gemeinbedarf getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll eine höhenmäßig verträgliche Integration neuer Bauwerke in das vorherrschende Landschaftsbild gewährleistet und die bereits vorhandenen baulichen Strukturen der bestehenden Gebäude im Westen der Ortslage Hausen weitestmöglich und für die geplante Nutzung auch zweckdienlich aufgegriffen werden.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Die Ausprägung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an der im aktuellen Konzept zur Objektplanung geplanten Kubatur und Lage des neu geplanten Feuerwehrgerätehauses.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung des geplanten Gebäudes entsprochen werden. Als Tiefe der Abstandsfläche wird für das Plangebiet $0,2 H$ festgelegt, nachdem es sich bei der Planung auch um eine gewerbeähnliche Nutzung handelt. Unabhängig davon wird gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken mit den randlichen Gehölzstrukturen nach Süden und Südosten durchgängig eine Abstandsflächentiefe von mindestens $0,4 H$ eingehalten. Damit werden gegenüber der maßgebenden Nachbarschaft die Abstandsflächentiefen sicher eingehalten, die auch im angrenzenden Siedlungsgebiet regelmäßig anzusetzen sind.

4.3.2 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Putz, Holz-, Blech- oder Metallverschalung etc.) und Dachausbildung (Flachdach, flachgeneigtes

Satteldach etc.) sind erforderlich um eine landschaftstypische, Gestaltung der baulichen Anlagen am westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen gewährleisten zu können. Landschaftsbildstörende Gestaltungselemente können mit den getroffenen Vorgaben von vornherein ausgeschlossen werden.

Zudem müssen auf mindestens 50 % der Dachflächen neuer Gebäude Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen errichtet werden. Damit können die Dächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten. Zudem müssen Flachdächer ($\leq 5^\circ$ Dachneigung) mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Diese Vorgabe wird nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention ausgesprochen, sondern auch aus grünordnerischen Gesichtspunkten.

Die Festsetzungen zu Standorten von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Landschaftsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrs- und Grünflächen vermeiden zu können. Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,4 m) und Gestaltung (Maschendrahtzäunen, Stab- / Metallgitterzäunen oder als Hecke) der Einfriedung der Bauflächen gegenüber von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Um auch künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleisten zu können, ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Eine Ausbildung von Sockeln ist generell ausgeschlossen.

4.3.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Unabhängig von der kürzlichen Gesetzesänderung des Art. 81 BayBO zu Stellplätzen im Rahmen des Erlasses des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern (einschließlich der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 5 BayBO) und der weiteren Entwicklungen hierzu, wird im einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Demnach sind im nachfolgenden konkreten Baugenehmigungsverfahren Kfz-Stellplätze nutzungsbezogen nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen. Um eine ungeordnete Ausbildung und Verortung von Stellplätzen vermeiden zu können, dürfen diese im Plangebiet nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen („St“) errichtet werden. Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Randbereich des künftigen Feuerwehrgerätehauses werden oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zur Vermeidung von Verkehrsengpässen auf öffentlichen Verkehrsflächen etc. müssen sämtliche für die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten, sowie Übungsflächen etc. vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche umgesetzt werden.

4.4 Grünordnung, Artenschutz und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf der Fläche für Gemeinbedarf dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Das Plangebiet wird im Norden von einem gut entwickelten Baumheckenbiotop begrenzt, dessen Bestand in der Satzung als „private Grünfläche“ und als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ geschützt wird. Damit wird bereits eine optische Einbindung des neuen Feuerwehrgerätehauses in den angrenzenden Landschaftsraum sichergestellt und die Fernwirkung minimiert.

Von Seiten der Landschaftsplanung war auf die Gefährdung des wertvollen nördlichen Bestands durch die Baumaßnahme hingewiesen worden. Daraufhin erfolgten eine Bestandsvermessung und die Überarbeitung der bisherigen Planung mit einer deutlich verbreiterten Fläche zum Schutz des Baum- und Gehölzbestands.

An der Süd- und Südostgrenze befinden sich ebenfalls Baum- und Gehölzbestände, die erhalten werden können und per Festsetzung geschützt werden.

Die bereits bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebiets können somit unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wirksam geschützt und erhalten werden.

Im Nordosten im Bereich der Wasserdruckerhöhungsstation stocken mehrstämmige Laubgehölze und Sträucher, die aufgrund des geplanten Abbruchs des Behälters für die Alarmausfahrt gerodet werden müssen

Eine Durchgrünung des Gebiets wird erreicht durch ein Pflanzgebot nach Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB): pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum und drei Sträucher zu pflanzen. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von ca. 2.000 m² müssen demnach mindestens 7 neue Bäume und 21 Sträucher gepflanzt werden.

Ergänzend müssen Gebäude mit einem $\leq 5^\circ$ geneigten Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Neben der grünordnerischen Gestaltung und Aufwertung kann die Dachbegrünung dieser Anlagen auch zu einem gewissen Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers beitragen.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Fahr-, Lager-

oder Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

Um die Bodenfunktionen sowie den Wasserhaushalt im Plangebiet nicht unnötig zu beeinträchtigen sind alle Park- und Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich wasserdurchlässig (Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster, Rasengittersteine etc.) anzulegen. Sämtliche Zugangswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (breitfugiges Pflaster etc.).

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm erstellt (29.12.2025). Fazit des Gutachtens, für das an insgesamt 13 Tagen Geländebegehungen durchgeführt wurden, ist: „Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Die Satzung enthält artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen, die sich am Gutachten orientieren (Baufeldberäumung und Gehölzrodung, insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung Vogelschlag durch Gestaltungsvorgaben der Glasscheiben, Quartiere für Feldsperling).

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2022) ermittelt. Demnach fällt ein Kompensationsbedarf von 2.551 Wertpunkten an. Der erforderliche Ausgleich (Kompensationsumfang) erfolgt auf der Fläche Flurnummer Flur-Nr. 1174 TF der Gemarkung Geltendorf. Hier werden 567 m² Intensivgrünland in eine „Streuobstwiese (B441) auf artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung“ umgestaltet.

Die Bilanzierung und Beschreibung der Ausgleichsfläche mit den vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt detailliert im Umweltbericht. Um Redundanzen zu vermeiden, soll hier auf eine detaillierte Wiedergabe verzichtet werden.

Der Begründung ist ein Umweltbericht als eigenständiger Textteil (siehe Anlage) angefügt, da dieser Bestandteil der Begründung ist wird hierauf verwiesen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

4.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar nordöstlich anliegende Feuerhausstraße (Flur Nr. 614) erfolgen. Über diese soll künftig die Ein-

und Ausfahrt der Feuerwehrfahrzeuge abgewickelt und auch die Zufahrt der Einsatzkräfte zu den nördlich des Gebäudes liegenden Pkw-Stellplätzen erfolgen. Eine weitere öffentliche Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses ist für den motorisierten Individualverkehr nicht erforderlich.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs auf der Fläche für Gemeinbedarf sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („St“) gestattet.

Die konkrete Anzahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung.

4.5.3 Fuß- und Radwegverbindungen

Über die Anbindungen an die Feuerhausstraße ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen mitgeführt. Eigenständige Fuß- oder Radwege etc. sind zur Erschließung des Feuerwehrgerätehauses nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

5. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Das für die Entwicklung des neuen Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Stellplätzen etc. herangezogene Areal am westlichen Ortsrand von Hausen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes der Ortslage Hausen, in welchem sich auch mehrere schutzbedürftige Wohnnutzungen finden.

Grundsätzlich sind infolge der geplanten Entwicklung des neuen Feuerwehrgerätehauses zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Zur Ermittlung und Beurteilung potenziell möglicher schalltechnischer Auswirkungen des geplanten Feuerwehrgerätehauses wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung (Büro Hils Consult GmbH, Bericht vom 25.07.2025) durchgeführt. In dieser Untersuchung wurden auf Grundlage der in Abstimmung mit den Vertretern der Freiwilligen Feuerwehr festgelegten schalltechnisch maßge-

benden Betriebstätigkeiten des neuen Feuerwehrgerätehauses (bestimmungsgemäß stattfindende Übungen, Überprüfung Fahrzeuge und Gerätschaften, Pkw-Stellplätze etc.) die an den maßgebenden Immissionsorten in Nachbarschaft des Plangebietes auftretenden Immissionen ermittelt und den hier geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt. Die maßgebende Nachbarschaft wurde hierbei mit der Schutzwürdigkeit eines „allgemeinen Wohngebietes“ in Ansatz gebracht. Die vorgenommene Bewertung erfolgte für einen regulären Betrieb tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) und für die lauteste ungünstigste Nachtstunde (22:00 bis 23:00 Uhr) unter jeweils hoher Auslastung (u. a. Pkw-Abfahrten nach Ende einer Übung).

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung hat sich gezeigt, dass bei Betrachtung einer Zusatzbelastung durch den künftigen Übungs-(Betrieb) tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts) in der maßgebenden Nachbarschaft teilweise nicht eingehalten bzw. um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Nachts ist unter Berücksichtigung der Abfahrten von Kraftfahrzeugen nach Ende einer Feuerwehrübung mit einer Unterschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwertes um mindestens 2 dB(A) zu rechnen. Um auch tagsüber die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (55 dB(A)) sicherstellen zu können, wird in der schalltechnischen Untersuchung die Errichtung einer Schallschutzwand in nördlicher Verlängerung der östlichen Gebäudefassade vorgeschlagen (Länge mindestens 13 m, Höhe mindestens 2 m über Geländeoberkante) vorgeschlagen.

Die zusätzliche Belastung durch den dem neuen Feuerwehrgerätehaus zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen (u. a. Feuerwehrstraße) führt zwar möglicherweise zu einer spürbaren Erhöhung des Beurteilungspegels an den umliegenden Nutzungen, jedoch zumindest aus dem anlagenbezogenen Verkehr alleine zu keiner Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“). Vielmehr unterschreitet dieser Anteil den Immissionsgrenzwert deutlich um mehr als 20 dB(A) tagsüber sowie um mehr als 12 dB(A) nachts. Der durch das neue Feuerwehrgerätehaus hinzukommende Verkehr ist leistet damit am Gesamtverkehrsaufkommen keinen relevanten Beitrag bzw. insgesamt auch nicht mit einer Überschreitung der maßgebenden Immissionsgrenzwerte zu rechnen.

