

- Teil B -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



3. Änderung des Flächennutzungsplanes

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 06.06.2024

Fassung vom:
13.02.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	5
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung	5
2.1.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	5
2.1.2	Änderungsbereich in Hausen.....	6
2.2	Topographie und Vegetation.....	7
2.2.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	7
2.2.2	Änderungsbereich in Hausen.....	8
2.3	Geologie und Hydrologie.....	8
2.3.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	8
2.3.2	Änderungsbereich in Hausen.....	9
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	14
3.2.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	14
3.2.2	Änderungsbereich in Hausen.....	16
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.).....	17
3.3.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	17
3.3.2	Änderungsbereich in Hausen.....	17
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung.....	17
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	17
4.1.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	17
4.1.2	Änderungsbereich in Hausen.....	18
4.2	Erschließungskonzept.....	18
4.2.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	18
4.2.2	Änderungsbereich in Hausen.....	18
4.3	Grün- / Freiraumkonzept	19
4.3.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	19
4.3.2	Änderungsbereich in Hausen.....	19
4.4	Immissionsschutzkonzept	20
4.4.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	20
4.4.2	Änderungsbereich in Hausen.....	20
4.5	Ver- und Entsorgungskonzept.....	20
4.5.1	Änderungsbereich in Kaltenberg.....	20
4.5.2	Änderungsbereich in Hausen.....	21
5.	Umweltbericht.....	21
5.1	Einleitung	22
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)	22
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	22

5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen	23
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	23
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung	23
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung	23
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen	37
5.2.5	Kumulative Auswirkungen	37
5.2.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	37
5.2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	38
5.2.8	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	39
5.2.9	Artenschutz	40
5.2.10	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
5.3	Zusätzliche Angaben	44
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	44
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	45
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45

Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf in der Fassung vom 13.02.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

In der Gemeinde Geltendorf sind in letzter Zeit verstärkt Anfragen von einheimischen Unternehmen und Existenzgründern unterschiedlichster Größenordnung eingegangen, die eine Ansiedlung im Gemeindegebiet Geltendorf anstreben. Nachdem in den bereits bestehenden Gewerbegebieten aber keine geeigneten Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden sind und auch keine adäquaten innerörtlichen Potenzialflächen (Baulücken, Leerstände etc.) für eine derartige Ansiedlung existieren, sieht sich die Gemeinde Geltendorf vor die Aufgabe gestellt, neue gewerbliche Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen von insbesondere einheimischen Firmen, Existenzgründern und kleineren Handwerksbetrieben auszuweisen. Um den vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Bauflächen in angemessenem Umfang Rechnung tragen zu können, sollen bislang noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden gewerblichen Nutzflächen Gewerbegebiet - Süd im Ortsteil Kaltenberg für eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

Nachdem die für eine Entwicklung vorgesehene Flächen aktuell noch im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Aus diesem Grund wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf und im Parallelverfahren hierzu auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 durchgeführt.

Ergänzend ist die Freiwillige Feuerwehr in der Ortslage Hausen auf der Suche nach einem neuen Standort, mit einer größeren Flächenverfügbarkeit, für ein neues Feuerwehrhaus. Nach den hierzu bereits erfolgten Voruntersuchungen sollen die derzeit als Spielplatz genutzten Grünflächen am westlichen Ortsrand der Ortslage Hausen für diese Entwicklung teilweise herangezogen werden. Der Spielplatz soll in diesem Zusammenhang etwas nach Westen verschoben werden. Nachdem auch diese Flächen im Ortsteil Hausen bislang im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Umsetzung des neuen Feuerwehrhauses ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die auch im Rahmen der 3. Änderung bewältigt werden soll. Auch zu

diesem Vorhaben soll weitestgehend parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf wurde am 06.06.2024 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 06.06.2024, in der Zeit vom 09.09.2024 bis einschließlich 11.10.2024 von der Gemeinde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 04.09.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme zu den Vorentwurfsunterlagen gebeten. Die maßgebenden Anregungen aus diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bei der Ausarbeitung der Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf entsprechend berücksichtigt.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

2.1.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Der insgesamt ca. 2,5 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Kaltenberg, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den im Süden der Ortslage Kaltenberg im Bereich der Straße Schönauer Ring bereits bestehenden gewerblichen Nutzflächen („Gewerbegebiet - Süd“).

Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 1169, 1169/1 (teilweise) und 1170/1, jeweils Gemarkung Kaltenberg befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise in privatem Eigentum. Bei den überplanten Teilflächen des Schönauer Ringes (Flur Nrn. 1173 und 1412/1) handelt es sich um Bestandteile einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, die im Eigentum der Gemeinde Geltendorf liegt. Bei dem überplanten landwirtschaftlichen Anwandweg (Teilfläche aus Flur Nr. 1164) im Westen und dem Weg (Flur Nr. 1171) im Norden handelt es sich ebenfalls um gewidmete Verkehrsflächen in gemeindlichem Eigentum.

Die Flächen im Änderungsbereich werden bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet. Bei den überplanten Teilflächen des Schönauer Ringes handelt es sich um bereits nahezu vollflächig mit Asphalt versiegelte Verkehrsflächen. Der landwirtschaftliche Anwandweg

(Flur Nr. 1164) im Westen des Änderungsgebietes und der Weg im Norden (Flur Nr. 1171) sind als Schotterwege ausgebildet.

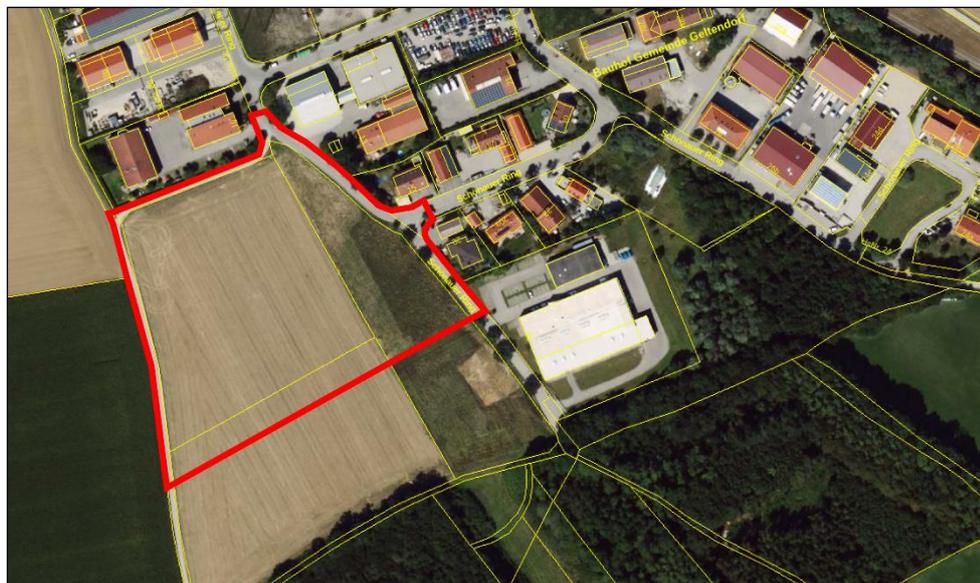


Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet Kaltenberg © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Änderungsbereich schließt im Norden und Osten unmittelbar an die bereits bestehenden, teilweise großmaßstäblichen gewerblichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen des „Gewerbegebietes - Süd“ an. Im Süden folgen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, an die sich Forstflächen anschließen. Im Westen schließen an den landwirtschaftlichen Anwandweg ebenfalls intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen an, auf die westlich wiederum Forstflächen („Junger Krug“) folgen.

2.1.2 Änderungsbereich in Hausen

Der insgesamt ca. 0,3 ha umfassende Änderungsbereich in Hausen befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Hausen, im Bereich einer bislang vorwiegend als Kinderspielplatz genutzten Grünfläche.

Das teilweise überplante Grundstück Flur Nr. 80/1, Gemarkung Hausen, befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Bei der überplanten Teilfläche der Feuerhausstraße (Flur Nr. 614) handelt es sich um einen Bestandteil einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, die im Eigentum der Gemeinde Geltendorf liegt.

Die Flächen im Änderungsbereich werden bislang vorwiegend als Kinderspielplatz genutzt. Eine Teilfläche im Westen unterliegt bislang als Grünfläche noch einer intensiven Bewirtschaftung. Bei dem überplanten Abschnitt der Feuerhausstraße handelt es sich um eine bereits vollflächig mit Asphalt versiegelte Verkehrsfläche.



Abb. 2: Luftbild Lage Änderungsbereich Hausen © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Änderungsbereich schließt im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an. Im Nordosten befinden sich im Anschluss an die Verkehrsfläche der Feuerhausstraße intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Im Osten und Süden liegen die heterogenen Gebäudestrukturen (Einzelhäuser, landwirtschaftliche Anwesen etc.) des gewachsenen Siedlungsgebietes von Hausen. Im Südwesten und Westen folgen intensiv bewirtschaftete Grünflächen auf das Änderungsgebiet.

2.2 Topographie und Vegetation

2.2.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Das Änderungsgebiet steigt von einem mittleren Höhengniveau von etwa 580,0 m über Normalhöhengnull (ü. NHN) am nördlichen Rand auf ein mittleres Höhengniveau von etwa 581,5 m ü. NHN am südlichen Rand des Gebietes geringfügig (ca. 1,5 m) in südlicher Richtung hin an.

