

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Kaltenberg – St.-Elisabeth-Straße

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60 80335 München

Az.: 610-41/2-70 Bearb.: Wi/Ma/Fr/Mü/Na

Plandatum

April 2011
28.07.2011
03.11.2011
ergänzt 15.12.2011
22.03.2012

Begründung

Inhalt

A	Städtebauliche Begründung
B	Umweltbericht
C	Planfertiger

A Städtebauliche Begründung

1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan enthält die Grundstücke mit den Flurnummern 1038/5, 1038/6, 1038/7 und 1038/ in Kaltenberg in der Gemeinde Geltendorf sowie Teile der Flurnummern 1036/1 und 1039 (Sichtfelder zur Kreisstraße LL12).

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Geltendorf hat am 02.03.2011 beschlossen, für den Bereich der oben genannten Flurstücke einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Kaltenberg – St.-Elisabeth-Straße“ aufzustellen.

Das neue Wohnbauland soll vor allem ortsansässigen Bürgern zur Verfügung stehen und den Ort nach Westen hin abrunden.

Die vorliegende Planfassung beruht auf dem Satzungsbeschluss vom 22.03.2012.

3 Planungsrechtliche Situation

Im noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Neu-Entwurf, derzeit nach öffentlicher Auslegung gemäß § 4.2 BauGB, sieht für das Gebiet bereits Wohnbaufläche vor. Die betroffene Fläche ist derzeit nach §35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

4 Städtebauliche Situation

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Gebiet ist etwa 0,5 ha groß. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kaltenberg und grenzt im Norden an die Kreisstraße LL12 (Walleshauser Straße).

Östlich angrenzend an das zu beplanende Gebiet grenzt die St.-Elisabeth-Straße mit dem derzeitigen Ortsrand von Kaltenberg mit einer ostseitigen Einfamilienhausbebauung.

Topographisch liegt das Gebiet an einem leichten Südhang. Die Planung geht davon aus, dass die Hanglage des Gebiets erhalten bleibt.

Altlasten infolge von Bodenverfüllung oder Verunreinigungen des Bodens sind in der Gemeinde nicht bekannt. Auch archäologische Bodenfunde sind nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

4.2 Es liegt ein Baugrundgutachten vor (Crystal Geotechnik Nr. B 11360 vom 29.09.2011). Nach den vorliegenden geologischen Unterlagen liegt der Ortsteil Kaltenberg der Gemeinde Geltendorf in einem durch die letzte Eiszeit (Würm-Eiszeit) und vorletzte Eiszeit (Riß-Eiszeit) stark geprägten Gelände. Gemäß den geologischen Karten stehen hier unter dem Oberboden Lößlehme und Decklehme (Würm-Eiszeit) oder schluffige Kiese (Altmoräne; Riß-Eiszeit) an, die im Tieferen von tertiären Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden. Im Rahmen der Sondierbohrarbeiten des Baugrundgutachtens konnte die beschriebene geologische Situation bestätigt werden, die tertiären Sedimente wurden aber bis zur maximalen Endteufe von 5,0 m unter Geländeoberkante nicht erschlossen.

Auf Grund der vorliegenden Aufschlüsse und der allgemeinen Kenntnisse lässt sich der Untergrund im Untersuchungsgebiet bis in den erkundeten Tiefenbereich nach den ausgeführten Bohrungen somit wie folgt beschreiben. Hierbei ist anzumerken, dass die Lößlehme (Würm-Eiszeit) jeweils von den rißeiszeitlichen Sedimenten unterlagert werden:

Mutterboden (bis 0,4 m unter GOK erkundet)	- Mutterboden; Schluff, stark humos, schwach sandig, meist schwach kiesig Wurzelreste; Konsistenz: weich – steif
Lößlehme (1,7 bis 2,6 m unter GOK erkundet) (in Kleinbohrung SDB 4 bis 5,0 m unter GOK erkundet)	- Schluff, schwach sandig bis sandig, teils tonig, teils schwach kiesig bis kiesig, im Oberen teils schwach humos; Konsistenz: weich – überwiegend steif
Rißeiszeitliche Kiese (bis zur jeweiligen Endteufe von maximal 4,3 m erkundet) (Ausnahme SDB 4)	- Kies, stark schluffig, schwach sandig bis stark sandig, teils schwach steinig; Lagerung: mitteldicht (im Tieferen mitteldicht – dicht)