Die erforderlichen immissionsschutztechnischen Auflagen (Errichtung Schallschutzwand, Ausschluss nächtlicher Übungsbetrieb etc.) werden in den Unterlagen zum einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde entsprechend berücksichtigt. Bei Beachtung dieser Auflagen kann im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung des neuen Feuerwehrgerätehauses den Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin Rechnung getragen werden. Mit der Wahl eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist auch sichergestellt, dass für das geplante Vorhaben im nach-

folgenden Vollzug zwingend ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden muss, bei dem dann auch noch ergänzende immissionsschutzfachliche Auflagen seitens der maßgebenden Fachbehörde möglich sind.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundsatz) des neuen Feuerwehrgerätehauses kann über das in der Feuerhausstraße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus können dann die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) direkt zu dem neu geplanten Feuerwehrgerätehaus geführt werden.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann über den in der Feuerhausstraße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zum künftigen Feuerwehrgerätehaus geführt. Die kommunale Kläranlage kann die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung stehenden zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen, so dass die Abwasserentsorgung gesichert ist.

6.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

In der für das Plangebiet bereits durchgeführten Baugrunderkundung (siehe auch Kapitel 2.4) hat sich aber gezeigt, dass die im Bereich des Plangebietes angetroffenen bindigen Böden keine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ermöglichen. Demzufolge wurde im Auftrag der Gemeinde vom Büro Glatz & Kraus Ingenieure ein Entwässerungskonzept (Konzept vom 22.01.2026) erarbeitet, in welchem die technischen Möglichkeiten zum Umgang, mit dem im Plangebiet künftig anfallendem Niederschlagswasser aufgezeigt wurden. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser muss demnach zunächst durch geeignete Rückhalteeinrichtungen auf den privaten

Grundstücksflächen zurückgehalten werden, bevor es dann gedrosselt über einen Regenwasserkanal nach Norden zum tieferliegenden Hauserbach geleitet werden kann. Die maßgebenden Vorgaben dieses Konzeptes (erforderliches Rückhaltevolumen, maximaler Drosselabfluss, Oberflächenbefestigung Stellplätze etc.) werden in den Unterlagen zum einfachen Bebauungsplanes verbindlich gesichert. Die technische Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in der konkreten Objekt- bzw. Entwässerungsplanung. Im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahrens sind auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des Hauserbaches sowie eine ausreichende Vorreinigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Mit dem im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ durchgeführten Entwässerungskonzept und den in der Folge im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Niederschlagswasserbehandlung kann für das am westlichen Rand der Ortslage Hausen geplante Feuerwehrgerätehaus künftig eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den hierfür geltenden gesetzlichen Anforderungen sichergestellt werden.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet auf ein für die geplante Nutzung noch verträgliches Maß minimiert werden.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Feuerwehrgerätehauses kann durch das in den umliegenden Straßenzügen (u. a. Feuerhausstraße) bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt werden, das über die privaten Grundstücksflächen zum neuen Feuerwehrgerätehaus weitergeführt werden kann. Für die Erschließung des Gebäudes ist eine zusätzliche Ortsnetz-Trafostation erforderlich. Deren konkreter Standort (Platzbedarf 4m x 4m) wird im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung in Abstimmung mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck festgelegt.

6.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Feuerwehrgerätehauses wird über das in den umliegenden Straßenzügen (u. a. Feuerhausstraße) bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgers gewährleistet.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Feuerhausstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt. Am Abholtag müssen die Müllbehälter am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden. Besondere Abfälle (Altglas etc.) werden in Eigenregie durch die Freiwillige Feuerwehr über private Entsorgungsfirmen etc. entsorgt.

7. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, 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 durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 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 auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie der weiteren, zwischenzeitlich vorliegenden umweltrelevanten Informationen (Baugrundgutachten, schalltechnische Untersuchung, Entwässerungskonzept etc.) inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend ergänzt.

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der geplanten Entwicklung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Stellplatzflächen etc. auf den überplanten Flächen am westlichen Ortsrand von Hausen im Vergleich zur Beibehaltung der hier aktuell stattfindenden Grünlandnutzung in Form eines Kinderspielfeldes wurden u. a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben der Bayerischen Vermessungsverwaltung („BayernAtlas“) sowie des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, zu Natura 2000-Gebieten, zur Biotopkartierung, zu möglichen Auswirkungen bei Starkregenereignissen etc. und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung und Konkretisierung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde; E-Mail vom 22.07.2025 mit Ausführungen zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung.

- Schalltechnische Untersuchung; Stand 25.07.2025, Hils Consult GmbH, mit Ausführungen zu möglichen schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Feuerwehrhauses und dessen Betrieb sowie Vorgaben zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und zum künftigen Betrieb der Einrichtung.
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern; E-Mail vom 18.08.2025 mit Hinweisen zu benachbartem Bestandsunternehmen und möglichen Auswirkungen der Planung hierauf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 06.08.2025 und 10.04.2026 mit Hinweisen und Ausführungen u. a. zur künftigen Durch- und Eingrünung der Grundstücksflächen, zu den bestehenden Gehölzstrukturen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes (tlw. Biotopstrukturen), zu den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Ergebnissen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen).
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck; E-Mail vom 27.08.2025 mit Ausführungen u. a. zu erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und möglicher Auswirkungen hierdurch auf landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP); Stand 29.12.2025, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler; mit Ausführungen u. a. zu von der Planung potenziell betroffenen Artvorkommen (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) und Empfehlungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen.

Schutzgut Boden:

- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten; Stand 23.02.2023, Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, mit Ausführungen u. a. zu geologischen Verhältnissen, zu Bodenschichten, zu möglichen Belastungen sowie Empfehlungen und Hinweisen zu konkreter Bauausführung und Gründung.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bodenschutzbehörde; Schreiben vom 18.07.2025 mit Hinweisen und Ausführungen u. a. zur Altlastensituation und zum Bodenschutz sowie Empfehlungen zum Umgang mit ggf. sich im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme ergebenden Auffälligkeiten.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 14.08.2025 mit Hinweis u. a. zum Umgang mit möglicherweise auftretenden organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens.

Schutzgut Wasser:

- Baugrunderkundung / Baugrundgutachten; Stand 23.02.2023, Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, mit Ausführungen u. a. zu hydrologischen Verhältnissen, insbesondere zu Grundwasserverhältnissen und Schichtenwasser.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim; Schreiben vom 14.08.2025 und 15.04.2026 mit Ausführungen und Hinweisen u. a. zu potenziellen Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zu Grundwasserverhältnissen bzw. zum Verhalten bei Grundwassereingriffen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser
- Entwässerungskonzept; Stand 22.01.2026, Glatz & Kraus Ingenieure; mit Ausführungen u. a. zum Umgang mit dem im Plangebiet künftig anfallenden Niederschlagswasser.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten lassen.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht von Frau Katrin Mohrenweis, Landschaftsarchitektin vom 30.07.2026 verwiesen, welcher der Begründung als Anlage beigelegt ist.

8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,19	90,5
- Fläche für Gemeinbedarf (davon Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ca. 0,04 ha)	0,19	90,5
Grün- und Freiflächen	0,02	9,5
- Private Grünflächen	0,02	9,5
Gesamtfläche	0,21	100,0

Aufgestellt:

Kissing, 30.07.2026



ARNOLD CONSULT AG

Anlage:

- Umweltbericht zum einfachen Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 vom 30.07.2026, Katrin Mohrenweis, Landschaftsarchitektin

Robert Sedlmayr, Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans/ der Flächennutzungsplanänderung/der Grünordnungsplanung	3
1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	4
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:	4
2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:	7
2.1	SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN:	7
2.2	SCHUTZGUT WASSER:	8
2.3	SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE:	9
2.4	SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOL. VIELFALT –Artenschutzgutachten:	10
2.5	SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS - Schallschutzgutachten	14
2.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD	16
2.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:	17
3	Prognosen	19
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben	19
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	19
3.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	19
3.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	19
3.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	19
3.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	19
3.8	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	19
3.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	20
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	20
4.2	Grünordnung und Freiflächengestaltung	20
4.3	Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ausgleichsfläche:	20
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
7	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	23
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans und der Grünordnungsplanung

Die Gemeinde Geltendorf möchte im Westen des Ortsteiles Hausen an der Feuerhausstraße ein Feuerwehrgerätehaus errichten. Dafür wird die Gemeinde bauleitplanerisch tätig und schafft mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans (BPL) die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Geländes.

Dazu wurde auch der Flächennutzungsplan (FNP) geändert, weil die Flächen dort derzeit als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt sind. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 21.01.2026 vom Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Für das Plangebiet „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 10.02.2026.

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Unterzeichnendes Planungsbüro ist mit der Erstellung des integrierten Grünordnungsplans und des Umweltberichts beauftragt.

Die Gemeinde möchte für die Freiwillige Feuerwehr des Ortsteiles eine neue Fahrzeughalle sowie Räume für Übungen und Nebennutzungen an der Feuerhausstraße errichten. Ein in 1968 errichtetes und für heutige Anforderungen nicht mehr ausreichendes Feuerwehrheim befindet sich ca. 100 m östlich.

Prägend für den nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs im Ausgangszustand sind feldgehölzartig verbreiterte Hecken - und Baumhecken, deren nördlicher Bestand als amtlich kartiertes Biotop ausgewiesen ist (Biotop-Nr. 7832-0057-003 „Hecken westlich Hausen“).

Im Verlauf der Planung wurde ein Bestandsaufmaß erstellt, nicht zuletzt für die exaktere Verortung des Gehölzbestands auf der Fläche. Von Seiten der Landschaftsplanung war im Vorfeld auf die Gefährdung des wertvollen nördlichen Bestands hingewiesen worden. Daraufhin erfolgte eine Überarbeitung der bisherigen Planung, die nun im Norden eine deutlich verbreiterte Fläche zum Schutz des Baum- und Gehölzbestand vorsieht (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.)