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der überplanten Flächen als Ackerland haben sich auf dem Großteil des Änderungsbereiches in der Vergangenheit keine Gehölzstrukturen oder besondere Grünstrukturen entwickelt. Im Bereich der teilweise überplanten Verkehrsflächen des Schönauer Ringes sind insbesondere entlang des südlichen Ausläufers dieser Straße und im nördlichen Teil einige Laubbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur im jeweiligen Straßenbegleitgrün vorhanden. Deren Fortbestand kann auch bei der geplanten gewerblichen Entwicklung des Änderungsbereiches gewährleistet werden. Nach der Biotopkartierung für den Landkreis Landsberg am Lech sind besonders geschützte Biotopstrukturen ebenso wenig anzutreffen, wie

sonstige besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sowie anderweitige landschaftlich oder naturschutzfachlich hochwertige Flächen (Landschafts- oder Naturschutzgebiete).

2.2.2 Änderungsbereich in Hausen

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

Infolge der bisherigen, vorwiegenden Nutzung der überplanten Flächen als Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten ist der Änderungsbereich vorwiegend durch intensiv genutzte Wiesenflächen geprägt. Gehölzstrukturen haben sich insbesondere entlang des nördlichen, nordöstlichen und südlichen Randbereiches des überplanten Areals entwickelt. Hier finden sich Feldheckenstrukturen aus Laubgehölzen in unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur. Nach der Biotopkartierung für den Landkreis Landsberg am Lech ist die nördliche Heckenstruktur als besonders geschützte Biotopstruktur erfasst (Biotopteilflächen-Nr. 7832-0057-003, „Hecken westlich von Hausen“). Sonstige besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sowie anderweitige landschaftlich oder naturschutzfachlich hochwertige Flächen (Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind im Änderungsbereich hingegen nicht vorhanden.

2.3 Geologie und Hydrologie

2.3.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Der Änderungsbereich 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. Nach einer Baugrunderkundung der Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg (Baugrundgutachten Nr. B 211124 vom 23.09.2022) folgen im Änderungsbereich unter einer bis ca. 0,60 m starken Oberbodenschicht (Mutterboden aus humosem, schwach kiesigen Schluff-Sand-Gemisch) teils sandige bis stark sandige, teils schwach schluffige bis schluffige Kiese (würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter) in mitteldichter bis dichter Lagerung. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet selbst nicht bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich aber eine im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech erfasste Altablagerung (ABuDIS-Nr. 1810088).

Bei den Bohrungen im Rahmen der Baugrunderkundung wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von ca. 575,8 m ü. NHN kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Nach Erfahrungen aus umliegenden Grundwassermessstellen, ist ein Grundwasserflurabstand von > 5 m zu erwarten.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich bzw. dessen engerem Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 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.

2.3.2 Änderungsbereich in Hausen

Der Änderungsbereich ist ebenfalls 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 Änderungsbereich liegen bislang keine konkreten Informationen vor.

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich bzw. dessen engerem Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 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.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

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

Nach Ziel (Z) 1.1.1. LEP sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln...

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 und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Nach Grundsatz (G) 2.2.5. LEP soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,

-
werden.

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

Nach Grundsatz (G) 5.1 LEP sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

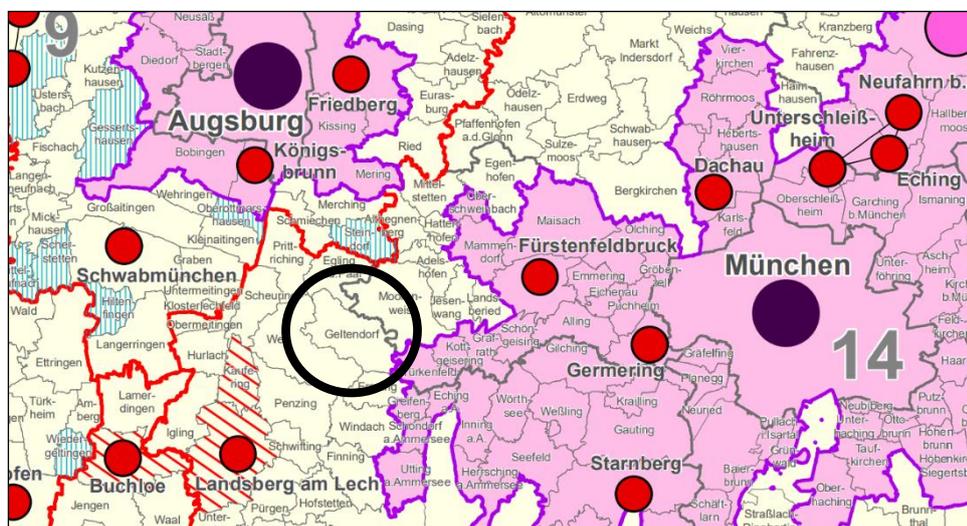


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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

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

- ... soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II G 1.2 RP 14),
- ... sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erfordernisse und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (B II Z 1.7 RP 14),
- ... ist in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (B II Z 2.3 RP 14),
- ... soll in allen Teilräumen eine ausgewogene Entwicklung erfolgen (B IV G 1.2 RP 14),
- ... sollen in allen Teilräumen der Region wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht

werden (*B IV G 2.2 RP 14*),
... ist im ländlichen Raum in allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene
Entwicklung zu ermöglichen (*B IV Z 2.3 RP 14*).

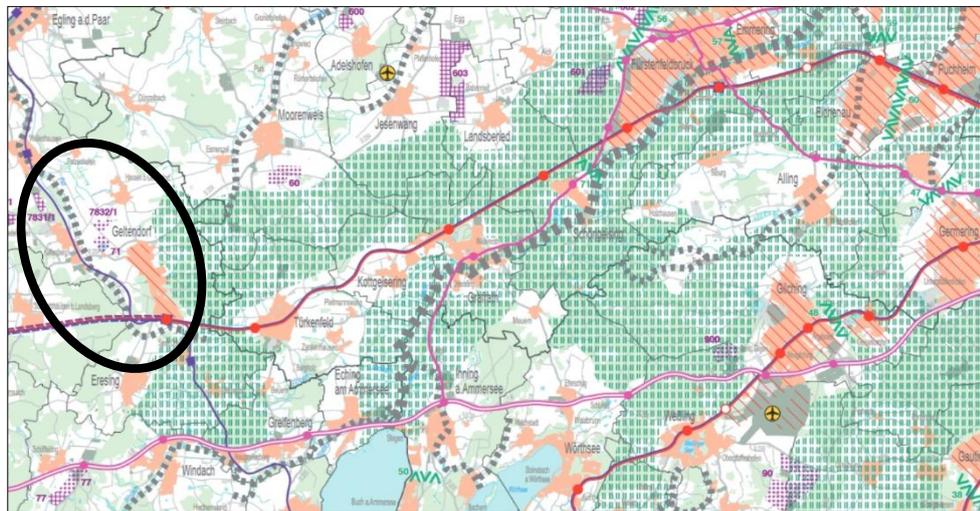


Abb. 4: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung

Infolge der Lage der im Regionalplan München als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestufteten Gemeinde Geltendorf an einer bedeutenden S-Bahn-Strecke mit direkter Verbindung zur Metropole München hat sich insbesondere der Hauptort Geltendorf als Hauptsiedlungsbereich entwickelt. Neben einer deutlichen Zunahme des Wohnraumangebotes, haben sich in Zusammenhang mit der sehr guten Anbindung in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten auch mehrere rein gewerblich genutzte Siedlungsflächen im Gemeindegebiet Geltendorf entwickelt. Infolge der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Erschließungsstrukturen hat sich die Entwicklung von reinen gewerblichen Nutzflächen ohne wesentliche Nachbarschaft zu schützenswerten Wohnnutzungen dabei bislang vorwiegend auf den südlichen / südwestlichen Teil des Ortsteils Kaltenberg konzentriert. Hier wurden in der Vergangenheit bereits über verschiedene Bebauungsplanverfahren das „Gewerbegebiet Kaltenberg - Süd“ (*gewerbliche Nutzfläche ca. 5,9 ha*), das „Gewerbegebiet Kaltenberg - Ost“ (*gewerbliche Nutzfläche ca. 3,3 ha*), das „Gewerbegebiet Kaltenberg - Mühlweg“ (*gewerbliche Nutzfläche ca. 1,3 ha*) und das „Gewerbegebiet westlich der Staatsstraße St 2027“ (*gewerbliche Nutzfläche ca. 0,9 ha*) planungsrechtlich gesichert. Diese 11,4 ha an gewerblichen Nutzflächen sind zwischenzeitlich aber bereits weitestgehend baulich umgesetzt, so dass hier keine wesentlichen Flächenpotenziale mehr verfügbar sind. Auf einer ehemaligen gewerblichen Nutzfläche westlich der Schüleinstraße (Gesamtfläche ca. 3,1 ha) im Südosten von Kaltenberg, wurde die gewerbliche Nutzung u.a. infolge wiederkehrender Konflikte mit der benachbarten, schutzbedürftigen Wohnnutzung in den letzten Jahren eingestellt, so dass diese Fläche zwischenzeitlich weitestgehend brach gefallen ist. Hier sollen künftig vorwiegend mit dem benachbarten Wohnen verträgliche Nutzungen

realisiert werden, so dass diese Fläche für die Ansiedlung reiner gewerblicher Nutzflächen auch nicht mehr zur Verfügung steht. Weitere Gewerbestandorte haben sich als Einzelbetriebe innerhalb der ursprünglich noch vorwiegend ländlich geprägten Ortsteile entwickelt.