Lößlehm

In allen Kleinbohrungen wurden unter einer ca. 40 cm mächtigen Mutterbodenschicht oberflächennah Lößlehmschichten bis in Tiefen von maximal 5,0 m unter Geländeoberkante (SDB 4) in Form von schwach sandigen bis sandigen, teils tonigen, teils schwach kiesigen bis kiesigen und im Oberen teilweise schwach humosen Schluffen in weicher bis überwiegend steifer, Konsistenz erkundet.

Kiese (Rißeiszeitliche Sedimente)

Quartäre Kiese (aus der Riß-Eiszeit) wurden in allen Aufschlüssen außer in der Kleinbohrung SDB 4 unterhalb der Lößlehme in Form von schwach sandigen bis stark sandigen, stark schluffigen, teilweise schwach steinigen Kiesen in mitteldichter bis dichter Lagerung erbohrt.

Das Baugrundgutachten ist als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans zu beachten

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes, sowie über die maximale Wandhöhe von 6,20 m festgelegt.

Die festgesetzte Grundfläche von maximal 110 qm für Bauräume mit einem Einzelhaus bzw. 220 qm für Bauräume, in denen entweder 2 Einzelhäuser oder ein Doppelhaus möglich sind, stellt die maximal zulässige Bebauung dar. Die Bauräume sind bewusst etwas großzügiger bemessen, um den Grundstückseigentümern Spielraum in der Situierung und teilweise auch in der Ausrichtung der Gebäude zu gewähren.

Die ergänzende Festsetzung einer bis zu 30%igen Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Grundfläche für Balkone, Loggien und Terrassen ermöglicht den Bauherren zusätzlichen Gestaltungsspielraum.

Zudem wird sichergestellt, dass die Versiegelung des Grundstücks durch bauliche Anlagen nach §14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Zufahrten auf max. 70% der zulässigen Grundfläche beschränkt ist. Diese Überschreitung der zulässigen Grundfläche rechtfertigt sich vor allem durch den vorgesehenen 5 m breiten Streifen entlang der St.-Elisabeth-Straße, der von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen freizuhalten ist und ein einheitliches Straßenerscheinungsbild gewährleisten soll. Offene Stellplätze sind hier jedoch zulässig.

4.5 Bauliche Gestaltung

Aufgrund der Lage des Baugebiets am Ortseingang von Kaltenberg südlich des Schlosses dienen die Festsetzungen dem Ziel einen ansprechenden, weitgehenden harmonischen Gesamteindruck der Bebauung und des Ortsrandes herzustellen.

Die Gestaltungsfestsetzungen entsprechen einerseits den Anforderungen des öffentlichen Wohls, gleichzeitig bieten sie den einzelnen Bauherren hinreichenden Gestaltungsspielraum im Rahmen der ortsüblichen Bauweise.

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen Satteldach und Walmdach dient dem Gesamteindruck der Siedlung aufgrund der Ortsrandlage und dem Bezug zum gewachsenen alten Ortskern und soll ein Erscheinungsbild des Ortsrandes mit einer Vielfalt an geneigten Dächern gewährleisten.

4.6 Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Gebiet befindet sich am nordwestlichen Ortseingang von Kaltenberg und wird über die St.-Elisabeth-Straße, die von der Kreisstraße LL 12 (Walleshauser Straße) abzweigt, erschlossen. Die Sichtfelder von 3 m / 70 m in beiden Richtungen sind berücksichtigt (Freihaltung von Sichthindernissen).

Der Querschnitt der St.-Elisabeth-Straße wird von 5,00 m auf 6,50 m verbreitert, so dass Begegnungsverkehr und eine sinnvolle Straßengestaltung ermöglicht wird.