Im Zuge der Umplanung hat sich die Gemeinde auch für den vollständigen Abriss der ehemaligen „Wasserdruckerhöhungsstation“ im Nordosten beim Einfahrt- und Ausfahrtbereich bzw. Alarmausfahrt entschieden. Damit verbunden ist die Rodung des Gehölzbestands aus Bäumen und Sträuchern, der sich auf und im Umfeld des Bauwerks befindet (s. *Kap. 2.4 Schutzgut Tiere/Pflanzen*).

Weitere beauftragte Untersuchungen:

- Baugrunderkundung/Baugrundgutachten, Ing.-Büro Crystal Geotechnik GmbH aus Utting (Projekt-Nr. B221588) vom 23.02.2023.
- Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro für Bauphysik Hils consult GmbH aus Kaufering (Bericht-Nr: 25075_gew_gu01_v1) vom 25.07.2025
- Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm; vom 29.12.2025, ergänzt nach Abstimmung mit UNB

Geltendorf ist Standort der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft und liegt im Landkreis Landsberg/Lech, ca. 2 km südlich von Hausen.

1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Feuerhausstraße am westlichen Ortsrand. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Kinderspielplatz, der etwas weiter nach Westen verlagert wird.

Art und Umfang des Vorhabens:

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 80/1, 80/2 und 614 (Feuerhausstraße), der Gemarkung Hausen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 2.058 qm, davon Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ca. 1.814 qm, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ca. 196 qm. In der Gemeinbedarfsfläche sind 379 qm „Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ enthalten.

Die festgesetzte Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche darf bis zu einer Gesamtgrundfläche (GR II) von maximal 1.250 m² überschritten werden (für Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten) (*Büro Arnold, S. 10 Begründung*).

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (WH) 8,00 m definiert (Satzung 2.3.2), um damit eine optische Einfügung an den umgebenden Gebäudebestand sicherzustellen.

Zur Gestaltung werden diverse Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie Einfriedungen getroffen. Auf mindestens 50 % der Dachflächen neuer Gebäude sind Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen umzusetzen (*Büro Arnold S. 4 und 5 Satzung/Textteil*).

Die Erschließung für anrückende Kräfte und die Alarmausfahrt erfolgen über eine Zufahrt im Nordosten von der Feuerhausstraße aus. Direkt südlich der geplanten Zufahrt liegt ein ins Gelände eingegrabener Wasserhochbehälter, auf dem stattliche Laubbäume und Gehölze stocken.

Angrenzende Nutzungen des Geltungsbereichs

Östlich und südlich angrenzend befinden sich Wohngebäude unterschiedlichen Alters. Im Norden liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Stall und einem Fahrsilo, das an das Plangebiet direkt angrenzt. Westlich angrenzend liegt eine Wiese auf gleichem Flurstück, dahinter landwirtschaftlich genutzte Flächen, die auch das weitere Umfeld prägen.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Im Baugesetzbuch (BauGB 2021) wird eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt...“ gefordert. Diese Planungen „sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz...“ (§1, Abs. 5 BauGB). Auch wird ein flächensparendes Bauen angemahnt (§1a, BauGB).

Anzuwenden sind auch Vorgaben aus der Naturschutzgesetzgebung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG, § 14, § 15).

Gebietsbezogene Aussagen in Plänen:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, Fortschreibung vom 01.06.2023

In der Strukturkarte Raumordnung ist das Gemeindegebiet als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Auszüge aus der Fortschreibung vom 1. Juni 2023, (Z= Ziel; G= Grundsatz)

LEP 3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen“.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn.....

Regionalplan der Region München (14), diverse Teilfortschreibungen

Im Regionalplan der Planungsregion ist Geltendorf als Grundzentrum, das Gemeindegebiet als „Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ dargestellt. Eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (BAB A 96) verläuft ca. 7 km südlich.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen westlich, nord- und südöstlich, aber nicht im näheren Umfeld von Hausen.

Die S-Bahn-Strecke verläuft über das Gemeindegebiet mit Haltepunkt in Geltendorf und sichert eine gute ÖPNV-Anbindung.

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung:

B II Wirtschaft

1.1 (Z) Verbesserung in den Bereichen Industrie, Handwerk etc.; 2.2.1 (Z) Stärkung des gewerblich-industriellen Bereichs; 2.2.2 (Z) Stärkung der mittelständischen Betriebsstrukturen

B V Siedlungswesen

1.1 (G) Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur, 1.5 (Z) Vorrangige Berücksichtigung von Branchen, Baulücken und Verdichtungspotenzialen - flächensparende Siedlungsentwicklung

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i.d.F. vom 16.05.2013

Der Geltungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt. Die vorhandenen Baumhecken und Hecken im Norden und Süden des Plangebietes sind als „vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen“ dargestellt. Der nördliche Gehölzbestand ist als amtlich kartiertes Biotop Nr. 7832-0057-003 „Hecken westlich Hausen“) nachrichtlich übernommen.

Im Norden und Osten grenzen „Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ an. Sie reichen im Norden und Nordwesten geringfügig in das Plangebiet hinein.

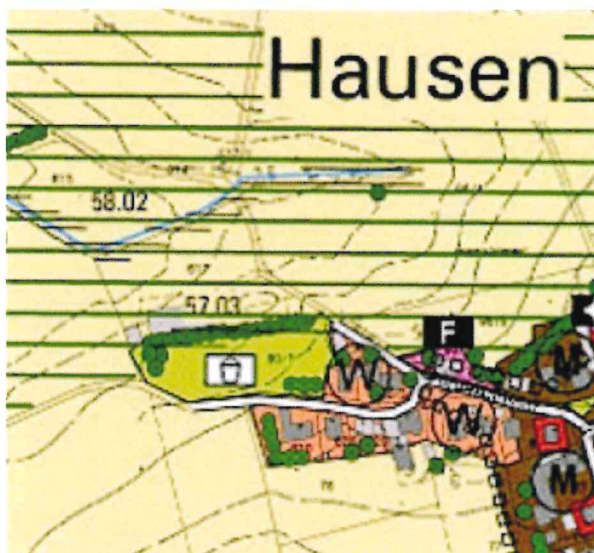


Abb.1: Flächennutzungsplan i.d.F. vom 16.05.2013



Abb.2: Luftbild, Quelle: Bayernatlas



Abb.3: Lage außerhalb der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete
Quelle: Regionalplan Karte 3 Landschaft u. Erholung

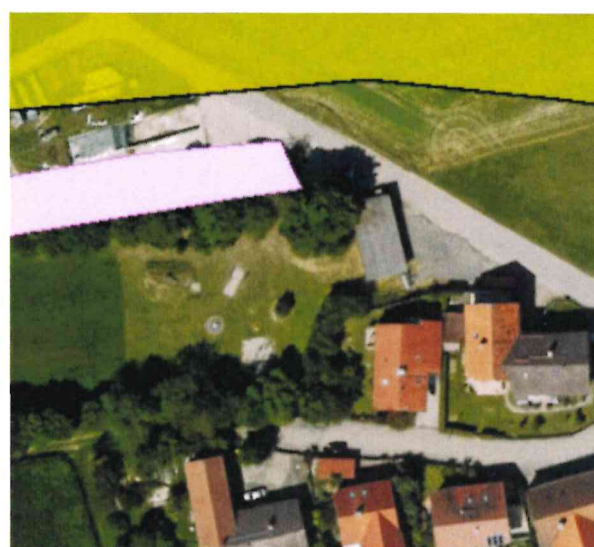


Abb. 4: Lage des Heckenbiotops (rosa) und Bodentyp Anmoorgely (grün)
Quelle: FIN WEB



Abb. 5: Grundwassernahe Böden als „ Hanggleye und Quellengleye“ (60)
Quelle. Umweltatlas Bayern

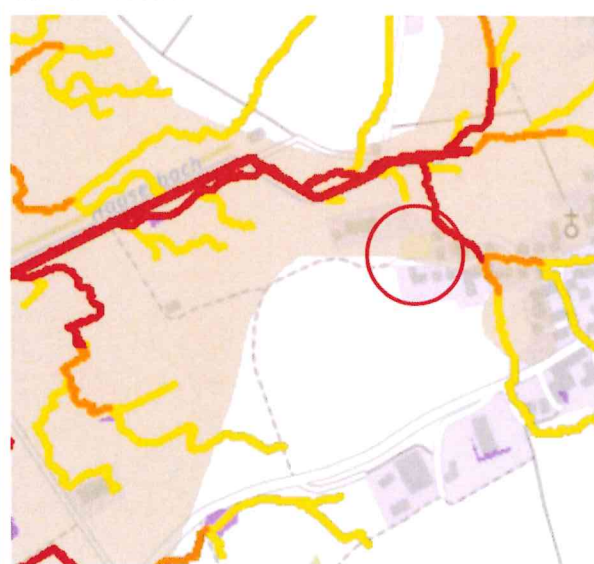


Abb. 6: Lage im „wassersensiblen Gebiet“ (beige) und „Pot. Fließwege Starkregen mit starkem Abfluss“ (rot)
Quelle: Umweltatlas Bayern.

2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

Die Fläche wird derzeit als Kinderspielplatz genutzt. Die Wiesenflächen können daher als anthropogen geprägtes, aber nicht landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland eingestuft werden.

Im Einzelnen sind die Schutzgüter wie folgt zu beschreiben, zu bewerten und die Auswirkungen darauf zu prognostizieren. Dabei wird in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden und die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt in den Stufen „gering“, „mittel“ und „hoch“.

2.1 SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN:

Beschreibung:

Die Böden des Geltungsbereichs sind als „Bodenkomplex: Hanggleye und Quellengleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum (60) eingestuft. Diese Böden der Quell- und Hangwasserbereiche sind grundwassernahe Böden und Moore mit möglichen Schichtwasseraustritten. Sandige bis lehmige Deckschichten liegen über tonig-lehmigem Molassematerial. Der ökologische Feuchtegrad ist mäßig feucht bis feucht. Die Durchlässigkeit ist mittel bis hoch (Stufe 3-4), im tieferen Unterboden gering bis sehr gering. Das Filtervermögen ist gering bis mittel (Stufe 2-3).