Übersicht der gewerblichen Entwicklung der letzten 13 Jahre			
Flächen für Gewerbe und Industrie	Gemeinde Geltendorf	Landkreis Landsberg am Lech	Region Oberbayern
31.12.2010	ca. 6 ha	ca. 424 ha	ca. 10.256 ha
31.12.2015	ca. 12 ha	ca. 376 ha	ca. 11.319 ha
31.12.2020	ca. 42 ha	ca. 1.030 ha	ca. 22.618 ha
31.12.2023	ca. 40 ha	ca. 1.106 ha	ca. 23.551 ha

Tab. 1: Entwicklung der gewerblichen Nutzflächen im Zeitraum 2000 bis 2023, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie im Gemeindegebiet Geltendorf in den letzten 13 Jahren um ca. 660 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 50,8 %). Diese Entwicklung liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Entwicklung entsprechender Siedlungsflächen im Landkreis Landsberg am Lech (ca. 260 %, jährliche Zunahme ca. 20,0 %) sowie in der gesamten Region Oberbayern (ca. 230 %, jährliche Zunahme ca. 17,7 %). Betrachtet man den Zeitraum von 31.12.2020 bis 31.12.2023 so liegt die jährliche Zunahme an gewerblichen Siedlungsflächen im Landkreis Landsberg am Lech noch bei ca. 2,5 % und in der Region Oberbayern noch bei ca. 1,4 %. Geht man nun davon aus, dass sich auch die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Geltendorf in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf ein durchschnittliches, zwischen dem der Region und des Landkreises liegendes Niveau (ca. 2,0 % pro Jahr) einpendelt, ist für diesen Zeitraum noch immer von einem Bedarf von weiteren etwa 12,5 ha an gewerblichen Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes Geltendorf auszugehen.

Innerhalb des Gemeindegebietes Geltendorf sind aktuell jedoch keine geeigneten gewerblichen Potenzialflächen gesichert, um den zu erwartenden gewerblichen Entwicklungen in den nächsten 10 bis 15 Jahren angemessen Rechnung tragen zu können. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf sind lediglich noch die Flächen westlich der Schüleinstraße im Südosten von Kaltenberg als gewerbliche Nutzflächen dargestellt, wobei diese aus den genannten Gründen aber für eine Entwicklung reiner gewerblicher Nutzflächen künftig nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Zudem sind diese Flächen für die Gemeinde auch nicht verfügbar. Letztendlich stehen im Gemeindegebiet Geltendorf aktuell keine größeren, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, auf denen der weitere, perspektivische Bedarf an gewerblichen Nutzflächen in den nächsten 10 bis 15 Jahren (entspricht üblicher Laufzeit Flächennutzungsplan) tatsächlich gedeckt werden kann.

Aktuell liegen in der Gemeinde Geltendorf bereits Anfragen nach gewerblichen Nutzflächen in einer Größenordnung von etwa 3 bis 4 ha u.a. für nachfolgende Betriebs und Handwerkszweige vor, denen bislang im Gemeindegebiet nicht Rechnung getragen werden kann:

- Bauunternehmen, Bedarf ca. 3.000 m² Grundstücksfläche;
- Kfz-Reparatur und -Handel einschl. Waschstraße, Bedarf ca. 3.000 m² Grundstücksfläche;
- Betrieb für Abfülltechnik, Bedarf ca. 4.500 m² Grundstücksfläche;
- Produktions- und Eventservice, Bedarf ca. 3.000 m² Grundstücksfläche;
- Baubetrieb/-unternehmen, Bedarf ca. 8.000 m² Grundstücksfläche;
- Speditionsbetrieb, Bedarf ca. 6.000 m² Grundstücksfläche;
- Gewerbestraße, Bedarf ca. 4.800 m² Grundstücksfläche.

Bestehende Innenentwicklungspotenziale

Infolge der Lage im unmittelbaren Umfeld der Landeshauptstadt München, dem vorhandenen S-Bahn-Anschluss und der trotzdem noch eher ländlich geprägten Umgebung und Siedlungsstruktur fungiert die Gemeinde Geltendorf grundsätzlich als sehr beliebter Wohnort. Wegen der allgemein sehr angespannten Wohnungsmarktsituation wird sich künftig diesbezüglich ein zunehmend hoher Druck auf die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale einstellen. Zudem ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Revitalisierung dieser Flächen oftmals auch gar nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

Ausschließlich gewerblich oder gewerbeähnlich genutzte Strukturen sind innerhalb der einzelnen gewachsenen Ortsteile eher nur sehr zurückhaltend zu finden. Die nicht bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Siedlungsstrukturen sind aktuell bereits als Wohngebiete bzw. Dorf- / Mischgebiete zu beurteilen, deren Veränderung in Richtung Wohnstandorte aber immer weiter voranschreitet. Aufgrund der vorhandenen Art und des Maßes der baulichen Nutzungen wird die Ansiedlung von neuen gewerblichen Strukturen innerhalb der gewachsenen Ortslagen seitens der Gemeinde auch als ortsplannerisch nicht besonders sinnvoll angesehen. Die in den einzelnen Ortsteilen innerorts vorhandenen Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücke, Brachen mit Restnutzung etc. liegen vorwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft von bereits zu Wohnzwecken genutzten Gebäudestrukturen, so dass das mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Emissionspotential (Gewerbelärm, Fahrverkehr etc.) mit dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft oftmals gar nicht vereinbar ist. Zudem weisen insbesondere die klassischen Baulücken auch nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße gewerbliche Betriebsform erforderlich ist. Zu guter Letzt erschwert auch die in den einzelnen Ortslagen teilweise vorhandene Topografie oftmals eine gewerbliche Nutzung der wenigen zur Verfügung stehenden Flächen. Aus den genannten Gründen sind in den einzelnen Ortsteilen keine für eine Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzflächen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

Diese Erfahrungen haben auch bereits einige örtliche Gewerbetreibende gemacht, bevor diese mit dem Wunsch zur Entwicklung neuer gewerblicher

Nutzflächen im südlichen Bereich von Kaltenberg an die Gemeinde herangetreten sind. Infolge unpassender Größenverhältnisse bzw. unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen haben deren Bemühungen zu einer gewerblichen Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in den letzten Jahren zu keinem positiven Ergebnis geführt.

Anbindegebot

Die im Süden der Ortslage Kaltenberg unmittelbar westlich der Straße Schönauer Ring vorgesehene Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen liegt im Norden und Osten unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen der südlichen Ortslage von Kaltenberg an. Diese weist hier bereits vorwiegend eine gewerbliche Prägung auf, die sich in östlicher Richtung bis auf Höhe der Bahnstrecke Geltendorf - Mering sowie nach Süden bis zu den angrenzenden Forstflächen („Chorangerhölzer“) erstreckt. Für den Änderungsbereich liegt damit eine angemessene Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 vor, so dass dem landesplanerischen Anbindegebot bei der Änderungsplanung auch adäquat entsprochen werden kann.

Letztendlich können für das Gemeindegebiet Geltendorf mit der geplanten maßvollen Arrondierung eines bereits seit Jahrzehnten im Süden der Ortslage Kaltenberg bestehenden großflächigen Gewerbegebietes in unmittelbarer Anbindung an ähnlich strukturierte Nutzflächen neue Angebote für gewerbliche Ansiedlungen geschaffen werden. Mit dieser maßvollen Entwicklung kann das Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen innerhalb des vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gemeindegebietes in angemessenem Umfang erhöht werden. Mit dem neuen Feuerwehrhaus im Ortsteil Hausen kann die Bedeutung der örtlichen Feuerwehren als kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge gestärkt und für die kommenden Jahrzehnte gesichert werden. Aus den vorgenannten Gründen kann mit der geplanten gewerblichen Entwicklung eines bereits bestehenden gewerblichen Ansatzes (Änderungsbereich in Kaltenberg) und der Sicherung der kommunalen Feuerwehrinfrastruktur (Änderungsbereich in Hausen) den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung getragen werden. Landesplanerische / regionalplanerische Belange stehen der Änderungsplanung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

3.2.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist der Änderungsbereich in Kaltenberg größtenteils noch als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die bereits bestehenden Verkehrsflächen des Schönauer Ringes sind als „wichtige vorhandene örtliche Straße“ teilweise mit begleitenden

„vorhandenen Bäumen“ ausgewiesen. Zudem ist im Norden sowie im Nordosten des Änderungsbereiches jeweils ein Streifen als „Grünfläche“ dargestellt.

Die unmittelbare nördliche und östliche Nachbarschaft des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die Flächen im Süden und Westen des Änderungsgebietes sind wiederum als „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan dargestellt.



Abb. 5: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf

Die im Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 geplante Nutzung („Gewerbegebiet“) kann aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Geltendorf bislang nicht entwickelt werden. Demzufolge wird das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In dieser 3. Änderung wird der Änderungsbereich als „gewerbliche Bauflächen“ mit den zugehörigen „sonstigen Verkehrsflächen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Der landwirtschaftliche Anwandweg im Westen bleibt auch weiterhin als Bestandteil der westlich angrenzenden „landwirtschaftlichen Flächen“ dargestellt. Nach Rechtskraft der 3. Änderung kann dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) entsprechend Rechnung getragen werden.

