

- Teil C -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



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

- VORENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 03.07.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Topographie und Vegetation	5
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
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	11
4.3.3	Stellplätze, Nebenanlagen	11
4.4	Grünordnung	12
4.5	Verkehrliche Erschließung	13
4.5.1	Motorisierter Individualverkehr	13
4.5.2	Ruhender Verkehr	13
4.5.3	Fuß- und Radwegverbindungen	13
5.	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	13
5.2	Abwasserentsorgung	14
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.4	Stromversorgung	14
5.5	Fernmeldeanlagen	15
5.6	Abfallbeseitigung	15
6.	Umweltbericht	15
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	15
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	16
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	16
6.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	16
6.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	16
6.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	23
6.4.1	Baubedingte Auswirkungen	23
6.4.2	Betriebsbedingte Auswirkungen	23

6.5	Kumulative Auswirkungen	24
6.5.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen	24
6.5.2	Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen.....	24
6.5.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	24
6.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
6.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	24
6.6.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	25
6.7	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	25
6.8	Planungsalternativen.....	26
6.9	Zusätzliche Angaben.....	27
6.9.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
6.9.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	27
6.9.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
7.	Städtebauliche Statistik	28

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ Verz.-Nr. 4.04 der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 03.07.2025 (Vorentwurf).

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 Grünflächen westlich der Feuerhausstraße, am westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen für diese Entwicklung teilweise herangezogen werden. 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 wird auch bereits die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf im Parallelverfahren durchgeführt.

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 soll der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ Verz.-Nr. 4.04 aufgestellt werden.

2. **Beschreibung des Plangebiets**

2.1 **Lage und Geltungsbereich**

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

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Es umfasst die Teilbereiche der Grundstücke

Flur Nr. 80/1 und 614 (Feuerhausstraße), jeweils Gemarkung Hausen b. Geltendorf.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“ beträgt ca. 2.130 m². Davon entfallen ca. 1.983 m² auf die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, ca. 72 m² auf öffentliche Verkehrsflächen (Feuerhausstraße) und ca. 75 m² auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Das Grundstück Flur Nr. 80/1 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Geltendorf. Bei der überplanten Teilfläche der Feuerhausstraße handelt es sich um einen Bestandteil einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, die ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Geltendorf liegt.

2.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet steigt von einem mittleren Höhenniveau von etwa 575,8 m über Normalhöhennull (ü. NHN) am nördlichen Rand auf ein mittleres Höhenniveau von etwa 579,5 m ü. NHN am südlichen Rand des Plangebiets 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 Rand-

bereiches 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

Der Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit des unterbayerischen Hügellandes bzw. der Isar-Inn Schotterplatten und liegt geologisch betrachtet in der Isar-Loisach-Jungmoränenregion, welche durch Ablagerungen der letzten Eiszeit und deren Erosion geprägt ist. Konkrete Informationen für die Zusammensetzung des Untergrundes sind für die überplanten Flächen in Hausen bislang nicht bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen auch keine Erkenntnisse zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen bislang keine konkreten Informationen vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. dessen engerem Umfeld nicht vorhanden. Der Planbereich ist weder Bestandteil eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) noch besteht eine Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}). Bei den überplanten Flächen handelt es sich um keinen besonders wassersensiblen Bereich

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 landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Nordosten, durch die Feuerhausstraße und darauffolgend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Osten und Süden, durch die heterogenen Gebäudestrukturen (Einzelhäuser, landwirtschaftliche Anwesen etc.) des gewachsenen Siedlungsgebietes von Hausen,
- im Südwesten und Westen, durch intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

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.