Je Wohnung ab 75 qm sind gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Der Stauraum vor den Garagen kann gem. gemeindlicher Stellplatzsatzung nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Die Situierung der Garagen und Stellplätze wird bewusst offen gehalten, um den Grundstückseigentümern Gestaltungsspielraum zu bieten. Als äußerer Rahmen ist hier die begrenzte Überschreitungsmöglichkeit von 70% der festgesetzten Grundfläche zu nennen sowie der 5 m breite Streifen entlang der St.-Elisabeth-Straße, der von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden freizuhalten ist.

5 Grünordnung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Im Planentwurf sind die Baufenster so situiert, dass die westliche Grundstückszone jeweils von Bebauung freigehalten ist und hier eine Eingrünung des Ortsrandes stattfinden kann. Dazu sind die Festsetzungen getroffen worden, dass unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind und pro angefangener Fläche von 200 qm ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist.

Bei der Einfriedung ist auf Kleinsäugerdurchgänglichkeit zu achten, d.h. Einfriedungen sind sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand auszubilden.

Garagenzufahrten sowie Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

6 Wasserwirtschaft

Das Baugebiet liegt nach dem Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete (Internetauftritt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Im gesamten Baugebiet ist aber generell mit Schichtwasserhorizonten in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten (z. B. in den Kiesen) in allen Tiefenbereichen bis nahe GOK zu rechnen.

Dies ist hier auch hinsichtlich der Wohnbebauung (Bauwerkstrokenhaltung) zu beachten. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist hier aber bis zu den üblichen Gründungstiefen (bis ca. 3 m unter Geländeoberkante) nicht zu erwarten.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Niederschlagswasser von Dachflächen darf über Absetzschächte Rohr-Rigolen zugeleitet werden. Niederschlagswasser von befestigten Hofflächen und der Erschließungsstrasse wäre zur Versickerung zunächst über die belebte Bodenzone oder entsprechende Filteranlagen zu führen. Die Erschließung des Baugebiets durch die Gemeinde berücksichtigt auch die Entsorgung des Überlaufs aus privaten Versickerungsanlagen und der Erschließungsstrasse.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Gemeindeortsteils Kaltenberg und grenzt im Norden an die Kreisstraße LL12 (Walleshauser Straße) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet liegt an einem leichten Südhang.

Insgesamt sind für das Plangebiet sieben Einzelhäuser vorgesehen, die vorrangig dem Siedlungsbedarf der einheimischen Bevölkerung dienen sollen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege in München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech.

Das Gebiet ist baum- und strauchlos.

1.2 Umweltrelevante gesetzliche Ziele und ihre Berücksichtigung

Dem Bebauungsplan liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu Grunde. Der Bebauungsplan wurde mit integrierter Grünordnung erstellt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung wurden das BauGB und die BauNVO berücksichtigt. Bei dem anstehenden Bauleitplanverfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (Scoping) können weitere Umweltbelange und Ziele im Rahmen der Abwägung in diese Planung übernommen werden.

Für das Gebiet liegt eine Baugrunderkundung / ein Baugrundgutachten des Ing.-Büros Crystal Geotechnik, Utting, vom 29.09.2011 mit der Projekt Nr. B 11360 vor. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind hinsichtlich der Ausführung von Hoch- und Tiefbauten sowie der Ausführung der Entwässerungsanlagen für unverschmutztes Niederschlagswasser zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Hinweise und der Begründung dieses Bebauungsplans.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Zu Grunde gelegt werden vor allem die Belange gemäß § 1 Abs. 7a) –i) BauGB:

... die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.*

2.2 Die im Bebauungsplan enthaltenen Flächen stellen sich (Stand März 2012) folgendermaßen dar:

- Das Bauland ist landwirtschaftliche Fläche ohne Gehölzbestand und stellt keinen besonderen Lebensraum für spezielle Arten dar.
- Eine ordnungsgemäße Erschließung wird vorbereitet.
- Eine erhebliche negative Beeinflussung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und des Ortsbilds durch eine Verwirklichung des Bebauungsplans kann nicht erkannt werden.
- Flächen mit Altlastenverdacht liegen nicht vor. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.
- Auf Grund sehr geringer Versickerungsfähigkeit des Untergrunds muss unverschmutztes Niederschlagswasser zurückgehalten und über Rigolen, welche bis unterhalb der Löslehmschicht geführt werden, versickert werden.
- Zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine Daten vorhanden. Aufgrund der insgesamt geringen Eingriffe wird eine geringe Auswirkung der Planung auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern angenommen. Die Belange der Wasserwirtschaft sind zu

beachten.