Durch die anthropogenen Eingriffe der Siedlungstätigkeit dürfte aber eine Veränderung des Ausgangszustands und eine gewisse Absenkung des Grundwasserstands und Feuchtegrads stattgefunden.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 0,21 ha auf. Die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr beträgt ca. 0,19 ha, ca. 0,02 ha sind private Grünflächen.

Die maximal zulässige Grundfläche für das Feuerwehrgerätehaus beträgt 440 qm. Insgesamt darf zusammen mit Stellplätzen und Zufahrten eine Gesamtgrundfläche (GR II) von maximal 1.250 m² in Anspruch genommen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im gesamten Eingriffsbereich kommt es zu Bodenverdichtungen und Störungen des Bodengefüges durch den Einsatz von Baumaschinen. Randbereiche werden durch Baubetrieb und Baumateriallager zusätzlich verdichtet und beeinträchtigt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für das Vorhaben wird zwar ein großer Teil des Grundstücks bebaut oder befestigt, die in Anspruch genommene Fläche ist aber vergleichsweise gering. Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Oberflächen tragen dazu bei, dass ein Mindestmaß an Bodenfunktionen erhalten bleiben kann (siehe Kap. 2.2 Schutzgut Wasser). Der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Verlagerung des Spielplatzes nach Westen kann nicht vermieden werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung können erhöhte betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden entstehen (Fahrzeugreinigung, Löschmittelaustritt etc.).

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Es sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der Vorgaben zu wasserdurchlässigen Flächen Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2 SCHUTZGUT WASSER:**Beschreibung:**

Der Hauserbach fließt ca. 80 m nördlich, die Paar ca. 1,5 km westlich

Der Geltungsbereich liegt am Randbereich eines „wassersensiblen Gebiets“ und der Kulisse von „potentiell von hohen Grundwasserständen betroffenen Gebieten“ nach Umweltatlas Bayern. Potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss verlaufen an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs von Norden nach Süden.

Überschwemmungsgebiete und Hochwasserbereiche liegen in weiter Entfernung in der Paaraue.

Der Umweltatlas Bayern gibt einen schlechten Zustand des Grundwasserkörpers bei der Belastung mit „Chemie“, einen guten Zustand bei den Komponenten „Nitrat“ und „Pflanzenschutzmitteln“ an.

Im Geltungsbereich sind keine Grundwassermeßstellen vorhanden. Von einem möglichen hohen Grundwasserstand ist aber auszugehen.

Nach 2.9.2 der Satzung müssen die Park- und Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wasserdurchlässig ausgebildet sein (Schotterterrassen, Pflasterrasen, Pflaster, Rasengittersteine etc.). Sämtliche Zugangswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (breitfugiges Pflaster etc.), soweit dies technisch möglich ist. In 2.11.2 „Beseitigung Niederschlags- / Oberflächenwasser“ ist ein Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 festgeschrieben.

Nach 2.11.1 ist das anfallende Niederschlags- / Oberflächenwasser mittels geeigneten Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Rückhaltebecken etc.) zurückzuhalten und gedrosselt (maximaler Drosselabfluss 5 l/s) in den nördlich liegenden Hauserbach abzuleiten.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen

Zur Risikominimierung einer möglichen Grundwasserbeeinträchtigung durch austretende Stoffe sind alle geeigneten Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen zu treffen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer liegen in ausreichend weiter Entfernung zum Vorhaben. Durch Neuversiegelung werden Funktionen wie Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung reduziert. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme sind die Folgen der Versiegelung für das Schutzgut jedoch geringfügig.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Regelungen führt die geplante Nutzung nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzugut Wasser sind insgesamt als gering einzustufen.

2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE:**Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt im erweiterten Talbereich des Hauser Bachs und noch im Wirkungsbereich der weitläufigen Paartalaue, welche klimatisch als natürliche Kaltluftschneise und Frischluftproduzent wirken. Bei den Windverhältnissen überwiegen westliche Einflüsse. Vorbelastungen durch Gewerbegebiete oder stark befahrene Verkehrswege bestehen nicht. Hausen ist noch durch mehrere landwirtschaftliche Betriebe ländlich geprägt.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen

Durch den Einsatz von Baumaschinen ist während der Baumaßnahmen mit einer temporären Lärm- und Luftbelastung zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Bebauung und Flächenbefestigung kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und Reduktion der Kaltluftproduktion. Frischluft- und Kaltluftbahnen werden aber nicht beeinflusst.

Durch die Änderungen der Planung mit Verbreiterung der Grünfläche im Norden kann der Großteil des prägenden Gehölzbestands langfristig erhalten werden. Damit bleiben ihre Funktionen der Sauerstoffproduktion und Temperaturregulierung erhalten.

Laut Satzung müssen als Beitrag zur klimafreundlichen Stromerzeugung auf mindestens 50 % der Dachflächen neuer Gebäude Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen angebracht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Verkehrsaufkommen wird durch den An- und Abfahrten der anrückenden Kräfte im Alarmfall und bei Übungen etwas zunehmen und zu einer erhöhten Lärm- und Luftbelastung führen (siehe Kap. 2.5 Schutzugut Mensch). Es findet eine Verlagerung vom bisherigen Feuerwehrheim im Osten statt.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzugut Klima / Luft sind als insgesamt gering einzustufen.

2.4 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOL. VIELFALT – Artenschutzgutachten:

Biotop- und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und seinem weiten Umfeld sind keine Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG § 23 bis 30, nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotop- sowie Natura 2000- Gebiete oder Nachweise für Rote-Liste-Arten vorhanden.

Amtlich kartierte Biotop-gebiete

Folgende naturschutzfachlich wertvolle Flächen als Amtlich kartierte Biotop-gebiete sind im näheren Umgriff vorhanden (Flächen nach Ökoflächenkataster sind nicht vorhanden):

- Biotop-Nr. 7832-0057-003 „Hecken westlich Hausen“, 3 Teilflächen (TF), nächstgelegene TF-03 direkt nördlich angrenzend, Schutz (§30, Art23) = 0 % der Fläche

Biotopbeschreibung 05.07.1990 ohne Aktualisierung:

TF 01 u. 02: 5-7m breite Flurbereinigungshecken entlang eines Feldweges nordwestlich des Plangebietes mit Baum-, Strauch- und Krautschicht.

„TF 03: Eine Baumschicht fehlt hier. Sie setzt sich v. a. aus Schwarzem Holunder und Eingrifflichem Weißdorn zusammen. In der Krautschicht herrschen nitrophile Arten vor.“

Kommentar: Die Baumschicht der TF 3 muss sich in den 35 Jahren seit Anfertigung der Kartierung entwickelt haben, denn es ist vor Ort ein gut entwickelter Bestand an Laubbäumen vorhanden (*siehe nachfolgende Beschreibung und Fotoseite*)

- Biotop-Nr. 7832-0056 „Hecken in Hausen“, nächstgelegene TF-003 ca. 110 m östlich
- Biotop-Nr. 7832-0059 „Niedermoorkomplex „Häfelewiesen südlich Petzenhofen“, Schutz (§30, Art23) = 100 % der Fläche, nächstgelegene TF 007 ca. 650 m nordwestlich
- Biotop-Nr. 7832-0055 „Hecken südlich von Hausen“, ca. 660 m südlich

Schutzgebiete

- Feldvogelkullisse Kiebitz „Hausen b. Geltendorf“, Nr. 783250030001, Brutpaare in 2021: BP 5 C, in 2023: BP 2, ca. 200 m nordwestlich und 400 m nordöstlich
- Nächstgelegenes FFH-Gebiet Nr. 7832-371.01 „Ampermoos“ mit Vogelschutzgebiet Ammerseegebiet, ca. 8 km östlich

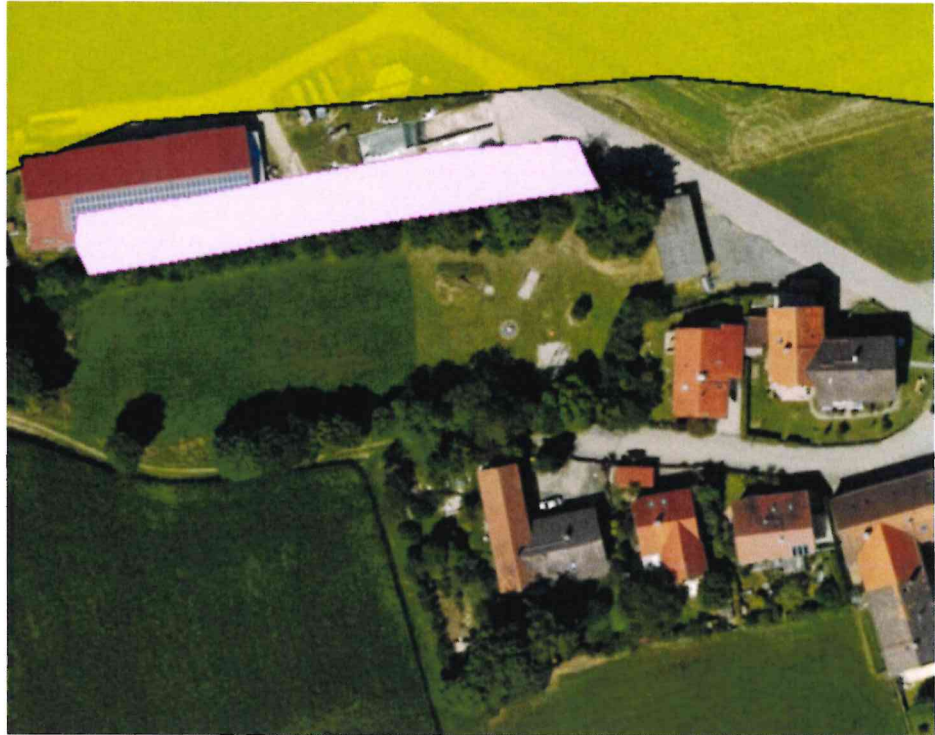


Abb. 5:
Biotop -Nr. 7832-0057-
003 „Hecken westlich
Hausen“ (rosa)
Anmoorgley (grün)

Quelle: FIN web

Vegetationsbestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden von der Teilfläche eines gut entwickelten Baumheckenbiotops begrenzt, das aus 13 Laubbäumen (vor allem Feld- und Spitzahorn, Wildkirsche) mit STU von ca. 50 – 120 cm besteht. Die Strauchschicht bilden u.a. Haselnuss, Weißdorn, Holunder.

