

Gemeinde Kottgeisering
Landkreis Fürstentfeldbruck



1. Änderung des Bebauungsplans „Am Gereut-Ost“

verkürzter Umweltbericht



erstellt: 10.06.2014

geändert:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

St. Andrästr. 8a

82398 Etting-Polling

Tel.: 08802 / 910 –91 Fax: –92

e-mail: office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Claudia Dorsch,
Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts	3
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	5
2	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Boden	6
2.2	Schutzgut Klima und Lufthygiene	7
2.3	Schutzgut Wasser	7
2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	8
2.5	Schutzgut Mensch.....	9
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
2.8	Wechselwirkungen	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen	12
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	14
5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	16
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
8	Literatur.....	18

1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Die Gemeinde Kottgeisering hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Am Gereut-Ost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Demzufolge ist eigentlich kein Umweltbericht notwendig. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch die Umweltbelange nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Aus diesem Grunde wurde der vorliegende verkürzte bzw. vereinfachte Umweltbericht verfasst.

Das zu untersuchende Gebiet liegt im Osten des Gemeindegebiets von Kottgeisering. Das Planungsgebiet umfasst dabei die Grundstücke Fl.-Nrn. 1172/3, 1172/4, 1172/5, 1175/3, 1176/1, 1210/7, 1210/8, 1210/9, 1210/10, 1210/11, 1210/12 und 1210/13 der Gemarkung Kottgeisering und besitzt eine Flächengröße von ca. 0,9 ha. Die Haupteerschließung erfolgt über die Buchenstraße im Norden und die Eichenstraße im Süden.



Abb. 1 Lage des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (rot)

Die Gemeinde Kottgeisering besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 05.05.1992. Dort ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Die geplante Entwicklung steht damit im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans.

Der derzeit hier rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" sieht für den Geltungsbereich die Bebauung auf insgesamt 11 Parzellen und den Zusammenschluss der bestehenden Verkehrserschließungswege über eine Ringverbindung vor. Letztere wurde bereits hergestellt

(vgl. auch Abb. 1). In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen nunmehr insbesondere Anpassungen der Baukörper hinsichtlich der Gebäudehöhen und deren Grundflächen erfolgen. Dies wird wie folgt begründet:

Eine Planänderung ergibt sich neben der Berücksichtigung konkreter Planungswünsche von Eigentümern der betroffenen Flächen besonders dadurch, dass sich nach der erfolgten amtlichen Vermessung der Grundstücke die Grundstücksgrößen anders darstellen als ursprünglich geplant. In diesem Zusammenhang wird daher die Neuberechnung der Grundflächen (GR) für die einzelnen Grundstücke erforderlich. Für diese soll nunmehr jeweils eine GRZ von max. 0,226 ermöglicht werden, was dem bisherigen maximalen Wert entspricht. Zusätzlich zu den zulässigen Grundflächen soll zur Errichtung von Balkonen und weiteren baulichen Anlagen (z.B. Außentreppen), die ansonsten zur Hauptgrundfläche zählen, eine Überschreitung von insgesamt 20 % zulässig sein. Darüber hinaus wird aufgrund der Freistellung der Wohneinheiten und dem damit verbundenen Stellplatzbedarf die Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer maximalen GRZ von 0,35 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Auch die nachträglich erfolgte Höhenvermessung in Bezug auf die fertig gestellte Straße ergab einige Abweichungen von der ursprünglichen Planung, weshalb hinsichtlich der Gebäudehöhen die Festsetzungen nun gelockert werden sollen bzw. mehr Spielraum eingeräumt werden soll. Durch die neuen Festsetzungen zur Firsthöhe und die Möglichkeit der partiellen Verfüllung der Grundstücke soll daneben eine Problematik durch Oberflächenwasser vermieden werden.

Darüber hinaus liegt es auch im Hinblick auf die verkehrsgünstige Anbindung (z.B. der Nähe zum S-Bahnhof Grafrath) im Sinne der Gemeinde, Möglichkeiten zur Errichtung von Häusern mit z.B. altengerechten Appartements zur Stärkung der Familiengemeinschaften zu schaffen. Dies bedingt auch die Mehrung der vormals geplanten Wohneinheiten. Um dieses Ziel insgesamt erreichen zu können, ist es darüber hinaus notwendig die Höhenlage der Gebäude frei wählen zu können bezogen auf die Sicherstellung barrierefreier Zugänge trotz der vorhandenen Hanglage.