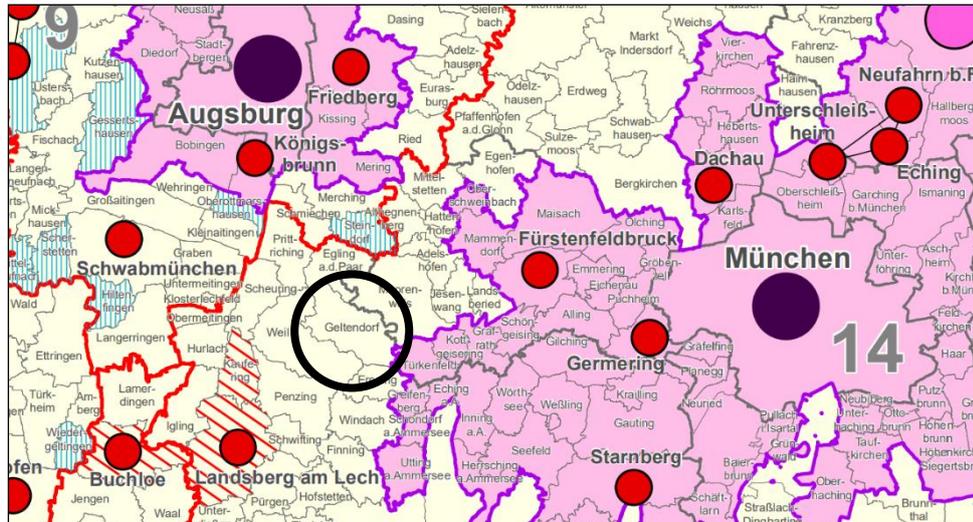


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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.

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.

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 Erforderlichkeiten 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).

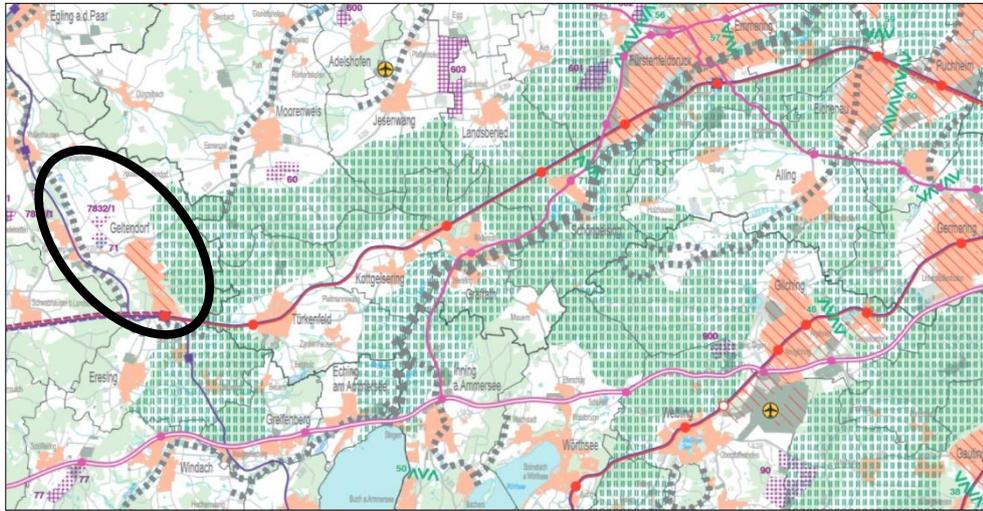


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Aus den genannten 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 nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist das Plangebiet in Hausen noch als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt. Die bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand des Gebietes sind als „vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen“ ausgewiesen, wobei die Gehölze am nördlichen Rand als vorhandenes Biotop mit der Nr. 57.03 (Kartierung des Landkreises Landsberg am Lech) gekennzeichnet sind. Zudem tangiert der nördliche Teil des Plangebiets geringfügig die nördlich angrenzenden „Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“.



Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf

Die geplante Entwicklung des neuen Feuerwehrgerätehauses kann demnach nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert (3. Änderung) und für den Großteil des Änderungsgebietes entsprechend der geplanten Nutzung künftig eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen. Die Darstellung der bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand des Gebietes als „vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen“ bleibt ebenso bestehen, wie die Kennzeichnung der nördlichen Bestandsgehölze als vorhandenes Biotop (Nr. 57.03 gemäß Kartierung des Landkreises Landsberg am Lech).

Der Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf entwickelt werden

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.