Auf der Süd- und Ostseite befinden sich 5 -7 m hohe Obstbäume, Eichen, Ulmen, Feldahorne. Die Strauchschicht wird auch hier von Haselnuss, Weißdorn sowie Wildrosen und Weiden gebildet. Stark ausgebreitet hat sich mit dem japanischen Knöterich (*Reynoutria japonica*) eine invasive Art (Neophyt).

Im Nordosten auf der Bodenandeckung der „Wasserdruckerhöhungsstation“ stocken gut entwickelte Laubbäume von ca. 7-10 m Höhe, vor allem mehrstämmige Feldahorne und eine Strauchschicht aus Haselnuss und weiteren Laubgehölzen.

(siehe nachfolgende Fotoseite)

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die nach Europarecht notwendige artenschutzrechtliche Prüfung umfasst grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat)
- Die europäischen Vogelarten
- Die darüber hinaus nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Die Eingriffsregelung hat einen ganzheitlichen Ansatz, der den Artenschutz im Hinblick auf diese geschützten Arten bereits umfassend als Bestandteil der Natur in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts integriert. Grundsätzlich ist es dabei zulässig, über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu ziehen. Eine darüberhinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten ist weder erforderlich noch verhältnismäßig (Oberste Baubehörde, Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung).

Gemäß der Biotopkartierung von 1990 (ohne Aktualisierung) gibt es im engen und weiteren Umfeld des Plangebiets keine Nachweise über das Vorkommen der drei oben genannten Schutzgruppen. Es wurden damals auch keine Nachweise von Rote-Liste-Arten Bayern und Deutschland kartiert (aktueller Stand siehe Gutachten). Das Plangebiet wird im Bestand als Kinderspielplatz genutzt, wodurch eine gewisse Vorbelastung besteht.

Das Schädigungs- und Tötungsverbot wird mit der konfliktvermeidenden Maßnahme zur Baufeldfreimachung gemäß Artenschutzgutachten erfüllt. Mit dem Vorkommen geschützter Arten ist nicht zu rechnen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher nicht gegeben, daher ist auch keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Das Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG..“ wurde erstellt vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm.

Gutachten vom 29.12.2025
- Original liegt der Begründung bei

Im Zuge der Beteiligung fand noch eine Abstimmung des Fachgutachters mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) hinsichtlich der Baumhöhle 0173 mit redaktioneller Konkretisierung der saP statt. Die vereinbarte Vermeidungsmaßnahme „*Vor der Rodung ist die betroffene Baumhöhle (Nr. 0173) auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren*“ wurde in den Textteil aufgenommen (siehe 2.9.7.1 Baufeldberäumung).

Als Untersuchungsgebiet wurde das gesamte Flurstück, also auch der westliche Teil bestimmt.

An insgesamt 13 Tagen wurden im Zeitraum vom 05.03. bis 27.09.25 Geländebegehungen durchgeführt, differenziert nach Tierarten und Methodik (Baumhöhlen- und Hostkartierung, Fledermäuse, Brutvögel, Zauneidechse, Haselmäuse). Geprüft wurden das Vorkommen und die Betroffenheit der drei saP-Gruppen (siehe oben).

Flora: Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten festgestellt. Eine weitere Prüfung entfällt damit.

Fauna:

- Fledermäuse: Nutzung des Untersuchungsgebiets überwiegend als Transfer- und Nahrungshabitat, keine Quartiere vorhanden

Transferflug vom Siedlungsbereich in Richtung Offenland entlang von Gehölzstrukturen und Gärten, ohne Gefahr der Unterbrechung der Flugrouten durch das Vorhaben. Ein erhöhter Quartiervedacht (Wochenstube etc.) besteht im Umfeld der Kirche (Mausohreinflug) sowie beim direkt angrenzenden Wohngebäude mit Holzverschalung (Verdacht einer Zwergfledermaus-Wochenstube).

„Eine relevante Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, ... Eine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne kann daher ausgeschlossen werden. Eine weitergehende vertiefte Prüfung ist nicht erforderlich.“ (6.1.3)

- weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (Käfer, Libellen, Schmetterlinge) sowie Haselmaus und Reptilien wurden nicht nachgewiesen. Eine weitere Prüfung entfällt damit. (6.1.4 und 5)

- Europ. Vogelarten (6.2.)

Im Untersuchungsgebiet wurden 9 Brutvogelarten im Wesentlichen in den Gehölzbeständen am Rand des Grundstücks nachgewiesen (Tab. 2 und Abb. 5). Es sei eine „unterdurchschnittlich artenreiche Vogelgemeinschaft“ vorhanden. Feldsperling und Haussperling seien in den Rote-Liste-Vorwarnlisten geführt.

Von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gebäudebrüter nicht betroffen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gehölzbrütenden Arten können aber potentiell betroffen sein, „da im Bereich der neuen Zufahrt bzw. bauzeitlich Baumfällungen bzw. Rückschnittmaßnahmen erforderlich sein könnten.“

CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität) für die gehölzbrütenden Arten sind nicht erforderlich, als konfliktvermeidende Maßnahme ist erforderlich:

„V1: Baufeldberäumung

Freiräumen des Baufeldes und Rodung von Gehölzen zwischen dem 1.9. und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.“

„7. Fazit: Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Artenschutzmaßnahmen lt. Satzung (2.9.7)

Die Satzung enthält 4 artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen, die sich am Gutachten und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde orientieren:

- Baufeldberäumung und Gehölzrodung (2.9.7.1)
„Das Freiräumen des Baufeldes und die Rodung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar des Folgejahres zulässig. Vor der Rodung ist die betroffene Baumhöhle (Nr. 0173) auf Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.“
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung: Zulässig ist ausschließlich eine Verwendung von geeigneten Leuchtmitteln für Fassaden und Außenanlagen – *Details siehe Textteil 2.9.7.2*
- Vermeidung Vogelschlag durch Gestaltungsvorgaben von Glasscheiben- *Details siehe Textteil 2.9.7.3*
- Quartiere für Feldsperling (2.9.7.4)
Anbringung von mind. drei Nistkästen für den Feldsperling am künftigen Gebäude

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Lärmemissionen während der Bauzeit ist eine Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen im direkten Umfeld nicht auszuschließen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Gehölzbestand

Süd- und Ostseite: Nach Satzung 2.9.3 ist auf den „*Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*“ der vorhandene Gehölzbestand gemäß „DIN 18920 zum Schutz von Bäumen“ zu erhalten. Eingriffe in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe sind zu unterlassen.

Die im Süden 6 m und im Osten 5 m breiten Schutzstreifen sind geeignet, um den Gehölzbestand wirksam zu schützen. Nur ein kleiner Teilbereich im Südosten wird gerodet.

Nordseite - Biotop: Durch die Änderungen der Planung mit Verbreiterung der Grünfläche im Norden von 2 m auf 6 m als „*Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ kann bei Einhaltung der „DIN 18920“ von einem Erhalt des Gehölzbestands ausgegangen werden.

Zusätzlich wird das von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) geforderte Monitoring des Biotops drei Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt und das Ergebnis der UNB mitgeteilt. Bei einer Verschlechterung sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Nordosten – Alarmausfahrt am stillgelegten Wasserbehälter: Durch Abbruch des Bauwerks können die Bäume und Sträucher auf und im Umfeld nicht erhalten werden und sind auszugleichen.

Pflanzgebot:

Nach Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (STU 16-18 cm) und drei Sträucher zu pflanzen (mit Herkunftsnachweis für Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ – siehe Textteil 2.9.1). Die konkrete Verortung erfolgt erst im Rahmen der Objektplanung. Bei einer Größe der Gemeinbedarfsfläche von ca. 1.900 m² müssen demnach mindestens 7 neue Bäume gepflanzt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus führt zu einer leicht erhöhten emissionswirksamen Belastung durch Fahrverkehr, Übungen. Für die nahegelegenen Heckenbiotope ohne erhöhte Empfindlichkeit besteht aber keine Gefährdung des Bestands durch Immissionen.

Die künftigen Fahrbewegungen führen zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen mit entsprechendem Störungspotential für die Fauna.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	mittel	gering

Mit der Vergrößerung der Schutzflächen im Zuge der Umplanung konnten die zunächst erheblichen Folgen für den Gehölzbestand deutlich reduziert werden. Aufgrund der Rodungen im Nordosten verbleiben aber Beeinträchtigungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.5 SCHUTZGUT MENSCH UND NATURGENUSS - Schallschutzgutachten

Beschreibung:

Hier sind Auswirkungen auf die Anwohner um das Gebiet bezüglich der Erholungsfunktion der Landschaft als auch zu erwartender Lärmimmissionen zu beurteilen. Das Umfeld des Gebiets kann für die wohnungsnahe Kurzzeiterholung für Spaziergänger, Fahrradfahrer und Jogger

weiterhin genutzt werden. Der Kinderspielplatz wird etwas nach Westen verlagert.

Die nächstgelegenen Wohngebäude im Süden und Osten liegen nur ca. 10 – 20 m, der Ortsmittelpunkt ca. 170 m vom Geltungsbereich entfernt. Die Nutzung für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und somit zur Gefahrenabwehr für alle Dorfbewohner dürfte aber die Akzeptanz der Anwohner deutlich erhöhen.

Schalltechnische Untersuchung vom 25.07.2025

- Original liegt der Begründung bei

Die Schalltechnische Untersuchung wurde erstellt vom Ing.-Büro für Bauphysik Hils consult GmbH aus Kaufering.

Den Ergebnissen folgend werden in der Satzung unter 4. Hinweise bzw. 4.6 „Nutzungszeiten der Feuerwehr“ die erlaubten Zeiten der Übungen und technischen Überprüfungen der Fahrzeuge zur Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel festgelegt. Rechtsverbindlichkeit erreichen diese Hinweise dann mit der geplanten Aufnahme in die erforderliche Baugenehmigung als Auflage.