Um insgesamt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen – jedoch in Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes – zu schaffen, hat die Gemeinde deshalb beschlossen, den Bebauungsplan bezogen auf die o.g. Aspekte zu ändern. Damit ersetzt die 1. Bebauungsplan-Änderung weitgehend den ursprünglichen Bebauungsplan "Am Gereut-Ost". Die wesentlichen grundlegenden Planungsziele aus dem Bebauungsplan "Am Gereut Ost" bleiben jedoch bestehen.

Mit der Erstellung eines vereinfachten Umweltberichtes zur 1. Bebauungsplanänderung „Am Gereut-Ost“ wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (**AGL**) beauftragt. Im Zusammenhang mit der Planänderung hat das Landratsamt Fürstenfeldbruck die Neuberechnung und Neuermittlung der Ausgleichsflächen eingefordert. Hierzu wendet die Gemeinde Kottgeisering die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Kapitel 4.2 dargestellt.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten. In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen sind auch die Vorgaben der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Regionalplan München

Teil A Überfachliche Ziele

Die Gemeinde Kottgeisering befindet sich gemäß Regionalplan in der äußeren Verdichtungszone der Stadt München. Genau wie die Stadtbereiche soll auch das Umland so entwickelt werden, dass u.a. die Funktion als zentraler Wohnort unter Berücksichtigung der ökologischen Belange der Erholungsvorsorge auch künftig erfüllt werden kann.

Die Attraktivität soll durch eine verstärkte Innenentwicklung (Ausschöpfung von Flächenreserven, Flächenrecycling), durch die Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität sowie durch die Gestaltung und Erhaltung attraktiver Wohnumfelder, und Naherholungsbereiche und naturnahen Freiflächen ausgebaut und gesichert werden. (vgl. 2.1.1.1)

Teil B I Fachliche Ziele Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Gemäß dem landschaftlichen Leitbild, sind Grünzüge und Freiflächen zu erhalten und aufzubauen. (vgl. 1.1.1). Südlich des Geltungsbereichs durchzieht die Amper die Gemeinde, deren Umgriff als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet sowie als Regionaler Grünzug dargestellt wird. Darüber hinaus ist dieser Bereich durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung "Obere Amper" geschützt. Der Geltungsbereich selbst befindet sich jedoch außerhalb dieser Zielvorgaben.

Teil B II Fachliche Ziele Siedlungswesen

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es werden keine konkreten Aussagen für diesen Bereich getroffen. Als für das Vorhaben relevante Aussagen nennen die Allgemeinen Grundsätze jedoch, dass eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt (vgl. 1.1) und die Siedlungstätigkeit nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden soll (vgl. 1.4).

2 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bezieht sich wesentlich auf die im Plan geänderten und ergänzten Festsetzungen. Dazu zählen insbesondere die Erhöhung der zulässigen Grundflächen pro Parzelle, die mögliche Überschreitung von 20 % für Balkone etc. und die zulässige Überschreitung der Grundflächen bis zu einer max. GRZ von 0,35 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie geänderte Gebäudehöhen, die Möglichkeit die Grundstücke zu verfüllen und der Verzicht auf die Festlegung von Wohneinheiten.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß der Geologischen Karte Bayerns gründet der Bereich auf einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen. Die Böden werden als sandig bis tonig-schluffige Kiese bezeichnet. Im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der bereits errichteten Ringstraße noch keine weiteren baulichen Veränderungen. Die Flächen werden derzeit teilweise ackerbaulich und vorwiegend intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich steigt nach Norden kontinuierlich an und weist im oberen Drittel eine Bodensenke auf. Insgesamt besteht ein Höhenunterschied von rd. 9 m (ergibt ein ca. 5,5 %-iges Geländegefälle).