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 ein 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 Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des neuen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist

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

Mit den 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 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 von 440 m² für das Gebäude zulässig, um das hier geplante Feuerwehrgerätehaus auch bedarfsgerecht umsetzen zu können.

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.

Mit der im Plangebiet getroffenen Vorgaben zur künftigen Höhenentwicklung (maximal zulässige Wandhöhe) 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 den nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhenvorgaben für jedes einzelne neue Gebäude gesichert werden.

Mit den auf der Fläche für den Gemeinbedarf getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung soll eine höhenmäßig verträgliche Integration in das vorherrschende Landschaftsbild gewährleistet und die bereits vorhandenen

baulichen Strukturen der bestehenden Gebäude im Westen der Ortslage Hausen 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 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 und Besonnung des geplanten Gebäudes entsprochen werden.

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 vorneherein 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.

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 den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 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 wird generell ausgeschlossen.

4.3.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Plangebiet gilt grundsätzlich die Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf in der jeweils gültigen Fassung. 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 den 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**

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

Um eine verträgliche Einbindung des neuen Feuerwehrgerätehauses in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und eine gewisse Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen gewährleisten zu können, werden Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung getroffen. So sollen auf der Fläche für Gemeinbedarf je angefangener 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum gepflanzt werden. Die bereits bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebiets werden als „Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Damit können diese bereits bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich des Plangebiets unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam geschützt und erhalten 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, Pflaster, Rasengittersteine etc.) anzulegen. Sämtliche Zugangswege sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen (breitfugiges Pflaster etc.).

4.5 Verkehrliche Erschließung

4.5.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die anliegende bereits vorhandene 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 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 sowie die Größe und Beschaffenheit 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 Radwege etc. sind zur Erschließung des Feuerwehrgerätehauses nicht vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss demzufolge das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Privatgrundstücken sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet grundsätzlich minimiert werden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des neuen Feuerwehrgerätehauses kann durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt werden, das innerhalb der neuen Verkehrsflächen erweitert werden muss.

5.5 Fernmeldeanlagen

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

5.6 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 Müllbehältnisse am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

6. 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 frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der aktuelle, derzeit noch vorläufige Umweltbericht wird im weiteren Verfahren durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer ggf. vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Hausen“, Verz.-Nr. 4.04 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses auf gemeindlichen Flächen am

westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen geschaffen werden. Die Erschließung des neuen Feuerwehrgerätehauses soll über die unmittelbar anliegende Feuerhausstraße erfolgen. Mit dem weitestmöglichen Erhalt der im Randbereich des Plangebiets bereits bestehenden Gehölzstrukturen sowie der Pflanzung neuer Bäume soll eine verträgliche Einbindung der neuen technischen Anlagen in die umgebenden Strukturen gesichert werden. Das Plangebiet wird hierfür vorwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ planungsrechtlich gesichert. Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass für die Planung“ und Kapitel 4. „Ziele der Planung“.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Am nördlichen Rand des Plangebiets befinden sich bestehende Gehölzstrukturen, die in der Biotopkartierung des Landkreises als geschütztes Biotop erfasst sind (Biotopteilflächen-Nr. 7832-0057-003, „Hecken westlich von Hausen“). Zudem sind entlang der südlichen und östlichen Begrenzung des Plangebiets Gehölzstrukturen vorhanden, die dem gesetzlichen Schutz nach Art. 16 BayNatSchG unterliegen. Diese Strukturen werden von der Planung aber weitestgehend nicht tangiert und können demzufolge auch künftig erhalten werden. Auch die nördlichen Biotopstrukturen werden bei Umsetzung der Planung nicht tangiert.

Abgesehen von den vorgenannten Umweltzielen im Planbereich sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regional- und landesplanerischen Vorgaben für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Plangebiets“.