Demnach ist der Übungsbetrieb nicht zulässig von 22:00 Uhr - 06:00 Uhr, vielmehr sind sie nur werktags zwischen 19:30 Uhr und 21:30 Uhr erlaubt. Die technische Überprüfung von Fahrzeugen muss in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr und somit außerhalb der Ruhezeiten erfolgen.

Die Bewertung erfolgte für die zehn nächstgelegenen Immissionsorte östlich und südlich des Geltungsbereichs für das Nutzungskonzept für den regulären Betrieb tagsüber und die ungünstigste Nachtstunde bei hoher Auslastung (22 – 23 Uhr, PKW-Abfahrten nach Ende einer Übung).

„Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (S. 2):

1. ... zeigt sich, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung .. tagsüber die gebietsspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft teilweise nicht eingehalten bzw. um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Nachts ist unter Berücksichtigung der Abfahrten von KFZ hingegen mit einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte IRW um mind. 2 dB(A) zu rechnen.

2. Daher wird die nachfolgende Schallschutzmaßnahme erforderlich:
Errichtung einer Schallschutzwand an der Ostfassade (vgl. Lageplan) L = 13 m, H = 2 m über GOK, akustische Eigenschaften: keine (vgl. Kap. 6.2)

3. Unter Berücksichtigung der o.g. Schallschutzmaßnahme ist damit auch tagsüber eine Einhaltung der entspr. Anforderungskriterien zu erwarten.“

Auf öffentlichen Verkehrswegen führt die zusätzliche Belastung durch den dem Feuerwehrgerätehaus zuzuordnenden An- und Abfahrtverkehr zu einer Erhöhung, aber nicht zu einer Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte.

Die Fachbehörde am Landratsamt hat das Gutachten geprüft und kommt zum Ergebnis, dass „mit der Schallschutzwand die Immissionsrichtwerte an sämtlichen Immissionsorten auch bei Betrieb sämtlicher Maschinen, Aggregate und Fahrzeuge eingehalten werden“.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den Einsatz von Baumaschinen ist während der Baumaßnahmen mit einer erheblichen, aber nur temporären Lärm- und Luftbelastung sowie Erschütterungen für die Anwohner in den nahegelegenen Wohngebäuden zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Wegestrukturen werden nicht beeinträchtigt, die Durchlässigkeit und Erreichbarkeit des Naturraums bleibt erhalten. Es besteht keine hervorgehobene Erholungsfunktion des Landschaftsraums.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mit den Vorgaben zur Einhaltung der Nutzungs- und Ruhezeiten und der Errichtung einer Schallschutzwand an der Ostfassade kann eine schalltechnische Belastung der Anwohner ausgeschlossen werden.

Zu rechnen ist mit einer im erlaubten Rahmen erhöhten Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Da keine vorhandenen Wegestrukturen der Erholungsnutzung beeinträchtigt werden und für den Immissionsschutz differenzierte Regelungen auf Basis des erstellten Gutachtens getroffen und eine Schallschutzmaßnahme vorgenommen wird, ist in der Summe von Belastungen geringer Erheblichkeit auszugehen

2.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD**Beschreibung**

Das Gebiet gehört zur Naturräumlichen Haupteinheit des Fürstenfeldbrucker Hügelland (050) und zum südwestlichen Teil der Untereinheit der „Platten um das Haspelmoor“ (050.01). Aufgrund des Fehlens von größeren Flüssen und eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen treten hier häufig Flachmoorniederungen auf (Graul, S. 21).

Das Gelände steigt von ca. 575,8 m ü. NHN am nördlichen Rand auf ca. 579,5 m ü. NHN am südlichen Rand um ca. 3,7 m in südlicher Richtung hin an (S. 5 Begründung Büro Arnold).

Durch die vorhandenen Gehölzbestände sind landschaftsgliedernde Grünstrukturen und eine hohe optische Qualität des Ortsrandbereiches gegeben.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen

Während des Baubetriebes kommt es zu leichten optischen Störungen des Landschaftsbilds durch Baumaschinen oder Baukräne.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die gestalterische Qualität wird durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung gewährleistet, die Ausgestaltung von Werbeanlagen/Informationstafeln, Einfriedungen etc. ebenfalls detailliert geregelt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt nach Satzung 8,00 m. Damit wird die Dimensionierung des neuen Baukörpers am nördlichen Ortsrand an die Maßstäblichkeit der Umgebung angepasst.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es bestehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Auswirkung zusätzlicher Verkehrsbewegungen auf das Landschaftsbild unerheblich ist.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Insgesamt werden für das Schutzgut Landschaft Auswirkungen geringer Erheblichkeit prognostiziert.

2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:**Beschreibung:**

Im Plangebiet und seinem nächsten Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Das Baudenkmal D-1-81-122-12 „Ehem. Kleinbauernhaus, bez. 1824“ St.-Nikolaus-Ring 8, liegt ca. 150 m südöstlich

Das Bodendenkmal D-1-7832-0083 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)“ verläuft ca. 320 m östlich.

Da archäologische Funde auf dem Gelände nicht auszuschließen sind, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Auswirkungen:

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
keine	keine	keine

Insgesamt werden für Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen erwartet.

WECHSELWIRKUNGEN:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen vor allem zwischen Boden und Pflanzen/Tieren. Durch den geringen Umfang der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung sind geringfügige Änderungen des Boden- und Wasserhaushalts sowie des Lebensraumangebotes zu prognostizieren.



Foto 1:
Blick auf den abzubrechenden Wasserhochbehälter am Nordostrand, hier entsteht die künftige Alarmausfahrt.



Foto 2:
Blick auf den grossteils zu rodenden Gehölzbestand am Wasserhochbehälter, rechts die Garage außerhalb des Geltungsbereichs



Foto 3:
Blick von der Vorhabenfläche nach Nordosten zur Alarmausfahrt



Foto 4:
Blick nach Norden zum Baumheckenbiotop

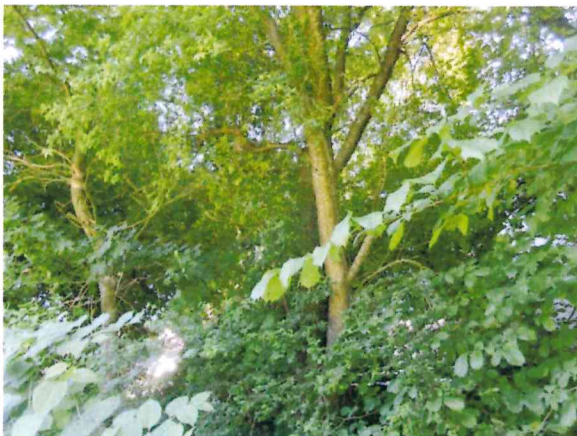


Foto 5:
Blick nach Süden zum Gehölzbestand: im Vordergrund links die Neophyten-Bestände



Foto 6:
Blick nach Osten zum nahegelegenen Wohngebäude, rechts die südlichen Gehölzbestände

3 Prognosen

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde das Gebiet weiterhin als Kinderspielplatz genutzt werden.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Auf die Ausführungen im Punkt 2 „Schutzgüter“ wird verwiesen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf die Ausführungen im Punkt 2 „Schutzgüter“ wird verwiesen.

3.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es fallen die für ein Feuerwehrgerätehaus mit Übungen und Alarmfällen üblichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm und Erschütterungen an.

Mit der vorgesehenen Schallschutzwand im Osten und den in den Hinweisen bzw. der Baugenehmigung als Auflagen formulierten Nutzungszeiten wird eine schalltechnische Belastung der Anwohner ausgeschlossen.

3.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Es fallen die für ein Feuerwehrgerätehaus üblichen Abfälle an, die einer geordneten Beseitigung und Verwertung zugeführt werden.

3.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die geplante Nutzung als Feuerwehrgerätehaus entstehen keine vermehrten Risiken durch Unfälle oder Katastrophen. Vielmehr können diese durch Präsenz und Bereitschaft der lokalen Kräfte vor Ort sogar reduziert werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in der Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung besteht nicht, Aufgrund der südlich und östlich gelegenen Wohngebiete, des Landwirtschaftsbetriebs im Norden und des verlagerten Kinderspielplatzes im Westen besteht keine Kumulierung von Auswirkungen.

3.8 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Flächenversiegelung führt zu einer Oberflächenerwärmung und somit zu negativen Auswirkungen für das lokale Kleinklima. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht generell durch die Zunahme von extremen Wetterereignissen (Sturm, Hagel, Überschwemmungen). Die Folgen dieser Ereignisse können durch die Optimierung des Feuerwehrgerätehauses am neuen Standort reduziert werden.

3.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Bauweise des Gebäudes nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken erfolgt. Stoffe der Gefahrgutklassen werden nicht eingesetzt.

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

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

SCHUTZGUT BODEN: Durch das Baufenster und die zulässige Gesamtgrundfläche wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt. Notwendiger Aushub wird ordnungsgemäß gelagert, wiederverwendet oder ggf. ordnungsgemäß entsorgt.

SCHUTZGUT WASSER: Durch die vergleichsweise geringe Flächeninanspruchnahme wird die negative Wirkung des Oberflächenabflusses reduziert. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Mit der Vorgabe der geeigneten Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Rückhaltebecken etc.) und der gedrosselten Ableitung in den Hauserbach kann ein Teil des Oberflächenwassers zurückgehalten werden.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT: Der Bau eines Einzelgebäudes mit einer Wandhöhe von 8 m schränkt die Durchlüftung des Gebiets nicht ein, Frischluftschneisen oder Kaltluftbahnen werden kaum tangiert.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Der Schutz eines Großteils des vorhandenen Gehölzbestands wird durch entsprechende Festsetzungen nach erfolgter Umplanung erreicht und somit Lebensraum für Flora und Fauna erhalten.

SCHUTZGUT MENSCH: Durch den Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen entsteht keine räumliche Einschränkung der Bewegungsfreiheit. Ein eigenständiges Schallschutzgutachten zur Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde erstellt und die resultierende Schallschutzmaßnahme in die Satzung aufgenommen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Die Höhenentwicklung des Baukörpers wird durch die zulässige Wandhöhe von 8 m angemessen beschränkt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: Boden- oder Baudenkmäler sind im weiten Umkreis nicht vorhanden. Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen nötig.