3.2.2 Änderungsbereich in Hausen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches geringfügig die nördlich angrenzenden „Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“.

Die unmittelbare nördliche und südwestliche Nachbarschaft des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ teilweise mit der Kennzeichnung als „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ ausgewiesen. Unmittelbar östlich und südlich grenzen „Wohnbauflächen“ an.

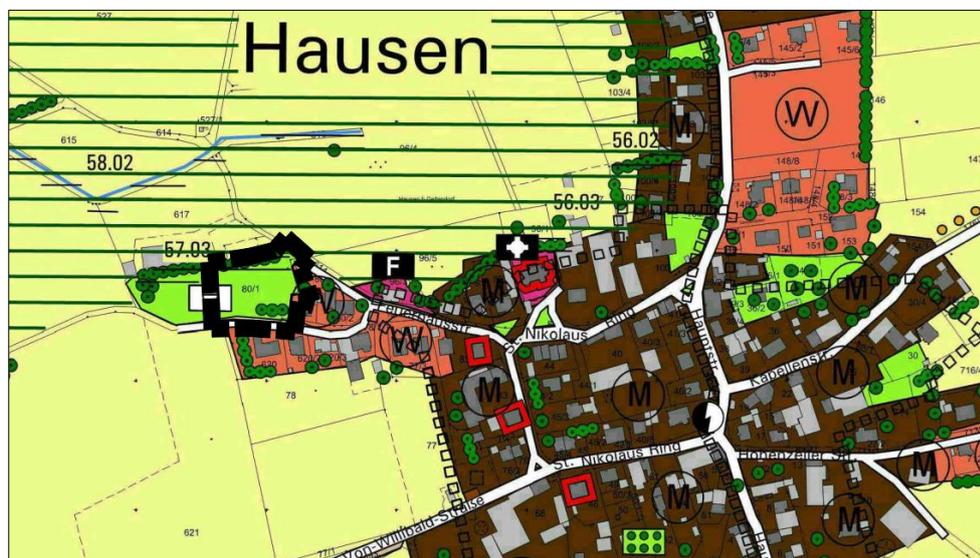


Abb. 6: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf

Die geplante Nutzung der Flächen für das neue Feuerwehrhaus („Fläche für den Gemeinbedarf“) kann aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Geltendorf bislang nicht entwickelt werden. Demzufolge wird auch dieser Bereich in das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

In dieser 3. Änderung wird der Änderungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die Darstellung der bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand des Gebietes als „vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen“ bleibt ebenso bestehen, wie die Kennzeichnung der nördlichen Bestandsgehölze als vorhandenes Biotop (Nr. 57.03 gemäß Kartierung des Landkreises Landsberg am Lech). Nach Rechtskraft der 3. Änderung kann dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) entsprechend Rechnung getragen werden.

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorwiegend außerhalb des Änderungsgebietes liegende, durch den Geltungsbereich des Änderungsbereichs nun teilweise überlagerte Kennzeichnung des Kinder-spielplatzes grafisch angepasst und lesbar gestaltet.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

3.3.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Für den Großteil des Änderungsbereichs liegt derzeit weder ein Bebauungsplan noch eine sonstige Satzung nach BauGB vor, so dass dieser derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die geplante gewerbliche Nutzung des Areals ist unter den vorgenannten Voraussetzungen demzufolge derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung wird demzufolge der qualifizierte Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 im Parallelverfahren aufgestellt.

3.3.2 Änderungsbereich in Hausen

Für den Änderungsbereich in Hausen liegt derzeit weder ein Bebauungsplan noch eine sonstige Satzung nach BauGB vor, so dass dieser derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen ist. Die geplante Nutzung des Areals für das neue Feuerwehrhaus ist unter den vorgenannten Voraussetzungen demzufolge derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Ansiedlung des neuen Feuerwehrhauses wird demzufolge ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

4.1.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen im unmittelbaren Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet - Süd im südlichen Teil der Ortslage Kaltenberg. Letztlich sollen im Änderungsbereich künftig gewerbliche Gebäudestrukturen und Anlagen umgesetzt werden können, die sich weitestgehend an den bereits bestehenden,

teilweise großflächigen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in nördlicher und östlicher Nachbarschaft orientieren.

Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache, Ausprägung und Höhenentwicklung neuer Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer Randeingrünung mit unterschiedlichen Gehölzpflanzungen und Grünflächen im Westen und Süden, soll eine verträgliche Vermittlung der neuen gewerblichen Bauflächen mit der angrenzenden Landschaft und den bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen gesichert werden. Letztlich soll eine maßvolle, der Lage am südwestlichen Ortsrand von Kaltenberg angemessene bauliche Dichte und Höhenstruktur auf den gewerblich zu entwickelnden Flächen ermöglicht werden.

4.1.2 Änderungsbereich in Hausen

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses auf den Flächen im Nordwesten der Ortslage Hausen.

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

4.2 Erschließungskonzept

4.2.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Die Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr kann künftig über die bereits bestehenden, im östlichen Teil des Änderungsbereichs verlaufenden Verkehrsflächen des Schönauer Ringes gewährleistet werden, über den eine Anbindung nach Norden zur St 2054 (Schwabhauser Straße) besteht. Zudem soll eine weitere öffentliche Erschließungsstraße in westlicher Verlängerung des Schönauer Ringes nach Westen geführt werden.

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der künftigen gewerblichen Nutzungen (einschließlich Kunden- und Besucherstellplätze) hat innerhalb des Änderungsbereichs auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf zu erfolgen.

4.2.2 Änderungsbereich in Hausen

Das neue Feuerwehrhaus in Hausen soll im Nordosten des Änderungsgebietes eine Ein- / Ausfahrt an die Feuerwehrstraße erhalten. 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 Feuerwehrhauses ist für den motorisierten Individualverkehr nicht erforderlich.

4.3 Grün- / Freiraumkonzept

4.3.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsbereichs und einer ansprechenden Gestaltung der künftigen gewerblichen Bauflächen soll eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen realisiert werden. Zudem sollen im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan in den westlichen und südlichen Randbereichen des Änderungsbereichs auch noch ergänzende Gehölz- / Grünstrukturen am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen gesichert werden. Mit den im Änderungsbereich vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene Arten im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen erhalten werden.

Das Grundgerüst der künftig öffentlichen bzw. privaten Ein- / Durchgrünung des Änderungsbereichs wird sich vor allem aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

Mit den im Änderungsbereich geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll die Fernwirkung der künftigen gewerblichen Bauflächen weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der künftigen technischen Anlagen und Bauten in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung ermöglicht werden.

4.3.2 Änderungsbereich in Hausen

Zur Gewährleistung einer angemessenen Eingrünung des neuen Feuerwehrhauses soll im nachfolgenden Bebauungsplan westlich und östlich des neuen Gebäudes eine Eingrünung aus standortgerechten, landschaftstypischen Grün- und Gehölzstrukturen gesichert werden. Zudem soll auf einen größtmöglichen Erhalt der im Süden des Änderungsbereiches bereits bestehenden Gehölzstrukturen abgestellt werden. Die entlang des nördlichen Randbereichs des Änderungsgebietes teilweise tangierten Biotopstrukturen („Hecken westlich von Hausen“) werden auch nach Umsetzung der Änderungsplanung weiterhin fortbestehen. In diese ist kein Eingriff vorgesehen. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreten Objektplanung werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Biotopstruktur festgelegt.

4.4 Immissionsschutzkonzept

4.4.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) für die geplanten gewerblichen Bauflächen in Kaltenberg im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Geräuschkontingentierung nach DIN 41691 durchgeführt. Um im Rahmen dieser internen Gliederung der neuen gewerblichen Bauflächen auch der aktuellen Rechtsprechung gerecht zu werden, wird in diesem Zusammenhang darauf geachtet, dass auf mindestens einer angemessen großen Teilfläche der Gesamtfläche des neuen Gewerbegebietes künftig faktisch unbeschränkt emittiert werden können muss. Mit einem Emissionskontingent von 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts soll auf diesen Flächen künftig dem Grunde nach jeder gewerbliche Betrieb im Sinne des § 8 BauNVO angesiedelt werden können. Aus Sicht der Gemeinde kann im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet sowohl diesen Anforderungen als auch einem angemessenen Schutz der schutzbedürftigen und sonstigen Nachbarschaft entsprechend Rechnung getragen werden.

4.4.2 Änderungsbereich in Hausen

Von dem im Änderungsbereich geplanten neuen Feuerwehrhaus / Feuerwehrgerätehaus werden im Normalbetrieb (Feuerwehrübungen etc.) Lärmemissionen verursacht, welche auf das Wohngebiet südlich und südöstlich des Änderungsbereichs einwirken. Zur Ermittlung und Beurteilung der sich hierdurch an den maßgebenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Nachbarschaft des neuen Feuerwehrhauses ergebenden Lärmimmissionen, ist im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahrens in enger Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung durch ein anerkanntes, unabhängiges Gutachterbüro durchzuführen.

4.5 Ver- und Entsorgungskonzept

4.5.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) der im Änderungsbereich geplanten gewerblichen Nutzflächen kann über die im Schönauer Ring bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zu den künftigen gewerblichen Gebäuden geführt. Ergänzend soll das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz auch innerhalb der neu geplanten Erschließungsstraße fortgeführt werden. Das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur

Versickerung gebracht werden.

