

Gemeinde	Geltendorf Landkreis Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Änderung des Bebauungsplans Geltendorf Mitte, Sportplatz
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-5 Bearb.: Win, Kun, Na
Plandatum	17.09.2009 26.11.2009 04.02.2010 24.03.2010

Begründung

Inhalt	
1	Vorbemerkung
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans
3	Lage des überplanten Gebiets
4	Festsetzungen
5	Umweltbericht
6	Auswirkungen des Bebauungsplans
7	Planfertiger
Anhang:	Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 14.04.1972

1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Geltendorf hat am 17.09.2009 die Änderung Ihres Bebauungsplans „Geltendorf Gebiet Mitte, Sportplatz“ vom 14.04.1972, genehmigt am 12.03.1973 mit vereinfachter Änderung vom 18.12.1976 beschlossen.

Dieses Vorhaben ist im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Gemeinde enthalten.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur Nummern 1633/Teil, 1647/3, 1648/1, 1679, 1680, 1682, 1683, 1683/1, 1683/2, 1684, 1684/1 und 1685.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Erweiterung der vorhandenen Sportanlage nach Süden (Flur Nr. 1684 und 1633) für ein Kleinspielfeld und einen Trainingsplatz. Die dafür erforderliche Rodungsgenehmigung für Wald mit Vereinbarung zur Ersatzpflanzung liegt vor.

Für die Ausübung des Sports soll das vorhandene Gebäude auf Flur Nr. 1683/1 und 2 großzügig erweitert werden können (Nutzung z.B. Umkleiden, Geräte etc.)

Die vorhandenen Gebäude für die Tennisanlage werden ebenfalls mit Baugrenze erfasst.

In diesem Zusammenhang wird der Bauraum für die vorhandene Schule der inzwischen vollzogenen Erweiterung angepasst und die nicht mehr benötigten Baugrenzen werden aufgehoben.

Da beim neu errichteten Bürgerhaus auf Flur Nr. 1686 nördlich des überplanten Gebiets zahlreiche Stellplätze neu geschaffen werden konnten, wurden die in dem bisherigen Bebauungsplan festgesetzten geplanten Parkplätze und Stellplätze nicht verwirklicht.

Ergänzend in diesem Plan ist auch die Festsetzung von Standorten für die Masten von Flutlichtanlagen aufgenommen worden.

3 Lage des überplanten Gebiets

Die Sportanlage liegt in der Ortsmitte Geltendorf, östlich von Rathaus und Schule und ist - auch durch Ihre zentrale Lage - gut zu erreichen.

Das Gelände ist nahezu eben. Der Boden eignet sich zur Erweiterung der Sportanlage.

Im Süden grenzt Wald an. Im Norden befindet sich das gemeindliche Bürgerhaus. Im Westen und Südwesten des Gebiets liegen das gemeindliche Rathaus der Gemeinde Geltendorf, sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Kindergarten) sowie Wohnbebauung.

Der östliche Teil des überplanten Gebiets befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans (Windachtal mit Pflaumdorfer Moos, Windacher Mösel und Hochwaldgebirge). Hier sollen sich Siedlungstätigkeit und Bebauung nach den hier besonders zu gewichtenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Die Gemeinde Geltendorf hat diesem Gesichtspunkt Rechnung getragen, z. B. in der Zurücknahme der baulichen Entwicklungsmöglichkeit von den Freiflächen, in der Beibehaltung der Waldkulisse und der Konzentration der sportlichen Nutzung auf das vorhandene Gelände. Durch Mehrfachnutzung der landschaftsgerecht (wasserdurchlässig) ausgeführten Parkplätze beim Bürgerhaus ist auch weitere Bodenversiegelung im Sportgelände vermieden worden. Für die geringfügige Inanspruchnahme von Wald wurden Ersatzpflanzungen vereinbart. Insoweit wurden hier aus Sicht der Gemeinde den erwähnten Belangen mit planerischen Entscheidungen und Mitteln entsprochen. Die Erweiterung der Sportanlage trägt dem gestiegenen Bedarf in der Gemeinde Rechnung und sie erlaubt kurze Wege für viele Nutzer durch Beibehaltung des Standorts.

Biotop- oder Habitat-Flächen werden durch die geplante Erweiterung der Sportanlage nicht betroffen. Eine SPA-Prüfung (Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) erscheint derzeit nicht notwendig.

Altlasten durch verfüllte Flächen sind nach Kenntnis der Gemeinde nicht vorhanden. Archäologische Funde oder andere Kulturgüter sind auf der Fläche auch nicht vorhanden.