6.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Plangebiet von einem Fortbestand der jetzigen Nutzung dieses Areals als Kinderspielplatz auszugehen, nachdem eine andere bauliche Nutzung aufgrund der Lage der Flächen im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB aktuell planungsrechtlich nicht

möglich ist. Bei Durchführung der Planung ist für das Plangebiet von einer Entwicklung von neuen Gebäudestrukturen (Feuerwehrgerätehaus) und sonstigen Anlagenbestandteilen (Pkw-Stellplätze, Hofflächen) für die örtliche Freiwillige Feuerwehr auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen dieser geplanten Entwicklung (Ausweisung von „Flächen für den Gemeinbedarf“) im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung der Flächen als Kinderspielplatz auf intensiv gepflegten Wiesenflächen auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet sind bislang keine Wohnnutzungen vorhanden. Die nächsten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Bereiche finden sich unmittelbar südlich und östlich zum Planbereich. Mit der bisherigen Nutzung als Kinderspielplatz kommt dem Plangebiet bislang eine gewisse Freizeit- und Erholungsfunktion zu.

Besondere Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen infolge von Verkehrsgläuschen oder sonstigen Geräuschen (Gewerbe etc.) existieren für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Mögliche Emissionen (Fahrverkehr, Erntevorgänge etc.) aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser üblicherweise hinzunehmen. Infolge des in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft bereits vorhandenen bestehenden Feuerwehrhauses ist eine grundsätzliche Eignung des Plangebiets für die Ansiedlung des neuen Feuerwehrgerätehauses gegeben.

Auswirkungen:

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Diese entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Die bei Umsetzung der Planung verloren gehenden Freizeit- und Erholungsflächen (Kinderspielplatz) sollen auf die westlich des Plangebiets liegenden Grünflächen verlagert werden, so dass deren Funktion auch weiterhin erhalten werden kann.

Mit Realisierung der Planung ist infolge des Normalbetriebes des neuen Feuerwehrgerätehauses (Feuerwehrübungen etc.) von zusätzlichen Belastungen durch verkehrs-/nutzungsbedingte Lärmimmissionen auszugehen. Da östlich des Plangebiets bereits das jetzige Feuerwehrhaus existiert, sind infolge der Planung keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die dörflich geprägte Nachbarschaft zu erwarten. Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebiets sowie durch Werbeanlagen zu erwarten.

In dem bereits durch Wohnnutzung, bestehende Verkehrsflächen (Feuerhausstraße etc.) sowie das bestehende Feuerwehrhaus vorgeprägten Umfeld, sind dadurch aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Denkbare Auswirkungen sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb des neuen Feuerwehrgerätehauses und dem damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei sich diese von den Auswirkungen des bestehenden Feuerwehrhauses nicht wesentlich unterscheiden werden.

Weitere Regelungen zum Immissionsschutz werden bei Bedarf im weiteren Verfahren nach Vorliegen der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nach dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Am nördlichen Rand des Plangebiets sind in der Biotopkartierung des Landkreises als geschütztes Biotop erfasste Gehölzstrukturen (Biotopteilflächen-Nr. 7832-0057-003, „Hecken westlich von Hausen“) vorhanden, welche von der Umsetzung der Planung aber weitestgehend nicht tangiert werden. Zudem unterliegen auch die Gehölzstrukturen am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets dem gesetzlichen Schutz nach Art. 16 BayNatSchG. Auch diese Strukturen werden von der Planung weitestgehend nicht tangiert und können erhalten bleiben. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Kinderspielplatz konnte sich das Schutzgut Pflanzen bislang nur im südlichen, östlichen und nördlichen Randbereich des Plangebiets natürlich entwickeln. Hier finden sich neben den vorgenannten Biotopstrukturen Feldheckenstrukturen aus Laubgehölzen in unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur.

Der Planbereich fungiert für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat, wobei sich das Artenspektrum auf Arten beschränkt, die sich trotz der bisherigen Nutzung als Kinderspielplatz und den unmittelbar umliegenden Nutzungen (Siedlungsgebiet, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen) etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Feldhasen, Singvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Für das Plangebiet und dessen Umfeld liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf besondere Lebensräume vor, für die bei Umsetzung der Planung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre.

