

**Gemeinde Geltendorf**  
Landkreis Landsberg am Lech



---

**Bebauungsplan**  
**„Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37**

# **B E G R Ü N D U N G**

vom 23.04.2020

geändert am:  
06.08.2020

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	4
2.2	Größe .....	4
2.3	Topographie und Vegetation .....	5
2.4	Geologie und Hydrologie .....	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	6
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	6
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	7
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3	Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
4.4	Höhenlage .....	10
4.5	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen .....	10
4.6	Gestaltung (Dächer, Fassaden, etc.) .....	10
4.7	Grünordnung .....	11
4.8	Verkehrliche Erschließung .....	11
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Wasserversorgung .....	12
5.2	Abwasserentsorgung .....	12
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	12
5.4	Stromversorgung .....	13
5.5	Fernmeldeanlagen .....	13
5.6	Abfallbeseitigung .....	13
<b>6.</b>	<b>Umweltschutz</b> .....	<b>14</b>
6.1	Allgemein .....	14
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz .....	14
6.3	Boden und Wasser .....	15
6.4	Altlasten, Abfall .....	16
6.5	Denkmalschutz .....	17
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik</b> .....	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>In-Kraft-Treten</b> .....	<b>18</b>

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 der Gemeinde Geltendorf vom 06.08.2020.

Entwurfsverfasser:     ARNOLD CONSULT AG  
                              Bahnhofstraße 141  
                              86438 Kissing

## 1.     Anlass der Planung

Die Gemeinde Geltendorf beabsichtigt in zentraler Ortslage von Geltendorf, westlich des bestehenden Gemeindekindergartens und nördlich der bestehenden Grundschule, die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte für mehrere Kinderkrippen- und Kindergartengruppen sowie ggf. auch Hortgruppen, um auch künftig dem aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen gerecht werden zu können.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist das Plangebiet bislang als Grünfläche dargestellt. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich allerdings bereits mehrere Gemeinbedarfsflächen, unter anderem mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „soziale Einrichtung“ sowie „kulturelle Einrichtung“. Die Schaffung von weiteren Gemeinbedarfsflächen bietet sich in dieser Hinsicht an dem vorgesehenen Standort hervorragend an. Bei dem gesamten Areal handelt es sich derzeit um einen baulichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Kindertagesstätte an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Geltendorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37, beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Kinderbetreuungsmöglichkeiten sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen auf dem Areal westlich der Straße „Am Sportplatz“ und östlich der Schulstraße sowie südlich der Straße „Am Graben“ geschaffen werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage von Geltendorf, westlich der Straße „Am Sportplatz“ und östlich der Schulstraße sowie südlich der Straße „Am Graben“ und nördlich der bestehenden Grundschule. Es umfasst das bislang als Spielplatz genutzte Grundstück Fl. Nr. 1688 sowie Teilflächen der Grundstücke 1686, 1687/2 („Am Graben“), 1689 („Am Graben“) und 1689/12 („Am Sportplatz“), Gemarkung Geltendorf.

### 2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,39 ha. Davon entfallen ca. 0,33 ha auf die geplanten Gemeinbedarfsflächen und ca. 0,06 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen („Am Sportplatz“ und „Am Graben“).

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal fällt von Nordosten nach Südwesten geringfügig ab, wobei innerhalb des Plangebietes teilweise auch ein von Menschenhand modelliertes und bewegtes Gelände vorzufinden ist. Der Höhenunterschied zwischen der nordöstlichen Ecke des Plangebietes (ca. 596 m ü. NN) und der südlichen Grenze (ca. 594,5 m ü. NN) beträgt etwa 1,5 m. Nördlich der überplanten Fläche befindet sich zudem ein Graben entlang der Straße „Am Graben“.

Auf der überplanten Fläche befinden sich mehrere Laubbäume und Vegetationsstrukturen. Diese sollen im westlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die Bäume im östlichen Teil des Plangebietes müssen der geplanten Bebauung voraussichtlich weichen, werden aber durch Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes ersetzt.

## 2.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist Bestandteil der Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z. T. mit Vorstoßschotter. Der Untergrund besteht aus sandigem bis tonig-schluffigem Kies.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftreten des Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund-/Hangwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, unmittelbar südlich grenzt an das Plangebiet der Metzengrasgraben an.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Die angrenzende Nachbarschaft an die geplante Fläche für den Gemeinbedarf ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden durch die Straße „Am Graben“ sowie die unmittelbar an diese Straße angrenzende, überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung des Baugebietes „Schulstraße III“,
- im Osten durch das Geltendorfer Bürgerhaus mit einer umfangreichen Grünfläche,
- im Süden durch den Metzengrasgraben und darauf folgend die Grundschule Geltendorf,
- Im Westen durch die Schulstraße, auf die wiederum die überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung des Baugebietes „Schulstraße I“ folgt.