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben insbesondere der Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen sowie Geländemodellierungen. Dabei sind aufgrund der vorherrschenden Reliefstruktur in Teilbereichen Geländeangleichungen in Form von Aufschüttungen notwendig; talseitige Abgrabungen südlich der Wohngebäude sind jedoch unzulässig. Durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht im Planungsgebiet bereits Baurecht für 11 Wohnparzellen. Hier wurde damals eine absolute überbaubare Grundfläche festgesetzt, die eine GRZ von überschlägig 0,2 nicht überschreitet. Durch die vorliegende Planung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche je Grundstück nun eine geringfügige Erhöhung der GRZ auf max. 0,226 sowie die Überschreitung der zulässigen Grundfläche der Gebäude durch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, Dachüberständen über 80 cm und wasserundurchlässigen Terrassen, etc. um 20 % zugelassen. In Berücksichtigung der möglichen Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer maximalen GRZ von 0,35 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich daher insgesamt ein max. mittlerer Versiegelungsgrad (vgl. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft") im Gebiet. An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, dass die GRZ in Abhängigkeit notwendiger Anlagen (z.B. erforderlicher Garagen) jedoch auch deutlich darunter liegen kann. Darüber hinaus kann durch die Festsetzungen des B-Plans das Maß der Versiegelung durch wasserdurchlässige Stellplätze, Zufahrten oder Wege minimiert werden. Weiterhin werden im Rahmen der geplanten Wohnnutzung ausreichend Grün- bzw. Gartenflächen angelegt werden. In Wohngebieten ist von geringen betriebsbedingten Wirkungen auszugehen.

Zu den bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan (AGL, 2007) ermittelten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind überdies keine wesentlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die vorliegende Planung zu erwarten.

2.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Die südexponierte, große offene Grünland- und Ackerfläche stellt ein Frischluftentstehungsgebiet dar. Aufgrund der Hanglage fließt die Kaltluft jedoch vorwiegend in unbebaute Gebiete ab und hat für die westlich angrenzende, bestehende Wohnbebauung nur geringe klimatische Auswirkungen. Trotzdem weisen begrünte Flächen im Vergleich zu versiegelten Flächen eine geringe Abstrahlungsintensität auf, was sich besonders in warmen Sommern positiv auf das Kleinklima auswirkt.

Die lufthygienische Situation weist derzeit keine Vorbelastungen auf, da sich westlich ausschließlich Wohnbebauung befindet und östlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Die temporär durch die Landwirtschaft auftretenden Geruchsemissionen werden nicht als Vorbelastung beurteilt.

Auswirkungen

Auch mit der Erhöhung der GRZ auf max. 0,35 verbleibt im Gebiet mit einer angestrebten lockeren Wohnbebauung insgesamt ein mittlerer bis hoher Durchgrünungsgrad. Somit können Grün- und Gartenbereiche entstehen, so dass auch weiterhin ein ausgeglichenes Kleinklima zu erwarten ist.

Für die Beurteilung der Auswirkungen durch den Betrieb ist vor allem die Veränderung des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Einflüsse auf die Lufthygiene relevant. Trotz dem Wegfall der Festsetzung zur zulässigen Anzahl von Wohnungen in der vorliegenden Planung ist insgesamt durch die geplante Wohnnutzung nur mit einem maßvollen Anstieg der Frequentierung der Wohnstrassen zu rechnen.

Bezogen auf die klimatische und lufthygienische Situation sind zusätzlich zu den bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan (AGL, 2007) dargestellten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen keine erheblichen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet.

Aufgrund der Hanglage ist jedoch anzunehmen, dass sich das Planungsgebiet noch im Wassereinzugsgebiet der Amper befindet. Weiterhin ist im Gebiet mit schnell abfließenden Niederschlagswasser zu rechnen. Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens gerade noch für eine dezentrale Rigolenversickerung ausreichen würde.

Grundwasser

Es wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand durchgeführt. Es ist jedoch aufgrund der Hanglage mit einem hohen Grundwasserflurabstand und somit einem ausreichenden Geschütztheitsgrad auszugehen. Dies wird auch durch den Verlauf der Hochwasserlinie der Amper bestätigt, die außerhalb des Geltungsbereichs im Süden verläuft.

Auswirkungen

In Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da eine Reduzierung der Bodenversickerungspotentiale Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, entsteht im Plangebiet insgesamt ein max. mittlerer Versiegelungsgrad, so dass die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich reduziert werden wird. An dieser Stelle ist auch auf die zwingende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze zu verweisen. Darüber hinaus kann bei einer ordnungsgemäßen Wohnnutzung der Umgang mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden.

Durch die vorliegende Planung sind zusätzlich zu den bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan (AGL, 2007) ermittelten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Die Flächen im Geltungsbereich werden durch eine intensive Grünland- bzw. Ackerwirtschaft geprägt. Gehölze sind hier keine vorhanden. Geschützte Pflanzenarten wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. Entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen schließen Wohngrundstücke und Gärten an, die zum größten Teil durch eine hohe Thujahecke eingfasst sind.