Zur Ermittlung der im Plangebiet vorhandenen Arten wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Plangebiet und dessen Umfeld (maßgebender Wirkraum) durchgeführt.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Planung geht eine als Kinderspielplatz genutzte Grünfläche dauerhaft verloren, was zu einer weiteren Lebensraumeinschränkung für Tiere und Pflanzen führt. Zur Minimierung der Eingriffe werden die im nördlichen, östlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets bestehenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten (insbesondere die Biotopstrukturen im Norden). Durch die auf den neuen Flächen für Gemeinbedarf umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (zu pflanzende Bäume etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichern die Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zwischen den künftigen Feuerwehrflächen und den benachbarten Strukturen (Siedlungsgebiet, landwirtschaftliche Flächen) auf den umliegenden Grundstücken. Durch die bereits festgesetzten artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen noch verringert werden. Weitere Maßnahmen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren nach Vorliegen der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.

Ergebnis:

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem insgesamt ca. 2.130 m² großen überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine als Kinderspielplatz genutzte Grünfläche, die im Norden von einer landwirtschaftlichen Hofstelle begrenzt wird. Im Osten und Süden grenzen die bereits bestehenden Gebäude- und Nutzungsstrukturen des Siedlungsgebietes Hausen unmittelbar an. Mit Ausnahme der geschützten Biotopstrukturen am nördlichen Rand des Plangebiets sind auf den bereits baulich vorgeprägten und vorbelasteten Flächen keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung bedingt einen dauerhaften quantitativen Verlust von bislang als Kinderspielplatz genutzten Grünflächen durch Überbauung mit

neuen Gebäudestrukturen und Hof- / Verkehrsflächen. Andererseits können bei Umsetzung des Feuerwehrgerätehauses vorhandene Verkehrsflächen (Feuerhausstraße) sowie darin bereits anliegende Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) mitgenutzt werden. Im Gegensatz zu einer alternativen Entwicklung von dringend benötigten Flächen für die Freiwillige Feuerwehr auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“ kann mit diesen Effekten, trotz unvermeidbarem Flächenverlust noch ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen etc.)

Ergebnis:

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet ist Bestandteil der geologischen Einheit der Isar-Loisach-Jungmoränenregion, welche durch Ablagerungen der letzten Eiszeit und deren Erosion geprägt ist. Im natürlichen Untergrund unterhalb des Oberbodens liegen vorwiegend würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter an. Konkrete Erkenntnisse zur Zusammensetzung des Untergrundes liegen für das Plangebiet bislang nicht vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vor.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Planung wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Es bleiben lediglich im nördlichen, südlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets teilweise noch randliche Grünstrukturen, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden stattfindet. Bei ordnungsgemäßem Betrieb des neuen Feuerwehrgerätehauses und der zugehörigen Anlagen sind keine Schadstoffeinträge zu befürchten. Durch verschiedene Maßnahmen (extensive Begrünung von Flachdächern, wasserdurchlässige Beläge etc.) können die Eingriffe in den Boden minimiert werden.

Ergebnis:

Mit der Planung ergeben sich für das Schutzgut Boden nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{ext-rem}) tangiert. Bei Starkregenereignissen kann eine Gefahr von wild abfließendem Wasser jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zum Grundwasserflurabstand liegen bislang noch keine Erkenntnisse vor. Der Planbereich befindet sich auch in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet für die Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Planung erfolgt eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der als Kinderspielplatz genutzten Grünflächen führt die Überbauung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebiets. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden

Ergebnis:

Im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Infolge seiner Größe und den vorhandenen Gebäudestrukturen in unmittelbarer Nachbarschaft (landwirtschaftliches Gebäude, Siedlungsstrukturen) kommt dem Plangebiet im Status quo keine besondere klimatische Funktion zu.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Planung nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen des Umfangs und der Lage der überplanten Flächen, umgeben von bestehenden baulichen und sonstigen Strukturen (Siedlungsgebiet, Verkehrsflächen etc.), ist dieser Effekt im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Markante Einflüsse auf das Klima des Ortes Hausen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Die bestehenden randlichen Grün-/Gehölzstrukturen