4.5.2 Änderungsbereich in Hausen

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom etc.) des neu geplanten Feuerwehrhauses soll über die in der Feuerhausstraße bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle erfolgen. Von diesen aus können die erforderlichen Hausanschlüsse zum neuen Gebäude geführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Änderungsbereich versickert werden.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung oder 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 / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft / Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen wurden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklungen und dem Immissionsschutz (gewerbliche Emissionen etc.) Gebrauch gemacht. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanebene werden dann auch die erforderlichen Fachgutachten und -untersuchungen (schalltechnische Untersuchung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung etc.) ausgearbeitet und mit den maßgebenden Fachdienststellen abgestimmt.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

5.1.1.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Ziel der Änderungsplanung ist eine maßvolle Sicherung von neuen gewerblichen Bauflächen im südlichen / südwestlichen Anschluss an bereits vorhandene Gewerbestrukturen („Gewerbegebiet - Süd“), um den vorliegenden Anfragen, insbesondere von einheimischen Unternehmen und Existenzgründern, nach gewerblichen Nutzflächen im Südwesten der Ortslage Kaltenberg künftig angemessenen Rechnung tragen zu können. Im Änderungsbereich soll künftig eine Bebauung mit Gebäudestrukturen möglich sein, die sich weitestgehend an der vorhandenen gewerblichen und sonstigen Bebauung in Nachbarschaft orientieren und insbesondere nach Westen und Süden eine angemessene Eingrünung erhalten. Die Erschließung erfolgt vorwiegend über die bislang nur einseitig angebauten Verkehrsflächen des Schönauer Ringes sowie eine neue Erschließungsstraße. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ mit zugehörigen „sonstigen Verkehrsflächen“ und „Grünflächen“ dargestellt. Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass für die Änderung“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.1.2 Änderungsbereich in Hausen

Ziel der Änderungsplanung für den Ortsteil Hausen ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses auf gemeindlichen Flächen am nordwestlichen Ortsrand. Die Erschließung des neuen Feuerwehrhauses soll über die unmittelbar anliegende Feuerwehrstraße erfolgen. Mit dem weitestmöglichen Erhalt der im Randbereich des Änderungsbereichs bereits bestehenden Gehölzstrukturen und neuen Grün- / Gehölzstrukturen im Westen und Osten soll eine verträgliche Einbindung der neuen technischen Anlagen in die umgebenden Strukturen gesichert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Die bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand des Gebietes werden auch weiterhin als „vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen“ ausgewiesen (einschließlich vorhandenes Biotop Nr. 57.03 gemäß Kartierung des Landkreises Landsberg am Lech). Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass für die Änderung“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze,

Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe Kapitel 3.1.) sind für den Änderungsbereich in Kaltenberg nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Dies trifft grundsätzlich auch auf den Änderungsbereich in Hausen zu, wobei hier die am nördlichen Rand dieses Änderungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen in der Biotopkartierung des Landkreises als geschütztes Biotop erfasst sind (Biotopteilflächen-Nr. 7832-0057-003, „Hecken westlich von Hausen“). Diese, dem gesetzlichen Schutz nach Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) unterliegenden Strukturen werden von der Planung aber weitestgehend nicht tangiert und können demzufolge auch künftig erhalten werden.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung

5.2.2.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre im Änderungsbereich von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der überplanten Ackerflächen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf den überplanten Grundstücken infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

5.2.2.2 Änderungsbereich in Hausen

Für den Änderungsbereich in Hausen wäre bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung 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.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

5.2.3.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist für den Änderungsbereich von einer Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen und randlichen Grün- / Gehölzstrukturen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung („gewerbliche Bauflächen“, § 8 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Ackerflächen auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die bereits im Änderungsgebiet vorhandenen Erschließungsstrukturen des Schönauer Ringes und des landwirtschaftlichen Anwandweges werden hierbei nicht betrachtet, da sich für diese mit der Änderungsplanung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Im Änderungsbereich sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche handelt. Die nächsten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Bereiche finden sich entlang der Schwabhauser Straße (St 2054), ca. 220 m nördlich zum Änderungsbereich.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen existieren im Wesentlichen durch die Verkehrsemissionen der stark frequentierten, in ca. 270 m Entfernung nördlich liegenden Staatsstraße St 2054 (Schwabhauser Straße) und der ca. 300 m östlich liegenden Bahnstrecke Geltendorf - Mering. Zudem ist der Betrieb der nördlich und östlich benachbarten Gewerbeflächen mit Lärmemissionen verbunden. Mögliche Emissionen (Fahrverkehr, Erntevorgänge etc.) aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser üblicherweise hinzunehmen. Infolge der in unmittelbarer nördlicher und östlicher Nachbarschaft bereits vorhandenen gewerblichen Nutzflächen ist eine grundsätzliche Eignung des Änderungsbereichs für eine gewerbliche Nutzung gegeben.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Diese entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Durch die Änderungsplanung werden auch keine für Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvolle Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Benachbarte Naherholungsfunktionen (z. B. Forstflächen etc.) werden durch die Änderungsplanung ebenfalls nicht tangiert.

Die Umsetzung der Änderungsplanung (gewerbliche Bauflächen etc.) bedingt grundsätzlich zusätzliche Belastungen infolge von verkehrs- und nutzungsbedingten Lärmimmissionen. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im benachbarten Siedlungsgebiet Kaltenberg wird im nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde eine schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingentierung (DIN 45691) und immissionsschutzrechtlichen Gliederung der geplanten gewerblichen Nutzflächen erarbeitet. Zudem soll die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen

Nutzflächen künftig so gesteuert werden, dass eine unmittelbare Beeinträchtigung besonders schutzbedürftiger Bereiche (Wohnbauflächen etc.) weitestmöglich vermieden werden kann. Für die vorwiegend gewerblich geprägte Nachbarschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung im Änderungsbereich sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbe und bestehende Verkehrsflächen (Schönauer Ring etc.) vorgeprägten Umfeld, sind dadurch aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal sich auch keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsbereichs befinden.

Denkbare Auswirkungen der Änderungsplanung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen im vorhandenen Gewerbegebiet - Süd nur untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind bei Umsetzung der Änderungsplanung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur-/Landschaftsschutzgebiete). Es sind auch keine geschützten Biotopstrukturen (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG) oder sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile vorhanden.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Änderungsbereichs konnte sich das Schutzgut Pflanzen auf den für eine gewerbliche Erweiterung / Entwicklung vorgesehenen Flächen bislang nur eingeschränkt entwickeln. Gehölzstrukturen oder besonders wertvolle Grünstrukturen sind bislang nicht vorhanden. Lediglich entlang des teilweise überplanten Schönauer Ringes sind in dessen Straßenbegleitgrün einige Laubbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur vorhanden, deren Fortbestand aber auch weiterhin gewährleistet werden kann.

Der Änderungsbereich fungiert für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat, wobei sich das Artenspektrum nach derzeitigem Kenntnisstand auf Arten beschränkt, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und der unmittelbar umliegenden Nutzungen (gewerbliche Nutzflächen, Verkehrsflächen, Forstflächen) etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Feldhasen, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Zudem weist der Änderungsbereich auch für bodenbrütende Vogelarten (z. B. Feldlerche) ein gewisses Potenzial auf. Nach derzeitigem Kenntnisstand

liegen für den Änderungsbereich und dessen Umfeld aber keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z. B. Wiesenbrütergebiete) vor, für die bei Umsetzung der Änderungsplanung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre. Unabhängig davon wird im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, § 44 BNatSchG) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Sich hieraus ggf. ergebende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen etc. werden dann im verbindlichen Bebauungsplan bzw. bei dessen Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung geht eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dauerhaft verloren, was zu einer weiteren Lebensraumeinschränkung für Tiere und Pflanzen führt.

Zur Minimierung der Eingriffe werden in den westlichen und südlichen Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen im nachfolgenden Bebauungsplan verschiedene Pflanzgebote festgelegt bzw. dauerhaft gesichert. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zwischen den künftigen gewerblichen Nutzflächen und den benachbarten Freiraumstrukturen (landwirtschaftliche Flächen, Forstflächen) auf den umliegenden Grundstücken.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem insgesamt 2,49 ha großen Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen, die im Westen von einem landwirtschaftlichen Anwandweg begrenzt werden. Im Norden und Osten grenzen die bereits bestehenden gewerblichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen des „Gewerbegebietes - Süd“ sowie bereits bestehende Verkehrsflächen (südlicher Abschnitt des Schönauer Ringes) unmittelbar an. Auf den von gewerblichen Nutzflächen und Verkehrsflächen bereits vorgeprägten und vorbelasteten Flächen, sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Änderungsplanung bedingt einen dauerhaften quantitativen Verlust von freien Flächen (landwirtschaftliche Ackerflächen) durch Überbauung mit teilweise großflächigen Gebäudestrukturen und Hof- / Verkehrsflächen. Andererseits ergeben sich bei Nutzung der plangegenständlichen Flächen auch Synergieeffekte mit den benachbarten Nutzungen