Der östliche Teil des Planungsgebiets befindet sich regionalplanerisch im „landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Windachtal mit Pflaumdorfer Moos, Windacher Mösel und Hochwaldgebirge“ (RP 14 Bl 1.2.2.17.6) gemäß Regionalplan 14 Bl 1.2.1.2 sollen sich Siedlungstätigkeit und Bebauung nach den hier besonders zu gewichtenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Die Gemeinde Geltendorf hat diesen Belang durchaus erkannt. Die Ersatzpflanzung für den gerodeten Wald soll quantitativ entstehende Verluste ausgleichen. Die gute Eingrünung der Anlage gegenüber dem Landschaftsraum trägt dem qualitativen Gesichtspunkt Rechnung, keine negative landschaftliche Fernwirkung entstehen zu lassen.

Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst etwa 4,23 ha.

4 Festsetzungen

Grundsätzlich gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Darstellung des Plans und seine zeichnerischen Festsetzungen wurden der aktuellen digitalen Flurkarte und den Planungszielen der Gemeinde Geltendorf angepasst. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist im Anhang der Begründung zum Vergleich beigeheftet.

5 Umweltbericht

Der Umweltbelag der Rodung von Wald wurde vor dem Bauleitplanverfahren mit dem staatlichen Forstamt durch Ersatzpflanzung und Grünordnung abgearbeitet. Dies stellt zugleich den Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft dar.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind in den vorher ausformulierten Kapiteln dieser Begründung dargelegt worden.

Der Bebauungsplan wird im Umfang der Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung gemäß folgenden gesetzlichen Zielvorgaben und Umweltbelangen erstellt:

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004
mit Änderung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
mit Änderung vom 22.04.1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 25.03.2002 mit Änderung durch
G. vom 09.12.2006
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.12.2005
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler (DSchG) vom 25.06.1973
- Landschaftsplan mit Umweltbericht der Gemeinde Geltendorf vom
20.12.2009
- Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geltendorf vom 02.07.2009
- Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
ergänzte Fassung des StMLU vom Januar 2003
- Leitfaden zur Umweltprüfung „Der Umweltbericht in der Praxis“ ergänzte
Fassung der Obersten Baubehörde und des Bay. Staatsministeriums für Umwelt,
Gesundheit und Verbraucherschutz vom Januar 2007

5.2.1 Die in § 1 Abs. 7 BauGB angesprochenen Schutzgüter sind in folgender Weise betroffen:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Die großflächige Erweiterung der Sportanlage hat etwa 0,42 ha Waldverlust verursacht, welcher ausgeglichen wird. Hier liegt eine, wenn auch durch Verlagerung kompensierte, Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenwelt und dem sonstigen natürlichen Wirkungsgefüge vor.

Die Sportplätze werden durch Dränagen entwässert, welche nach wassertechnischen Gesichtspunkten in den Untergrund versickern.

Ein gravierender Eingriff ins Landschaftsbild liegt nicht vor.

5.2.2 Erhaltungsziele und Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europ. Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es sind weder FFH-, noch SPA-Areale betroffen, auch keine Biotop- oder Flächen/Objekte im Sinn des Art. 13 e BayNatSchG.

5.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Es ist nicht von menschlicher Beeinträchtigung auszugehen. Die Ausübung von Sport soll der menschlichen Gesundheit dienen.

Zum Wald wurde ein Sicherheitsstreifen festgesetzt. Bauliche Anlagen innerhalb dieses Streifens sind konstruktiv so auszubilden, dass die Nutzer bei stürzenden Bäumen nicht zu Schaden kommen.

5.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.

5.2.5 Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen oder Abwässern.

Von der Anlage gehen keine störenden Emissionen aus. Abfälle oder Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.

5.2.6 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Die Gebäude und die Flutlichtanlage werden auch nach Gesichtspunkten der Energieeinsparung ausgestattet und genutzt.

5.2.7 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz-Rechts.

Die Sportanlage liegt hierzu nicht in Widerspruch.

5.2.8 Die Erhaltung der Luftqualität in Gebieten, bei denen die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen.

Dies ist in Geltendorf nicht der Fall.

5.2.9 Wechselwirkungen

Die Errichtung und der laufende Betrieb der Sportanlage wird sich insgesamt positiv auf die menschliche Gesundheit und das Vereinsleben der Gemeinde in lokalem und übergemeindlichem Umfang auswirken.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer umweltverträglichen Erweiterung der gemeindlichen Sportanlage unter Schonung der Landschaft und des Naturhaushalts. Ein Verzicht auf die Durchführung der Planung wird von der Gemeinde Geltendorf nicht erwogen.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.

Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig (Waldverlust) und wurden vertraglich vereinbart.