sollen als ausgleichende Elemente (Kühlung etc.) auch weiterhin weitestgehend erhalten werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich im Zuge der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich bislang um eine als Kinderspielplatz genutzte Grünfläche im unmittelbaren Anschluss an das gewachsene Siedlungsgebiet von Hausen. Die offenen Flächen werden im Süden und Norden durch markante Gehölzstrukturen begrenzt, deren Fortbestand auch weiterhin weitestgehend gewährleistet werden kann. Mit diesen Strukturen weist das gesamte Plangebiet im Status quo bislang nur eine geringe Fernwirkung auf.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Planung wird das Ortsbild im Plangebiet grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. des neuen Feuerwehrgerätehauses und dem weitestgehenden Fortbestand der randlichen Gehölzstrukturen eine städtebaulich und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Einbindung des neuen Baukörpers in die vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Hausen sichergestellt werden. In Verbindung mit dem Erhalt der randlichen Grün- und Gehölzstrukturen kann künftig eine harmonische Siedlungseinheit zwischen „Bestand“ und „Planung“ ermöglicht werden, die auch der Lage am westlichen Ortsrand von Hausen gerecht wird.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden. Als sonstige Sachgüter befindet sich ein Teil der Verkehrsflächen der Feuerhausstraße im östlichen Plangebiet.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter zu erwarten. Bei eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler ist grundsätzlich die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu beachten. Im Zuge der Planung muss der überplante Teil der Verkehrsflächen der Feuerhausstraße im Bereich der geplanten Zufahrt

zum neuen Feuerwehrgerätehaus baulich an die neuen Anforderungen angepasst werden, wobei die Funktion dieses sonstigen Sachgutes dabei nach wie vor erhalten bleibt.

Ergebnis:

Durch die geplante Nutzung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

6.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die voraussichtlich während der Bauphase zur Realisierung des geplanten Vorhabens auftreten und die nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden können. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch den Transport und die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Inanspruchnahme von nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen durch den Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baumaterialien, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen und Baustellenbetrieb,
- Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivitäten,
- Veränderungen des natürlichen Reliefs durch die Baugruben.

6.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die (neue) Nutzung der Flächen im Plangebiet. Nennenswerte Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- durch die beabsichtigte Nutzung als Feuerwehrgerätehaus verursachte Emissionen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen,
- durch Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrtsverkehr der Anwohner, Besucher, Gäste, Zulieferer, Dienstleister etc.) verursachte Emissionen wie Verkehrslärm und Abgase.

6.5 Kumulative Auswirkungen

6.5.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

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

6.5.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

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

Im Plangebiet und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der geplanten Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

6.5.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es derzeit keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BinSchG nicht zu erwarten.

6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Einhaltung geltender Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der geplanten Anlagen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- weitestgehender Erhalt bestehender Gehölz- / Heckenstrukturen, vor allem geschützter Biotopstrukturen („Hecken westlich von Hausen“).

- Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Beschränkung Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Bodenversiegelung auf funktional notwendiges Mindestmaß.
- Sicherung randlicher Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).

Schutzgut Wasser

- Minimierung Anteil an abflusswirksamen Flächen.
- Versickerung Niederschlagswasser vor Ort.

Schutzgut Luft / Klima

- Erhalt randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Inanspruchnahme bereits anliegender Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.6.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen und auf diesen umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde konkretisiert und dem Bebauungsplan dann auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet.

6.7 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorha-

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

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Zudem wird das Plangebiet derzeit bereits durch einen bestehenden Kinderspielplatz sowie bestehende Verkehrsflächen (Feuerhausstraße) geprägt. Das Plangebiet weist damit bereits eine gewisse technische Vorprägung („störende Kulissenwirkung“) auf. Die Möglichkeit des Vorkommens europarechtlich geschützter Arten oder Arten mit strengem Schutz nach nationalem Recht ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht sehr wahrscheinlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Unabhängig davon werden verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (Zeitraum Gehölzrodung, Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung Vogelschlag) festgesetzt.