(bestehende Gewerbegebiete etc.) und es können vorhandene Verkehrsflächen (Schönauer Ringe) sowie darin bereits anliegende Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) mitgenutzt werden. Im Gegensatz zu einer alternativen Entwicklung von dringend benötigten gewerblichen Nutzflächen 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 Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Änderungsbereich 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. Nach den Erkenntnissen einer bereits durchgeführten Baugrunderkundung (Crystal Geotechnik GmbH vom 23.09.2022) liegen unter einer Mutterbodenschicht aus humosem, schwach kiesigem Schluff-Sand-Gemisch (Schichtstärke bis ca. 0,60 m) teils sandige bis stark sandige, teils schwach schluffige bis schluffige Kiese der würmeiszeitlichen Schmelzwasserschotter an. Mit deren mitteldichter bis dichter Lagerung weist der Untergrund eine große bis sehr große Tragfähigkeit auf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Änderungsbereich selbst keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Das Änderungsgebiet befindet sich aber westlich und südlich einer gefahrenverdächtigen Altablagerung (Grundstück Flur Nr. 1175, Gemarkung Kaltenberg), welche im Altlastenkataster des Landkreises Landsberg am Lech (ABuDIS-Nr. 1810088) erfasst ist. Die nordöstliche Ecke des Änderungsgebiets (Grundstücke Flur Nrn. 1169 und 1170/1) befindet sich noch innerhalb eines 70 m-Sicherheitsradius zur Deponiegrenze, welcher die mindestens 10-fache Deponietiefe als Abstand für ein Worst-Case-Szenario für die Freisetzung von Deponiegasen darstellt. Der südliche Teil des Änderungsgebiets liegt knapp außerhalb dieses Sicherheitsradius.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung im unmittelbaren südwestlichen Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbestrukturen im Gewerbegebiet - Süd wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Es bleiben lediglich im westlichen und südlichen Randbereich des Änderungsbereiches teilweise noch randliche Grün- und

Gehölzstrukturen, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden stattfindet.

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb der neuen Gewerbebetriebe sind keine Schadstoffeinträge zu befürchten. Zur Eingriffsminimierung in das Bodenpotential, werden im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen (extensive Begrünung von Flachdächern / flachgeneigten Dächern) festgelegt.

Für eine Nutzung von im Sicherheitsradius der benachbarten Altablagerung liegenden baulichen Anlagen ist die Einhaltung von Anforderungen der Sicherung der Wirkungsbereiche Boden-Mensch und die Ausführung vorsorgender Maßnahmen zur Deponiegassicherung im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan bzw. der nachfolgenden Objektplanung in Abstimmung mit der Unteren Abfall- / Bodenschutzbehörde erforderlich. Alternativ kann der noch im Radius befindliche nordöstlichste Teil des Änderungsgebietes auch von jeglicher Bebauung, welche die Akkumulation, Freisetzung und den Transport migrierender Gase ermöglicht (Hochbau, Leitungsbau, Schächte etc.) freigehalten werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 300 m östlich verläuft mit dem Weihergraben ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Änderungsplanung aber nicht tangiert wird. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Bei Starkregenereignissen kann eine Gefahr von wild abfließendem Wasser jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Nach Erkenntnissen aus verschiedenen Grundwassermessstellen in der Umgebung des Änderungsbereichs kann für die überplanten Flächen von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 5 m unter Gelände ausgegangen werden, so dass bei Umsetzung der Änderungsplanung keine Beeinträchtigung des Grundwasserhorizontes zu erwarten ist. Der Änderungsbereich 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 Änderungsplanung erfolgt eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen führt die Überbauung zu einer Verringerung der

Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Änderungsbereichs.

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan auch bei der geplanten gewerblichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Oberflächengewässer werden durch die Änderungsplanung 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 Änderungsplanung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Der Änderungsbereich wird im Norden und Osten bereits durch gewerbliche Nutzflächen („Gewerbegebiet - Süd“) begrenzt. Zudem verläuft entlang der östlichen Begrenzung auch die Verkehrsfläche des Schönauer Ringes, welche die Erschließung der umliegenden gewerblichen Nutzflächen für den motorisierten Individualverkehr sicherstellt. Die bislang noch bestehenden intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen tragen in geringem Umfang aktuell auch noch zum Luftaustausch zwischen der freien Landschaft und des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Kaltenberg bei, wobei diese Funktion im Status quo lokal bereits stark eingeschränkt ist.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung gehen grundsätzlich offene, bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen und damit potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Bei Umsetzung der gewerblichen Nutzflächen nimmt der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen des Umfangs und der Lage der überplanten Flächen, umgeben von bestehenden Straßen (Schönauer Ring) und bereits bestehenden gewerblichen Strukturen („Gewerbegebiet - Süd“), ist dieser Effekt im Änderungsbereich aber nur von geringer Bedeutung. Besonders negative Einflüsse auf das Klima des Ortes Kaltenberg sind bei Umsetzung der Änderungsplanung nicht zu erwarten. Die künftigen randlichen Grünstrukturen, werden in Verbindung mit den neuen Baumpflanzungen mittelfristig eine ausgleichende Wirkung übernehmen können (Kühlung etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Beim Änderungsbereich handelt es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen im unmittelbaren Anschluss an die bereits seit Jahren bestehenden und das Ortsbild des südlichen Siedlungsgebietes von Kaltenberg prägenden Gebäudestrukturen des Gewerbegebietes - Süd. Während östlich der überplanten Flächen die bestehenden Verkehrsflächen des Schönauer Ringes vorhanden sind, wird der Änderungsbereich im Westen durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg begrenzt. Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, Forstflächen sowie bereits vorhandene Gewerbeflächen mit zugehörigen Infrastrukturanlagen (Schönauer Ring) geprägt. Demzufolge weist der gesamte Änderungsbereich im Status quo bereits eine gewisse technische Vorprägung auf. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung wird das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsbereich grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen gewerblichen Bauten im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan eine städtebaulich und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der bereits im Süden der Ortslage Kaltenberg vorhandenen gewerblichen Strukturen („Gewerbegebiet - Süd“) sichergestellt werden. In Verbindung mit den randlichen Grün- und Gehölzstrukturen kann künftig eine harmonische Siedlungseinheit zwischen „Bestand“ und „Planung“ ermöglicht werden, die auch der Lage am südwestlichen Rand des Ortsteiles Kaltenberg angemessen gerecht wird.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Änderungsbereich bzw. dessen unmittelbarem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden. Als sonstige Sachgüter befindet sich ein Teil der Verkehrsflächen des Schönauer Ringes im östlichen Änderungsbereich, welcher bislang die Erschließung der bestehenden gewerblichen Nutzflächen im Umfeld für den motorisierten Individualverkehr sicherstellt.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung muss der überplante Teil der Verkehrsflächen des Schönauer Ringes teilweise erweitert und baulich an die

neuen Anforderungen angepasst werden, wobei die Funktion dieses sonstigen Sachgutes dabei nach wie vor erhalten bleibt

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.3.2 Änderungsbereich in Hausen

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist für den Änderungsbereich in Hausen von einer Entwicklung von neuen Gebäudestrukturen (Feuerwehrhaus) 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:

Im Änderungsbereich sind bislang keine Wohnnutzungen vorhanden. Die nächsten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Bereiche finden sich unmittelbar südlich und östlich zum Änderungsbereich. Mit der bisherigen Nutzung als Kinderspielplatz kommt dem Änderungsbereich bislang eine gewisse Freizeit- und Erholungsfunktion zu.

Besondere Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen infolge von Verkehrsgläuschen oder sonstigen Geräuschen (Gewerbe etc.) existieren für den Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs für die Ansiedlung des neuen Feuerwehrhauses gegeben.

Auswirkungen:

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

Mit Realisierung der Änderungsplanung ist infolge des Normalbetriebes des neuen Feuerwehrhauses (Feuerwehrrübungen etc.) von zusätzlichen

Belastungen durch verkehrs-/nutzungsbedingte Lärmimmissionen auszugehen. Zur Ermittlung und Beurteilung der an den maßgebenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in Nachbarschaft auftretenden Lärmimmissionen, wird im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren durch ein anerkanntes, unabhängiges Gutachterbüro eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen ermittelt. Da östlich des Änderungsbereiches bereits das jetzige Feuerwehrhaus existiert, sind infolge der Änderungsplanung keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die dörflich geprägte Nachbarschaft zu erwarten.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Änderungsbereichs 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 der Änderungsplanung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb des neuen Feuerwehrhauses und dem damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei sich diese von den Auswirkungen des bestehenden Feuerwehrhauses nicht wesentlich unterscheiden werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind bei Umsetzung der Änderungsplanung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs sind in der Biotopkartierung des Landkreises als geschütztes Biotop erfasste Gehölzstrukturen (Biotopteilstflächen-Nr. 7832-0057-003, „Hecken westlich von Hausen“) vorhanden, welche von der Umsetzung der Änderungsplanung aber weitestgehend nicht tangiert werden. Weitere Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur-/Landschaftsschutzgebiete), geschützte Biotopstrukturen (§ 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG) oder sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile sind aber nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Kinderspielplatz konnte sich das Schutzgut Pflanzen bislang nur im südlichen und nördlichen Randbereich des Änderungsbereichs natürlich entwickeln. Hier finden sich neben den vorgenannten Biotopstrukturen Feldheckenstrukturen aus Laubgehölzen in unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur.

Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich und dessen Umfeld liegen

nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf besondere Lebensräume vor, für die bei Umsetzung der Änderungsplanung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre. Unabhängig davon wird im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren auch noch eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP, § 44 BNatSchG) möglicher Artvorkommen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung 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 und südlichen Randbereich des Änderungsbereiches bestehenden Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten (insbesondere die Biotopstrukturen im Norden) und im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan neue Grün-/Gehölzstrukturen im westlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches geschaffen. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zwischen den künftigen Feuerwehrflächen und den benachbarten Strukturen (Siedlungsgebiet, Kinderspielplatz, landwirtschaftliche Flächen) auf den umliegenden Grundstücken.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem insgesamt 0,3 ha großen Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches sind auf den bereits baulich vorgeprägten und vorbelasteten Flächen keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Änderungsplanung bedingt einen dauerhaften quantitativen Verlust von bislang als Kinderspielplatz genutzten Grünflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und Hof- / Verkehrsflächen. Andererseits können bei Umsetzung der Änderungsplanung 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 Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich bislang nicht vor.

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

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Es bleiben lediglich im westlichen und östlichen Randbereich des Änderungsbereiches 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 Feuerwehrhauses und der zugehörigen Anlagen sind keine Schadstoffeinträge zu befürchten. Zur Eingriffsminimierung in das Bodenpotential, sollen im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen (extensive Begrünung von Flachdächern / flachgeneigten Dächern etc.) festgelegt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Bei Starkregenereignissen kann eine Gefahr von wild abfließendem Wasser jedoch nicht grundsätzlich

ausgeschlossen werden.

Zum Grundwasserflurabstand liegen bislang noch keine Erkenntnisse vor. Der Änderungsbereich 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 Änderungsplanung 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 Änderungsbereichs.

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan auch bei der geplanten Nutzung durch ein neues Feuerwehrhaus auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Oberflächengewässer werden durch die Änderungsplanung 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 Änderungsplanung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung nimmt der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich nur von geringer Bedeutung. Markante Einflüsse auf das Klima des Ortes Hausen sind bei Umsetzung der Änderungsplanung 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 mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Beim Änderungsbereich 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 der gesamte Änderungsbereich im Status quo bislang nur eine geringe Fernwirkung auf.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung wird das Ortsbild im Änderungsbereich grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. des neuen Feuerwehrhauses im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan und dem größtmöglichen 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 größtmöglichen 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:

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung muss der überplante Teil der Verkehrsflächen der Feuerhausstraße im Bereich der geplanten Zufahrt zum neuen Feuerwehrhaus baulich an die neuen Anforderungen angepasst werden, wobei die Funktion dieses sonstigen Sachgutes dabei nach wie vor erhalten bleibt.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen, auf Vollzug ausgelegten Bauabwägungspläne für die beiden Änderungsbereiche dargelegt und bewertet.

5.2.5 Kumulative Auswirkungen

5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

In den Änderungsbereichen und deren maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit. In der näheren Umgebung der Änderungsbereiche sind zudem keine Störfallbetriebe vorhanden.

5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen der für die einzelnen Änderungsbereiche parallel im Verfahren bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne sowie deren Vollzug vorgenommen werden.

5.2.7.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen bzw. zur Geräuschkontingentierung und Gliederung gewerblicher Flächen.
- Einhaltung geltender Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb einzelner Gewerbebetriebe.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Entwicklung von Grünstrukturen / Gehölzpflanzungen im westlichen und südlichen Randbereich, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen / Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und als wirksamer Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum.
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen im Straßenbegleitgrün.
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen.

Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Beschränkung Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Bodenversiegelung auf funktional notwendiges Mindestmaß.
- Schaffung / Sicherung randlicher Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen / Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb Änderungsbereich während Baubetrieb (evtl. Bauzaun).
- Umsetzung entsprechender altlasten- / abfalltechnischer Anforderungen zur Sicherung der Wirkungsbereiche Boden-Mensch.

Schutzgut Wasser

- Minimierung Anteil an abflusswirksamen Flächen.
- Extensive Begrünung von Flachdächern ($\leq 5^\circ$) zur teilweisen Speicherung/Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers.
- Versickerung Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen.

Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO_2 - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).
- Solare Energienutzung auf gesamten Dachflächen im Gewerbegebiet.
- Umsetzung / Berücksichtigung vorsorgender Maßnahmen zur Deponiegassicherung.

Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsbild

- vorwiegend auf Umgebungsbebauung abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung neuer gewerblicher Baustrukturen.

- Umsetzung gestalterisch zurückhaltender Werbeanlagen.
- randliche Eingrünung gewerblicher Nutzflächen und Vernetzung mit umgebendem Landschaftsraum.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Erschließungsanlagen (Schönauer Ring) und darin anliegender Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.2.7.2 Änderungsbereich in Hausen

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Entwicklung von Grünstrukturen / Gehölzpflanzungen im westlichen und östlichen Randbereich.
- 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.
- Schaffung / Sicherung randlicher Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen / Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb Änderungsbereich während Baubetrieb (evtl. Bauzaun).

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Luft / Klima

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Inanspruchnahme bereits anliegender Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.2.8 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

In den beiden Änderungsbereichen besteht bislang noch kein Baurecht. Die Flächen in Kaltenberg werden aktuell als landwirtschaftliche Ackerflächen intensiv bewirtschaftet. In Hausen findet auf den überplanten Flächen aktuell eine Nutzung als Kinderspielplatz bzw. intensiv genutzte Wiesenflächen statt. Die zu erwartenden Auswirkungen der in den beiden Änderungsbereichen jeweils geplanten Entwicklungen (gewerbliche Bauflächen, Feuerwehrhaus) auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation jeweils notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB

werden für die beiden Änderungsbereiche im Rahmen der parallel hierfür im Verfahren bzw. in Aufstellung befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert. Mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung von externen Ausgleichsflächen und deren verbindliche Zuordnung zu den jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplänen können die bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgenden Eingriffe in Flora und Fauna im weiteren Verfahren künftig umfassend kompensiert werden.

5.2.9 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Für die beiden Änderungsbereiche liegen bislang keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem wird der Änderungsbereich in Kaltenberg bereits durch bestehende Gewerbeflächen („Gewerbegebiet - Süd“) sowie hierzu gehörige Verkehrsflächen (Teilfläche des Schönauer Ringes) geprägt. In Hausen wird der Änderungsbereich bereits als Kinderspielplatz genutzt. Beide Änderungsbereiche weisen 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 für die beiden Änderungsbereiche nicht sehr wahrscheinlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Unabhängig davon werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren für die beiden Änderungsbereiche in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch noch entsprechende artenschutzrechtliche Prüfungen (§ 44 BNatSchG) durchgeführt.

5.2.10 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.10.1 Standortwahl

Änderungsbereich in Kaltenberg

Die historische Entwicklung der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Geltendorf spielte sich vorwiegend entlang der vorhandenen Straßen ab, wobei die ursprünglichen Dorfkerne ursprünglich durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt waren. Diese wurden in den letzten Jahren / Jahrzehnten aber größtenteils aufgegeben und stillgelegt. In einzelnen Ortsteilen finden sich innerhalb der bislang vorwiegend landwirtschaftlich / dörflich geprägten Ortslagen aktuell auch noch einige kleinere Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe. Mit

dem S-Bahn-Anschluss wurden die einzelnen Ortslagen, insbesondere der Hauptort Geltendorf immer stärker zu Wohnzwecken umgenutzt. In der Folge wurden auch einige ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen für eine reine Wohnnutzung herangezogen, so dass auch das Schutzbedürfnis innerhalb der ursprünglichen Ortskerne in den letzten Jahren immer weiter angestiegen ist. Für die bislang hier noch bestehenden gewerblichen Nutzungen (Handwerksbetriebe etc.) hat diese Entwicklung letztendlich zu einer Erhöhung des Konfliktpotenzials geführt, so dass einige Betriebe ihre Nutzung einstellen mussten und sich nun auf der Suche nach möglichst konfliktfreien Standorten befinden.

Infolge dieser immer stärker zunehmenden, wohngenutzten Nachbarschaft wurden auch die Möglichkeiten zu Betriebserweiterungen etc. ansässiger Handwerksbetriebe oder sonstiger Betriebe immer weiter eingeschränkt. Um ein weiteres Abwandern von heimischen Betrieben vermeiden zu können, sah sich die Gemeinde daher bereits Anfang der 1980er Jahre vor die Aufgabe gestellt in angemessenem Umfang neue, von Wohnbebauung weitestmöglich nicht eingeschränkte gewerbliche Nutzflächen im Gemeindegebiet auszuweisen. Mit dem seit 21.02.1984 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd“, Verz.-Nr. 3.01 wurden in diesem Zusammenhang die Flächen südlich der St 2054 (Schwabhauser Straße) im Süden der Ortslage Kaltenberg planungsrechtlich für eine gewerbliche Entwicklung gesichert. Zwischenzeitlich sind aber auch diese gewerblichen Flächenpotenziale ausgeschöpft, so dass für die nach wie vor vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Nutzflächen, insbesondere von heimischen Betrieben und Existenzgründern, keine Flächenpotenziale für eine gewerbliche Ansiedlung mehr verfügbar sind.

Infolge der ohnehin bereits sehr angespannten Wohnungsmarktsituation im Großraum München wird sich in den kommenden Jahren auch der Druck auf die in den einzelnen Ortslagen noch vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale im Hinblick auf eine zunehmende wohnbauliche Nutzung dieser weiter erhöhen. Zudem ist ein gemeindlicher Zugriff auf die vorhandenen Potenziale und damit eine Revitalisierung dieser Flächen oftmals nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Demzufolge stehen in den einzelnen Ortsteilen faktisch keine Innenentwicklungspotenziale für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.