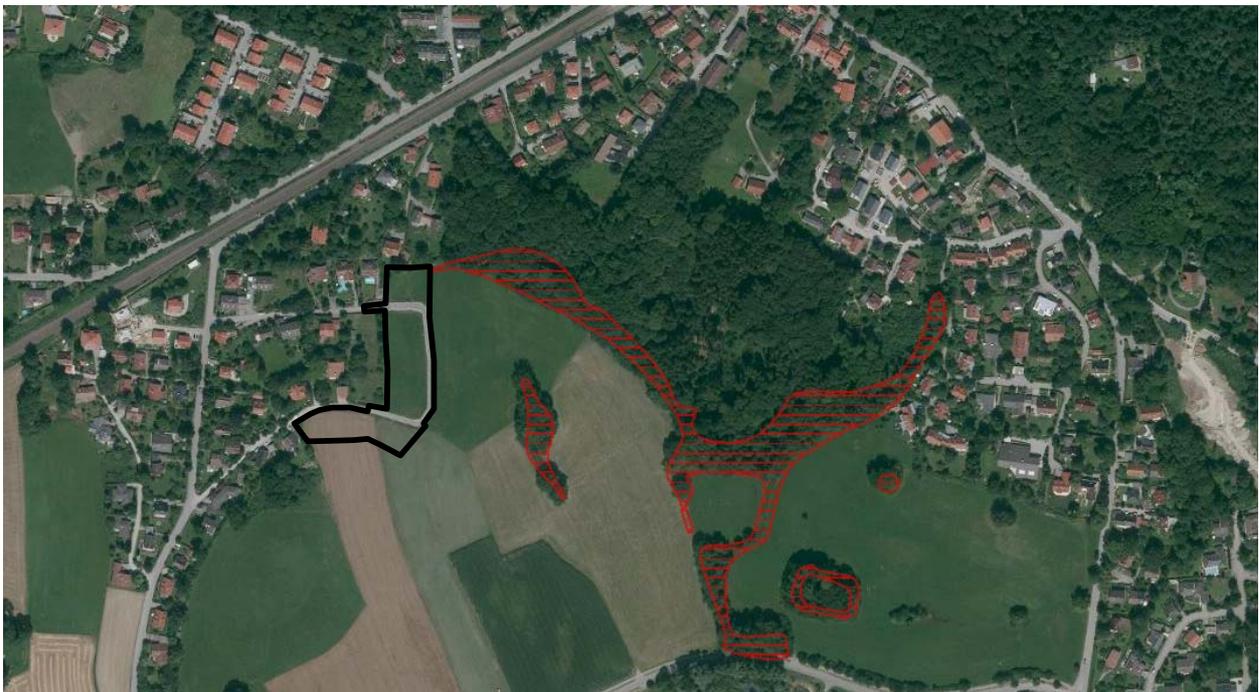


Abb. 2 Geltungsbereich (schwarz) und vorhandene Biotope gemäß der amtlichen Biotopkartierung (rot)

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope (vgl. Abb. 2). Die im Südosten und Osten an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzenden Waldränder und wenigen Gehölzinseln innerhalb der Landwirtschaftsflächen sind jedoch biotopkartiert (vgl. Biotopkartierung Flachland, 1992). Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete (NSG, Natura2000) betroffen.

Im Zuge der Prüfung des speziellen Artenschutzes (AGL, 2007) wurde ermittelt, dass das Fehlen geeigneter Kleinstrukturen und die intensive Landwirtschaft das dauerhafte Vorkommen seltener oder besonders schützenswerter Tierarten innerhalb des Geltungsbereichs nicht ermöglichen. Aufgrund der Nähe zum Waldrand, besteht die Möglichkeit, dass geschützte Fledermaus- und Vogelarten im Untersuchungsgebiet ihre Jagdreviere besitzen. Nachdem die geplante Bebauung direkt an bestehende Siedlungsflächen anschließt, im Umfeld ausreichende Freiflächen verbleiben und aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits von einer, an die Wohnnutzung angepasste Lebensweise der Arten auszugehen ist, sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eher auszuschließen.