4.2 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Durch die Festsetzung von „Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Süden und die „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Norden bleiben wertvolle Grünbestände erhalten, die gleichzeitig der Ortsrandeingrünung dienen. Umgebende Bereiche der Gehölze sollen als extensive Wiese gestaltet werden.

Nach Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde sind mind. ein Baum (STU 16-18 cm) und jeweils drei Sträucher (3xv, 60-100 cm) pro 300 qm Grundstücksfläche zu pflanzen (= 7 standortgerechte Laubbäume (= 21 Sträucher) zu pflanzen. Die Verortung der Baumpflanzungen erfolgt erst im Rahmen der Objektplanung.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg/Lech ist die (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland) zu wählen.

4.3 Ausgleichsberechnung und Gestaltung der Ausgleichsfläche:

Nach dem Naturschutzrecht sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die Berechnung der Ausgleichsfläche erfolgt nach dem neuen vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegeben Leitfaden.

Der dabei zu ermittelnde Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Eingriffsfläche, der Wertigkeit des Ausgangszustands (nach Wertpunkten der Bay. Kompensationsverordnung), der GRZ und dem Planungsfaktor (=Vermeidungsmaßnahmen).

Die benötigte Fläche wird ermittelt aus der Differenz zwischen Ausgangszustand und Zielzustand, der Aufwertung in Wertpunkten.

Der Ansatz der Flächen wurde digital ermittelt und ist in Anlage A 1 dargestellt, demnach ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Berechnung der auszugleichenden Fläche für Feuerwehranlagen:

auszugleichende Fläche:

Grundstück Feuerwehr = **1.814 m²**

1.435 qm befestigte Fläche (72 m² Bestand - muss nicht ausgeglichen werden, wird abgezogen)
+ 379 qm (Fläche für Anpflanzung und Erhalt)

Berechnung GRZ:

Gemeinbedarfsfläche / Grundstücksgröße ohne Grünfläche

1.507 m² / 1.814 m² = 0,83 => GRZ 0,55 + 50% (gem. BauNVO)

Ausgleich Teilfläche Grünland:

1.280 m² x 3 BNT (Grünfläche) x 0,55 (quasi GRZ) = 2.112 WP

Ausgleich Teilfläche Feldgehölz:

164 m² x 8 BNT (Feldgehölz) x 0,55 (quasi GRZ) = 722 WP
abzüglich 10 % Planungsfaktor = - 283 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten:

2.551 WP

Lage und Gestaltung der Ausgleichsfläche

Die Gemeinde Geltendorf stellt eine Teilfläche der Flur-Nr. 1174, Gmkg. Geltendorf zur Verfügung. Sie liegt ca. 730 m westlich von Geltendorf, östlich der Bahnlinie nach Augsburg.

Die Gesamtgröße des Flur-Stücks beträgt 4.207 qm, eine Teilfläche im Osten von 1.920 qm wird als externer Ausgleich für den „Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18“ zur Verfügung gestellt. Um die Gesamtfläche nach den gleichen Vorgaben umzugestalten, wurden die Maßnahmen aus der Beschreibung übernommen (Verfasser Arnold Consult) und durch die Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Die Fläche ist im Bestand als intensiv genutztes Grünland (G11 – WP 3) einzustufen. Sie soll in „Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung) „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung“ (B 441) umgewandelt werden (12 Wertpunkte).

Kompensationsumfang = Kompensationsbedarf 2.551 WP : Aufwertung (Differenz der Verbesserung) = Ausgleichsfläche (m²)

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp	Prognose Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertung WP neu-WP alt	Fläche (in qm)	Kompensationsumfang (in WP)
Grünlandfläche intensiv genutzt (G 11) WP 3	Streuobstwiese, mittl. bis alte Ausprägung, auf Grün- land (B 441) WP 12	12 – 3 = 9	567	5.103
Gesamt in qm und WP			567	5.103

Wegen der Nähe zur Bahnlinie wird die Aufwertung nur zur Hälfte angesetzt. Um die erforderlichen Wertpunkte zu erreichen muss daher die doppelte Fläche als Ausgleich gewidmet werden (5.103 WP Ausgleichsumfang für 2.551 WP Ausgleichsbedarf).

Entwicklungsziel: Umwandlung intensiv genutztes Grünland (G11) in „Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung“

Gestaltung und Pflege

- Pflanzung und Pflege von 3 standortgerechten, regionaltypischen heimischen Hochstamm-Obstbäumen (im Abstand von ca. 8 - 10 m)
- Verwendung gebietseigener Pflanzen (Ursprungsgebiet 6.1 Alpenvorland)
- Aushagerung in den ersten drei Jahren (3-5 Schnitte pro Jahr, ab Mitte/Ende Mai, Abtransport des Mähgutes).
- Nach Aushagerung streifenweises Fräsen (Breite mind. 10 m) der Grasnarbe auf einer Fläche von mindestens 35 %
- Einsaat der Fläche mit zertifiziertem Wildpflanzensaatgut mit Kräuteranteil 50 % und Gräseranteil 50 %, z.B. „Nr. 01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann GmbH oder vergleichbar
- Verwendung von gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Platten- und Hügelregion“)*
- Schröpfungsmahd im ersten Jahr rechtzeitig nach der Ansaat und vor der Samenreife unerwünschter Beikräuter
- Mahd 1- 2 x pro Jahr, 1. Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd im Herbst
- Aushagerung durch Abtransport Mähgut, keine Mulchmahd
- Keine mineralische noch organische Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- dauerhafte Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche mit geeigneten Holzpflöcken
- Drei Jahre nach erfolgter Ansaat ist ein Monitoring auf der Fläche durchzuführen und der Unteren Naturschutzbehörde das Ergebnis mitzuteilen. Ggf. werden weitere Maßnahmen zur Erreichung des Zielzustands notwendig

* In der Ansaatmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind.

Zeitraumen

- Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach Fertigstellung Rohbau, spätestens im darauffolgenden Frühjahr

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die zur Verfügung stehenden alternativen Standorte im Gebiet des Ortsteils Hausen sind begrenzt. Die Lage am westlichen Ortsrandbereich gewährleistet eine ungehinderte Ausfahrt im Alarmfall sowie eine möglichst geringe Lärmbelastung der Anwohner durch An- und Abfahrt der anrückenden Kräfte im Alarmfall und bei Übungen.

Nach Angaben in der Begründung stehen in der Ortslage Hausen keine Innenentwicklungspotenziale für eine Entwicklung der erforderlichen Anlagen für die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung der Eingriffsregelung wurde der neue bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die Darstellung und die Bewertung wurden als Datenquellen der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das Fachinformationssystem Naturschutz, der Umweltatlas Bayern sowie Erhebungen vor Ort verwendet.

7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Satzung des Bebauungsplans sind Vorgaben gemacht, um die Auswirkungen dieses Vorhabens zu verringern. Hier sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Überwachung die Einhaltung und Durchführung der Vorgaben überprüfen. Insbesondere sollten die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen überprüft und die Entwicklung dieser Flächen überwacht werden.

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Geltendorf zu. Sie wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

- Spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist zu überprüfen, ob die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund durchgeführt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Zudem wird empfohlen, in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsinternen Ausgleichsflächen zu kontrollieren.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der UNB vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen werden ebenfalls mit der UNB fachlich abgestimmt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit einem qualifizierten Bebauungsplan soll die Umnutzung des Kinderspielplatzes als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr geregelt werden. Der Kinderspielplatz wird auf den westlichen Teil des Flurstücks verlegt.

Der Umweltbericht hat dabei die Aufgabe, alle umweltrelevanten Belange zu beschreiben und zu bewerten und den Fachbehörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

zur Stellungnahme vorzulegen. Er soll zur Umweltvorsorge beitragen und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermitteln und bewerten. Dabei sind folgende Ergebnisse zu den einzelnen Schutzgütern festzustellen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Anlage A 1: Überlagerung Bestand und Bebauungsplan, M 1:500

Anlage A 2: Ausgleichsberechnung – Leitfaden neu, M 1:500

Anlage A 3: Ausgleichsfläche auf Flurnr. 1174 Gmk. Kaltenberg, M 1:1.000

Stand: 30.07.2026



K. Mohrenweis

Verwendete Fachgutachten zum Bebauungsplan:

- Baugrunderkundung/Baugrundgutachten, Ing.-Büro Crystal Geotechnik GmbH aus Utting (Projekt-Nr. B221588) vom 23.02.2023.
- Schalltechnische Untersuchung, Ing.-Büro für Bauphysik Hils consult GmbH aus Kaufering (Bericht-Nr: 25075_gew_gu01_v1) vom 25.07.2025
- Artenschutzgutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG..“, erstellt vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm vom 29.12.2025

Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 1 am 22. Juni 2026 (BGBl. I 2026 Nr. 192)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 25. März 2026 (GVBl. S. 75)

Bayernatlas und Bayerisches Landesvermessungsamt, Viewer zu Amtliche Topographische Karten M 1:25.000, Bayern 2010

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen, April 2007

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Neufassung 2021)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87))