Ausschließlich gewerblich oder gewerbeähnlich genutzte Strukturen sind innerhalb der einzelnen gewachsenen Ortsteile eher nicht bzw. nur sehr zurückhaltend zu finden. Die nicht bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Siedlungsstrukturen sind aktuell bereits als Wohngebiete bzw. Dorf-/Mischgebiete zu beurteilen, deren Veränderung in Richtung Wohnstandorte aber immer weiter voranschreitet. Aufgrund der vorhandenen Art und Maß der baulichen Nutzungen wird die Ansiedlung von neuen gewerblichen Strukturen innerhalb der gewachsenen Ortslagen seitens der Gemeinde auch als ortsplanerisch nicht besonders sinnvoll angesehen. Die innerorts vorhandenen Baulücken, geringfügig bebauten Grundstücke, Brachen mit

Restnutzung etc. liegen vorwiegend in unmittelbarer Nachbarschaft von bereits zu Wohnzwecken genutzten Gebäudestrukturen, so dass das mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Emissionspotential (Gewerbelärm, Fahrverkehr etc.) mit dieser schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht vereinbar ist. Zudem weisen insbesondere die klassischen Baulücken auch nicht die Dimension auf, die für eine zeitgemäße gewerbliche Betriebsform erforderlich ist. Zu guter Letzt erschwert auch die in den einzelnen Ortslagen vorhandene Topographie oftmals eine gewerbliche Nutzung der wenigen zur Verfügung stehenden Flächen. Aus den genannten Gründen sind in den einzelnen Ortsteilen keine für eine Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzflächen geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

In den Randbereichen der einzelnen Siedlungsgebiete, d. h. im Rücken der traditionellen landwirtschaftlich geprägten Ortskerne wurden in den letzten Jahren / Jahrzehnten über verschiedene Bebauungsplanverfahren bereits mehrere Wohngebiete planungsrechtlich gesichert, die in der Zwischenzeit auch bereits weitestgehend baulich umgesetzt sind. In unmittelbarer Nachbarschaft dieser Wohngebiete ist eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzflächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen bzw. nur bedingt realisierbar. In den Randlagen der einzelnen Orte wird eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzflächen zudem auch durch die hier wiederum vorhandene Topographie und die angrenzenden Forstflächen etc. erschwert bzw. ebenfalls ausgeschlossen.

Die vorgenannten Erfahrungen haben auch bereits einige örtliche Gewerbetreibende gemacht, bevor diese mit dem Wunsch zur Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen im südlichen Bereich von Kaltenberg an die Gemeinde herangetreten sind. Infolge unpassender Größenverhältnisse bzw. unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen haben deren Bemühungen zu einer gewerblichen Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in den letzten Jahren zu keinem positiven Ergebnis geführt. Der letztendlich für eine Ansiedlung von weiteren gewerblichen Nutzflächen gewählte Bereich im Süden der Ortslage Kaltenberg weist einerseits eine entsprechende Vorbelastung / Vorprägung (unmittelbare Nachbarschaft zum „Gewerbegebiet - Süd“) auf und liegt andererseits auch unmittelbar an einem bereits bestehenden Verkehrsweg (Schönauer Ring) an. Der Standort im Süden von Kaltenberg ist damit nicht nur unter betriebswirtschaftlichen Aspekten für eine Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen besonders geeignet (bestehende Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen), sondern steht der Gemeinde für diese Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Zudem existieren in unmittelbarer Nachbarschaft auch keine schutzbedürftigen Nutzungen, die zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzung führen würden. Mit einer Aktivierung der bereits vorhandenen, teilweise auch nur einseitig genutzten Erschließungsstrukturen (Schönauer Ring) kann auch die landesweite Prämisse des „Flächensparens“ (Verminderung der Flächeninanspruchnahme) teilweise unterstützt werden, da das Erfordernis neuer Erschließungsstrukturen deutlich minimiert werden kann.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Süden der Ortslage Kaltenberg von der Gemeinde Geltendorf für eine Entwicklung von weiteren gewerblichen Nutzflächen herangezogen und planungsrechtlich gesichert, da im Gemeindegebiet keine Alternativstandorte mit einer ähnlichen Standortqualität und Eignung für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen gegeben sind.

Änderungsbereich in Hausen

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 Feuerwehrhauses 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 Feuerwehrhauses herangezogen und planungsrechtlich gesichert. Der Kinderspielplatz wird im Gegenzug etwas weiter nach Westen verlagert.

5.2.10.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten Entwicklung des Änderungsbereiches in Kaltenberg und des Änderungsbereiches in Hausen sowie deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen der für diese Bereiche jeweils parallel in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bebauungspläne.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung (Änderungsbereich in Kaltenberg) bzw. der geplanten Umsetzung des neuen Feuerwehrhauses (Änderungsbereich in Hausen) wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung, überschwemmungsgefährdeten Bereichen und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

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

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevanten Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt wurden.

Schutzgut Mensch:

- *Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde*; Schreiben vom 06.09.2024 mit Ausführungen und Hinweisen zu Emissionspotenzial der geplanten Nutzungen sowie zum Erfordernis von schalltechnischen Untersuchungen (Geräuschkontingentierung Gewerbe, Emissionen Feuerwehrbetrieb etc.) in nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan).

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde*; Schreiben vom 11.10.2024 mit Ausführungen und Hinweisen zu vorhandenem amtlich kartiertem Biotop („Hecken westlich von Hausen“) sowie zu besonderer ökologischer Bedeutung der Flächen nördlich von Hausen.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 08.10.2024 mit landesplanerischen Ausführungen und Hinweisen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimaschutz, zur Innen- und Außenentwicklung (Innenentwicklungspotenziale etc.), zum Flächensparen / zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Bedarfsermittlung.

Schutzgut Boden:

- *Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde*; Schreiben vom 06.09.2024 mit Ausführungen und Hinweisen zu gefahrenverdächtiger Ablagerung (Altlastenkataster ABuDIS Nr. 1810088) in Nachbarschaft geplanter gewerblicher Nutzflächen in Kaltenberg und zu hierzu erforderlichen Anforderungen / Auflagen insbesondere für den Wirkungsbereich Boden-Mensch (Maßnahmen zur Deponiegassicherung etc.).

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.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

5.3.3.1 Änderungsbereich in Kaltenberg

Auf dem etwa 2,49 ha umfassenden Änderungsbereich im unmittelbaren südlichen / südwestlichen Anschluss an die bestehenden Gebäude- und Nutzungsstrukturen des Gewerbegebietes - Süd im Süden des Ortsteiles Kaltenberg, soll eine Arrondierung der gewerblichen Nutz- / Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mit einer maßvollen Entwicklung von neuen gewerblichen Flächen soll insbesondere der Nachfrage von einheimischen Firmen, Existenzgründern und kleineren Handwerksbetrieben Rechnung getragen werden, für deren Ansiedlung / Erweiterung keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Der bislang noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Änderungsbereich am südwestlichen Ortsrand von Kaltenberg ist für eine gewerbliche Arrondierung besonders geeignet, da er in unmittelbarer Nachbarschaft von seit Jahren bestehenden gewerblichen Strukturen liegt und über den bereits bestehenden, bislang nur einseitig angebauten Schönauer Ring und die in dieser Verkehrsfläche verlaufenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen relativ günstig erschlossen werden kann. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich in Kaltenberg als „gewerbliche Bauflächen“ mit zugehörigen „sonstigen Verkehrsflächen“ und „Grünflächen“ planungsrechtlich gesichert. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten gewerblichen Arrondierung / Entwicklung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Änderungsbereiches zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung infolge einer gewerblichen 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 intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Änderungsbereichs mit Realisierung der gewerblichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randein- / Durchgrünung,

Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Überbauung und Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Änderungsplanung in Boden, Natur und Landschaft werden dem parallel im Verfahren befindlichen verbindlichen Bebauungsplan „Kaltenberg - Gewerbegebiet Süd II“, Verz.-Nr. 3.18 noch zusätzliche, externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen / -maßnahmen planungsrechtlich verbindlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

5.3.3.2 Änderungsbereich in Hausen

Auf dem etwa 0,3 ha umfassenden Änderungsbereich im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Hausen, soll ein neues Feuerwehrhaus 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. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Änderungsbereich in Hausen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ planungsrechtlich gesichert. Die bestehenden Gehölzstrukturen am südlichen und nördlichen Rand des Gebietes werden auch weiterhin als „vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen“ ausgewiesen (einschließlich vorhandenes Biotop Nr. 57.03 gemäß Kartierung des Landkreises Landsberg am Lech). Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Umsetzung des neuen Feuerwehrhauses zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der Nutzung des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches als Kinderspielplatz mit der Umsetzung des neuen Feuerwehrhauses eine höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplan die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des neuen Feuerwehrhauses auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Zudem bleiben die im Norden bestehenden Biotopstrukturen auch weiterhin erhalten.

Für unvermeidbare Eingriffe der Änderungsplanung in Boden, Natur und Landschaft werden dem für das Vorhaben aufzustellenden verbindlichen Bebauungsplan im Bebauungsplanaufstellungsverfahren noch zusätzliche, externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen / -maßnahmen planungsrechtlich verbindlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Aufgestellt:

Kissing, 13.02.2025



ARNOLD CONSULT AG