2.3 Gesamtergebnis:

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter wird insgesamt als gering bewertet, wenn eine sachgerechte Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Hier liegt eine erhebliche Auswirkung durch die geplante Bebauung vor, welche mit technischen Mitteln kompensiert werden muß.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Bodenversiegelung wird durch geeignete Festsetzungen wie z.B. die Ausführung der Garagenzufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise auf ein Minimales begrenzt.

Zudem wird eine gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Flächen festgesetzt, sowie die Pflicht zur Pflanzung von heimischen Laub- oder Obstbäumen angeordnet.

4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“):

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde: Geltendorf Bebauungsplan „Kaltenberg – St.-Elisabeth-Straße“		
0	Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.	Vorhabenstyp	
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht größer als 0,30 sein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

<p style="text-align: center;">Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde: Geltendorf Bebauungsplan „Kaltenberg – St.-Elisabeth-Straße“</p>		
	und die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Planungsgebietes betragen.	
2.	Schutzgut Arten- und Lebensräume	
2.1	<p>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen nach den Listen 1b und 1c ▪ Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG ▪ Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	<p>Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzung der Bodenversiegelung ▪ Erhaltung und Fortführung des heimischen Baumbestands ▪ Versickerung von Niederschlagswasser ▪ Einfriedungen ohne Hindernisse für Kleintiere ▪ Sicherung ökologischer ausgleichender öffentlicher Freiflächen 	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3.	Schutzgut Boden	
	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt (Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen).	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.	Schutzgut Wasser	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden kann nicht gewährleistet werden; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
5	Schutzgut Luft/Klima	
	Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Überprüfung der Eingriffsregelung Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise Gemeinde: Geltendorf Bebauungsplan „Kaltenberg – St.-Elisabeth-Straße“		
6.3	<p>naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. (z.B. Pflanzgebot von einheimischen Laubbäumen bzw .hochstämmigen Obstbäumen)</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Alle Fragen sind mit ja beantwortet → es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf für das Wohngebiet		
Stand 22.03.2012		

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Der Standort scheint für eine Nutzung als Wohngebiet geeignet.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung wurde ein ergänzendes Gutachten (Bodengutachten) vergeben.

7 Monitoring

Die Gemeinde Geltendorf und das Landratsamt Landsberg am Lech werden die Planung und ihre Auswirkungen auf die Umwelt beobachten und auf eventuell auftretende, unvorhersehbare Ereignisse reagieren.

8 Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet soll mit geringer Belastung der natürlichen Umwelt in einem Gleichgewicht von gut bewohnbaren und gut nutzbaren Grundstücken, ortstypischer baulicher Gestaltung und Durchgrünung mit heimischer Vegetation verwirklicht werden. Die Verdrängung von Tieren und Pflanzenarten von bisher landwirtschaftlich genutztem Land (Acker/Weidefläche) wird nicht als qualitatives/ quantitatives Defizit bewertet.

Höherwertige ökologische oder kulturelle Güter werden durch diesen Bebau-

ungsplan nicht tangiert.

Die geologischen Verhältnisse (Lößlehmschichten) sind zu beachten.

C Planfertiger

Die Gemeinde Geltendorf ist Mitglied im Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München. Sie hat die Geschäftsstelle mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt entsprechend den Vorgaben der Gemeindeverwaltung und den Beschlüssen des Gemeinderats.

Gemeinde:

Geltendorf, den.....

15. JAN 2012

.....
(~~Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister~~)

Hellmann
2. Bürgermeister