Fin-Web, Fachinformationssystem Naturschutz

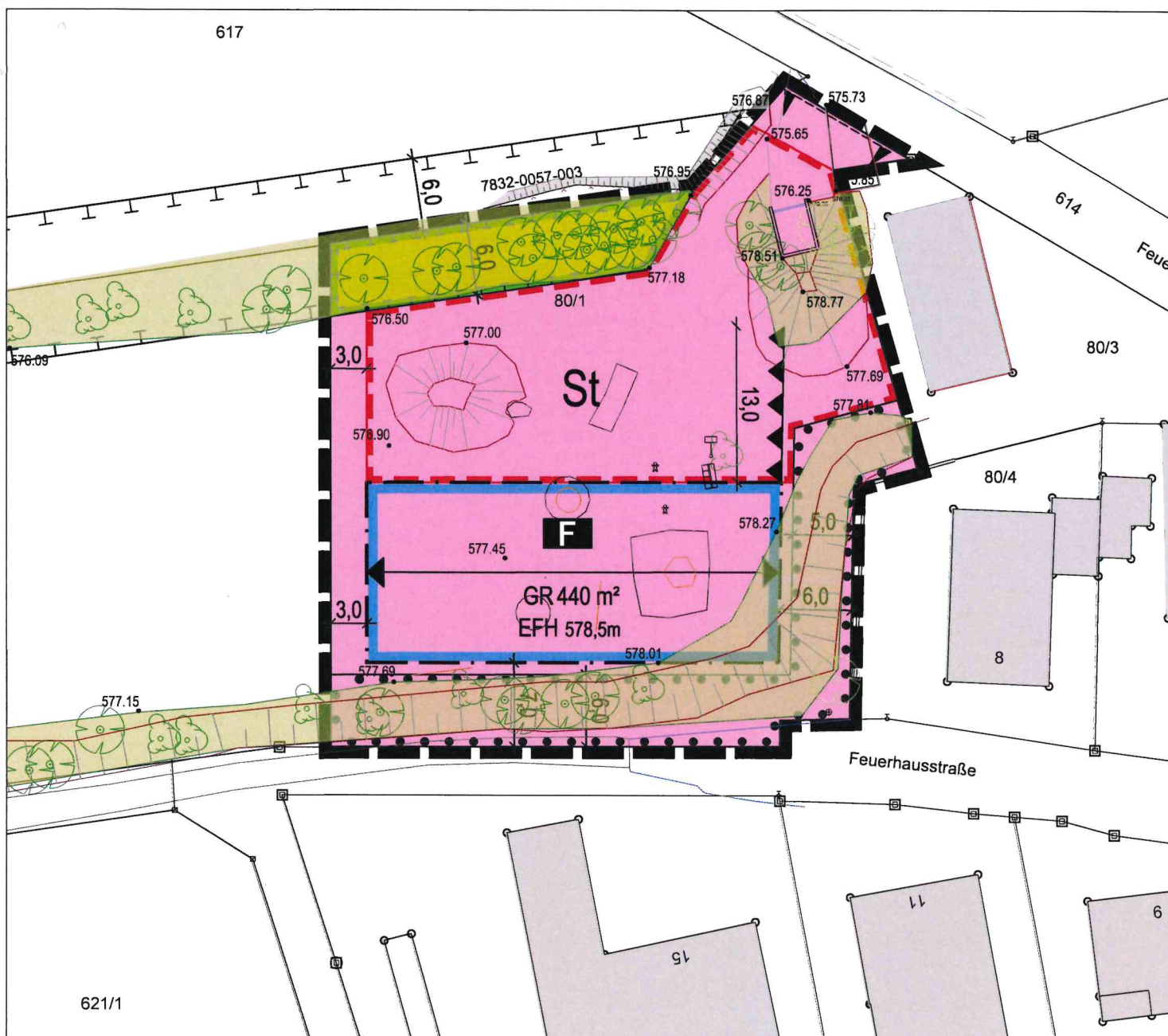
Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf: i.d.F. 16.05.2013 vom 09.03.2010, diverse Änderungen, Verfasser: Planungsverband München, Äußerer Wirtschaftsraum München Geschäftsstelle 610-41/ 1-10; Landschaftsplanung: Christoph Goslich, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt, 86911 Diessen/St.Georgen

Graul, Hans; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 180 Augsburg, Bad Godesberg 1962

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; Vorläufige Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Januar 2007, Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung

Umweltatlas Bayern, Online-Informationssystem



Plangrundlagen: B-Plan Entwurf, Büro Arnold Consult AG, 10.02.2026

Bestandsaufmaß: IB Nitsche+Pienle GmbH, 23.01.2026

Zeichenerklärung

-  Gehölzfläche lt. Bestandsaufmaß
-  Böschung Bestand (mit Oberkante und Unterkante)
-  576.90 Höhe Bestand in m NN

Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Geltendorf

Einfacher Bebauungsplan
"Feuerwehrgerätehaus Hausen"
Flur-Nr. 80/1 TF Gmk. Geltendorf



Berechnung der auszugleichenden Fläche für Feuerwehranlagen:

auszugleichende Fläche:

Grundstück Feuerwehr = 1.814 m²:

1435 m² (befestigte Fläche Bestand (72m²) muß nicht ausgeglichen werden, wird abgezogen)
+ 379 m² (Fläche für Anpflanzung und Erhalt)

Berechnung GRZ:

Gemeinbedarfsfläche / Grundstücksgröße ohne Grünfläche

1.507m² / 1.814 m² = 0,83 => GRZ 0,55 + 50% (gem. BauNVO)

Ausgleich Teilfläche Grünland:

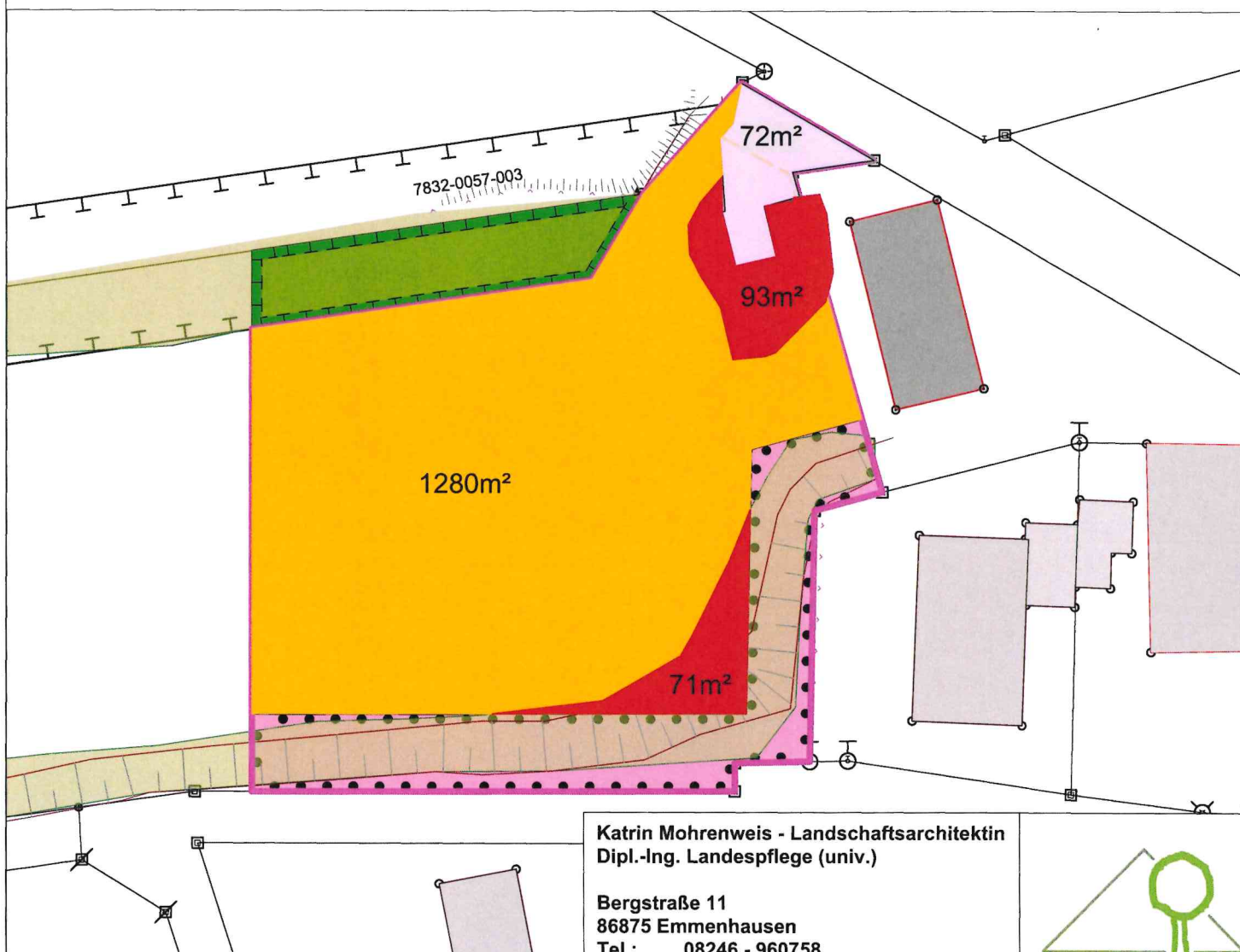
1280 m² x 3 BNT (Grünfläche) x 0,55 (quasi GRZ) = 2.112 WP

Ausgleich Teilfläche Feldgehölz:

164 m² x 8 BNT (Feldgehölz) x 0,55 (quasi GRZ) = 722 WP

abzüglich 10 % Planungsfaktor = - 283 WP

Ausgleichsbedarf in Wertpunkten: 2.551 WP



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11

86875 Emmenhausen

Tel.: 08246 - 960758

Fax.: 08246 - 960780

email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Geltendorf

Einfacher Bebauungsplan
"Feuerwehrgerätehaus Hausen"
Flur-Nr. 80/1 TF Gmk. Geltendorf

Kompensationsumfang:							
Kompensationsumfang =							
Kompensationsbedarf (ermittelte WP aus Bedarf) : Aufwertung (Differenz der Verbesserung) = Ausgleichsfläche (m²)							
Kompensationsbedarf lt. Anlage A.2 = 2.551 WP							
Ausgangszustand		Prognosezustand					
Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkt	Biotop- und Nutzungstyp	Farbe	Wertpunkt	Aufwertung	Fläche	Kompensations-
	(WP)			(WP)	(WP Neu - WP alt)	(m²)	umfang (in WP)
Intensivgrünland (G11)	3	Streuobstwiese (B441) auf		12	9	567	5.103
		artenreichem Extensivgrünland				gesamt	5.103

Die Ausgleichsfläche wird wegen der Nähe zur Bahnlinie Augsburg - Weilheim nur zu 50% anerkannt daher muß die Fläche in der Tabelle doppelt so groß sein.



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246 - 960758
Fax.: 08246 - 960780
email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Geltendorf

Einfacher Bebauungsplan
"Feuerwehrgerätehaus Hausen"
Flur-Nr. 1174 TF Gmk. Geltendorf



Plangrundlage:
Arnold Consult, 86438 Kissing