Zusätzlich wird zur Ermittlung der im Plangebiet vorhandenen Arten parallel zum Bebauungsplanverfahren bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Plangebiet und dessen Umfeld (maßgebender Wirkraum) durchgeführt. Weitere Maßnahmen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren nach Vorliegen der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ergänzt.

6.8 Planungsalternativen

Nachdem mit den bestehenden baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Hausen die aktuell geltenden Regelungen und Anforderungen für die technische Ausstattung und Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren nicht mehr erfüllt werden können, sah sich die Gemeinde Geltendorf vor die Herausforderung gestellt, einen Standort für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in der Ortslage Hausen zu finden. Die in der Ortslage Hausen noch vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale stehen vorwiegend für eine weitere wohnbauliche Nutzung zur Verfügung. Zudem ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Nutzung dieser Flächen für die Feuerwehr nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Letztendlich stehen in der Ortslage Hausen keine Innenentwicklungspotenziale für eine Entwicklung der erforderlichen Anlagen für die Freiwillige Feuerwehr zur Verfügung. Zudem weisen insbesondere die klassischen Baulücken auch nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße Betriebsform der Feuerwehr erforderlich ist. Flächenpotenziale in den Randbereichen des Siedlungsgebietes Hausen scheiden ebenfalls aus, da hier oftmals die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) nicht vorhanden sind. Aufgrund anderweitig fehlender Alternativen werden die

gemeindlichen Flächen des bisherigen Kinderspielplatzes am westlichen Rand der Ortslage Hausen von der Gemeinde Geltendorf für die Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses herangezogen und planungsrechtlich gesichert. Der Kinderspielplatz wird im Gegenzug etwas weiter nach Westen verlagert.

6.9 Zusätzliche Angaben

6.9.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang 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 ließen.

Möglicherweise im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch neu hinzukommende Erkenntnisse (Fachgutachten, umweltrelevante Stellungnahmen etc.) werden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes für den Entwurf des Bebauungsplanes dann auch entsprechend berücksichtigt.

6.9.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Das genaue Konzept für das ggf. durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

6.9.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem etwa 2.130 m² umfassenden Areal im westlichen Randbereich der Ortslage Hausen, soll ein neues Feuerwehrgerätehaus mit zugehörigen Anlagen (Pkw-Stellplätze etc.) für die Freiwillige Feuerwehr Hausen umgesetzt werden. Mit diesem Vorhaben soll sichergestellt werden, dass die Freiwillige

Feuerwehr Hausen auch künftig die für Freiwillige Feuerwehren geltenden Voraussetzungen und Anforderungen erfüllen kann. Die bislang noch vorwiegend als Kinderspielplatz genutzten Wiesenflächen am westlichen Ortsrand von Hausen liegen im Eigentum der Gemeinde und weisen eine gute Eignung für das Vorhaben auf, da dieses über die unmittelbar anliegenden Verkehrsflächen der Feuerhausstraße erschlossen werden kann. Das Plangebiet wird hierfür als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ planungsrechtlich gesichert.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Umsetzung des neuen Feuerwehrgerätehauses zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der Nutzung des Plangebiets als Kinderspielplatz zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung infolge der künftigen Überbauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft / Landschaftsbild) teilweise nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der Nutzung des Plangebiets als Kinderspielplatz mit der Umsetzung des neuen Feuerwehrgerätehauses eine höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des neuen Feuerwehrgerätehauses auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Zudem bleiben die im Norden bestehenden Biotopstrukturen auch weiterhin erhalten.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren noch zusätzliche, externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen / -maßnahmen planungsrechtlich verbindlich zugeordnet.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m ²	in %
Baugebiete	1.983	93,1
- Fläche für Gemeinbedarf (davon Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ca. 607 m ²)	1.983	93,1
Grün- und Freiflächen	75	3,5
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	75	3,5
Verkehrsflächen	72	3,4

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m ²	in %
- „Feuerhausstraße“	72	3,4
Gesamtfläche	2.130	100,0

Aufgestellt:

Kissing, 03.07.2025



ARNOLD CONSULT AG