### **3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf vom September 2015 ist das Plangebiet großteils als „Grünfläche“ dargestellt. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sind außerdem vorhandene Bäume dargestellt. Die Verkehrsfläche der Straße „Am Sportplatz“ wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „wichtige örtliche Straße vorhanden“ dargestellt.

Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird kann der vorliegende Bebauungsplan „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die geplante Kindertagesstätte nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird dennoch im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Das überplante Grundstücke Fl. Nr. 1688 der Gemarkung Geltendorf ist derzeit planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

len. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert bislang lediglich im Bereich der Verkehrsfläche „Am Sportplatz“ (BP „Schulstraße III“) und für die Flächen östlich davon (Fl. Nr. 1686, BP „Am Metzengrasgraben“) (vgl. Anlage 1).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 wird der als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesene Bereich des Bebauungsplanes „Schulstraße III“ („Am Sportplatz“) und ein Streifen der „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhaus (Bürgerhaus mit Sporthalle)“ des Bebauungsplanes „Am Metzengrasgraben“ einschließlich der hierzu jeweils bereits rechtsverbindlichen Änderungen, soweit diese innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“ liegen, geändert und insoweit aufgehoben.

### **3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Haus für Kinder“ Verz. Nr. 1.37 wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Infolge der Nutzbarmachung einer bislang nur teilweise genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der aktuellen Planung somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die überplanten Flächen befinden sich vollumfänglich im Eigentum der Gemeinde Geltendorf.

## **4. Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte auf den plangegegenständlichen Flächen in zentraler Lage im Ort Geltendorf.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die umliegenden, bereits bestehenden Straßen.

Die in den umliegenden Straßen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen können ebenfalls aufgegriffen und fortgeführt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Ergänzung und Abrundung der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung ermöglicht.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Demzufolge hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 beschlossen.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen. Mit der Zulässigkeit einer Kindertagesstätte mit verschiedenen Gruppen-, Mehrzweck- und Technikräumen, Nebengebäuden und sonstigen Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Kindertagesstätte dienen, Spielplatzgeräten und Spielplatzflächen sowie sonstigen im unmittelbaren funktionellem Zusammenhang mit einer Kindertagesstätte

stehenden Anlagen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer Kindertagesstätte mit ansprechenden Außenanlagen in der Gemeinde Geltendorf geschaffen werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur Grundflächenzahl, die höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die höchstzulässige Traufhöhe und die höchstzulässige Firsthöhe ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft wird für das geplante Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die gewählte Bebauungsdichte sichert eine angemessene Bebauung auf dem in zentraler Ortslage von Geltendorf liegenden Grundstück.

Auch die Vorgaben zur maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen sowie zur Trauf- und Firsthöhe wurden so gewählt, dass für die Errichtung der Kindertagesstätte zwar prinzipiell ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet ist, sich das Gebäude aber dennoch künftig hinsichtlich seiner Kubatur und seines Höhenniveaus gut in die unmittelbare Umgebung einfügt.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der umfangreichen Gemeinbedarfseinrichtungen im östlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes.

## **4.3 Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Um künftig auch im Hinblick auf eine angemessene Freiraumgestaltung mehr Gestaltungsspielraum zu haben, ist die Errichtung von Spielplatzflächen- und -geräten, Nebengebäuden und sonstigen Anlagen sowie Fluchttreppen, etc. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig.

#### **4.4 Höhenlage**

Durch die getroffene Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens und dessen Bezug auf die Gehweg-/Straßenhinterkante der das Grundstück erschließenden Straße „Am Sportplatz“ wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und künftig kein übermäßiges Eingraben bzw. kein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Gelände verlauf geplantes Gebäude erfolgt.

#### **4.5 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen**

Um auch eine möglichst geordnete Ausbildung von Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher sicherstellen zu können, dürfen diese im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung eigens hierfür festgesetzten Flächen („St“) angeordnet werden. Zur Vermeidung störender Einbauten sind oberirdische Garagen und Carports dabei auf den festgesetzten Stellplatzflächen generell unzulässig. Um der Versiegelung des Bodens innerhalb des Plangebietes entgegenzuwirken und um weiterhin ausreichende Flächen für die Wasser- versickerung zu sichern, sind die oberirdischen Stellplätze und Wegeflächen als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen anzulegen, soweit technisch möglich.

Zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbildes sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die Gebäude zu integrieren oder einzu- hausen, so dass die Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

#### **4.6 Gestaltung (Dächer, Fassaden, etc.)**

Die gestalterischen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen, Fassaden, etc.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Bau- grundstückes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

## 4.7 Grünordnung

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

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche sowie eine ansprechende Gestaltung des Planareals sowie eine angemessene Verschattung der künftigen Spielflächen zu erreichen, werden auf den privaten Grundstücksflächen Anpflanzungen von Bäumen vorgeschrieben. Zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Plangebietes ist deshalb je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein weiterer Baum zu pflanzen. Das Grundgerüst der Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

## 4.8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes für den MIV wird über die unmittelbar anliegenden Straßen „Am Sportplatz“, „Schulstraße“ sowie „Am Graben“ sichergestellt. Auch die Erschließung für Fahrradfahrer wird über diese Straßen sichergestellt. Der künftige Zugang zur Kindertagesstätte wird voraussichtlich im Osten, zur Straße „Am Sportplatz“ orientiert, liegen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Mitarbeiter, Besucher) soll unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den überplanten Grundstücken erfolgen. Ergänzend sind auch noch einzelne Parkflächen im Straßenraum der benachbarten Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt über Anbindung an das Busliniennetz der LVG (Landsberger Verkehrsgesellschaft). Eine Haltestelle mit Verbindungen zum überregionalen Bahnhof im Süden des Ortes befindet sich ca. 300 m südwestlich des Plangebietes an der Straßenkreuzung Schulstraße-Bahnhofstraße.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz der Gemeinde Geltendorf. Über dieses Netz ist auch eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundversorgung) sichergestellt.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen noch ausreichend reinigen.

### **5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen „technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ - TRENGW - zu beachten. Ist

die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

## **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Stromnetzbetreibers, das in den umliegenden Straßen bereits anliegt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Kabeltrassen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck für das Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsnetz sowie Straßenbeleuchtungsmasten. Diese sind bei eventuellen Grabarbeiten zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kabeltrassen nicht überbaut oder gefährdend bepflanzt werden dürfen. Eine Umlegung bzw. Ersatzverkabelung ist mit Kosten verbunden, die vom Vorhabenträger zu tragen sind.

## **5.5 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die umliegenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt.

## **6. Umweltschutz**

### **6.1 Allgemein**

Das Bebauungsplanverfahren „Geltendorf – Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37, wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung der Planung müssen etwa 10 Bestandsbäume jüngeren Alters und ohne besonderen Schutzstatus beseitigt werden. Im Gegenzug müssen im Bereich des Plangebiets wieder mindestens 6 Bäume neu gepflanzt werden, so dass eine der innerörtlichen Lage des Areals angemessene Kompensation erfolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtli-

che Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom März 2020 durch das Büro ArVe, Landsberg, wurden auch die im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernenden Bäume im östlichen Teilbereich des Plangebietes untersucht. Da der vorgefundene Gehölzbestand relativ jung ist und keinerlei Höhlen aufweist, fehlen geeignete Bruthöhlen für Vögel. Die teilweise an den Bäumen angebrachten Nistkästen könnten allerdings unter anderem vom Feldsperling genutzt werden. Zur Vermeidung insbesondere der Tötung oder Störung der Brut sind die Nistkästen an den Bäumen zu entfernen und die Baumfällung im Winter vorzunehmen, was auch textlich festgesetzt ist. Unter den Säugetieren könnten prinzipiell verschiedene relevante Fledermausarten im Plangebiet vorkommen, auch wenn der Baumbestand keine geeigneten Strukturen (Höhlen, Spalten) aufweist. Der vorhandene Schuppen ist dagegen potenziell als Zwischenquartier geeignet, während der Begehung waren jedoch auch hier keine Spuren von Fledermäusen feststellbar. Bei einer Beseitigung des Schuppens müssen die potentiellen Quartierlöcher im Winter verschlossen bzw. der Schuppen im Winter abgerissen werden, was ebenfalls textlich festgesetzt wurde. Ein Vorkommen von Lurchen, Reptilien, Wirbellosen und Gefäßpflanzen der Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie ist aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate und der hohen Störungsintensität innerhalb des Plangebietes hingegen auszuschließen. Ein Ausnahmearfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung somit nicht entgegen.

### **6.3 Boden und Wasser**

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden bei der Planung auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem werden insbesondere im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes wertvolle Bereiche geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt. Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen (Versickerung im Plangebiet, Einsatz wasserdurch-

lässiger Beläge, etc.) können negative Umweltauswirkungen vermieden werden.

Sofern beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Aufgrund der leichten Hanglage kann bei Starkregenereignissen wild abfließendem Wasser nicht ausgeschlossen werden. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern.

## **6.4 Altlasten, Abfall**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Plangebiet einwir-

ken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 6.5 Denkmalschutz

Etwa 150 Meter westlich des Plangebietes verläuft entlang der Straße „Am Schlagberg“ das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-7832-0083. Hierbei handelt es sich um ein Teilstück einer Straße der römischen Kaiserzeit. Dieses Denkmal wird von der Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>0,33</b>	<b>84,6</b>
- Gemeinbedarfsflächen (davon mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ca. 0,29 ha)	0,33	84,6
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,06</b>	<b>15,4</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen	0,06	15,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,39</b>	<b>100,0</b>

## 8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Geltendorf - Haus für Kinder“, Verz. Nr. 1.37 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 06.08.2020



ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1

### Anlage 1: Planungsrechtliche Ausgangssituation