Auswirkungen

Die Planung betrifft ausschließlich Bereiche, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung sind. Eine direkte Betroffenheit geschützter Biotope liegt nicht vor. Wie dies bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan (AGL, 2007) bereits dargelegt ist, werden auch im Hinblick auf die neue Planung keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Lärm- und Verkehrsbelastung

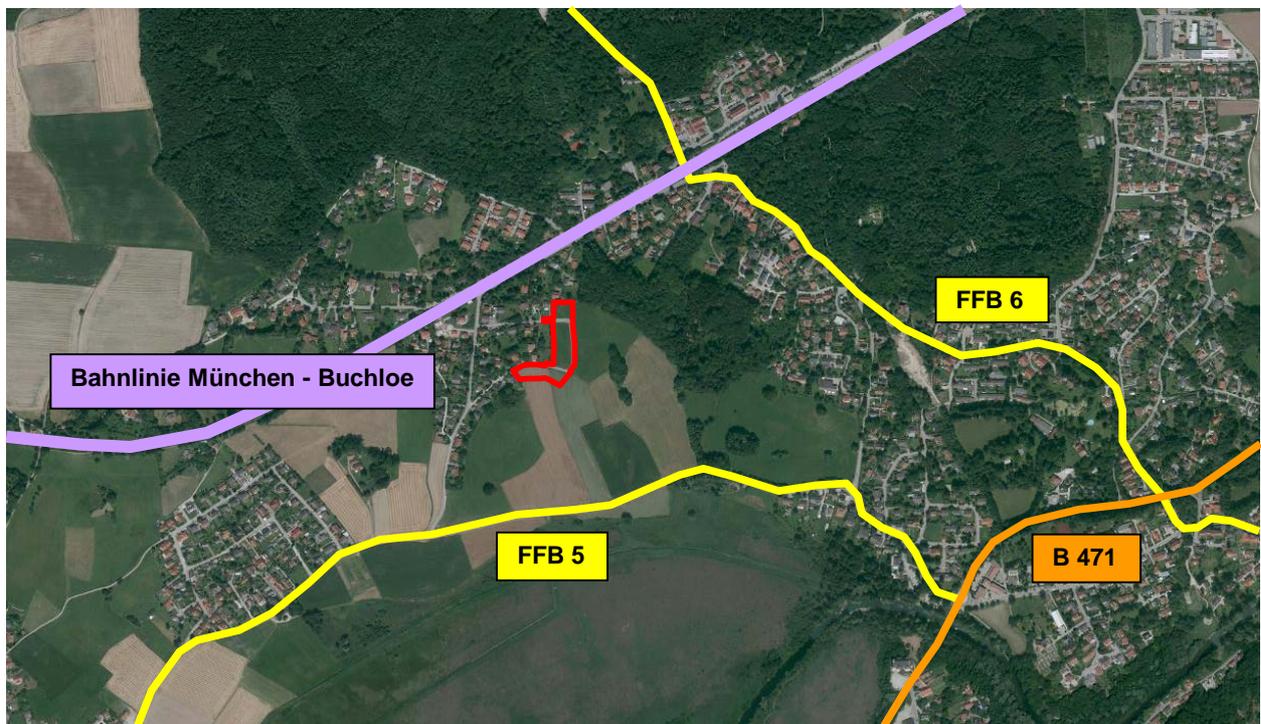


Abb. 3 schalltechnische Situation im Untersuchungsgebiet

Die schalltechnische Situation wird durch die Bahnlinie und die Kreisstrasse (FFB 6) im Norden sowie im Süden durch die Kreisstrasse (FFB 5) bestimmt. Die Bundesstrasse B 471 führt in ausreichendem Abstand (ca. 1,5 km) weiter südöstlich vorbei, so dass Auswirkungen durch den dortigen Verkehr nicht zu erwarten sind und deshalb im Weiteren unberücksichtigt bleiben.

Erholung

Das Gebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Erholung.

Auswirkungen

Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbauflächen sind durch die geplante, gewöhnliche Wohnnutzung (WA) nicht zu erwarten. Ebenfalls ist nicht mit erheblichen Immissionsbelastungen aus dem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen durch neue Anlieger zu rechnen. Neben den Auswirkungen der geplanten auf die bestehenden Nutzungsformen, sind auch eventuelle Belastungen der zukünftigen Anwohner zu untersuchen. Gemäß Angaben des Landratsamts werden die nach der DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für ein WA (55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bei Nacht) durch den Bahnverkehr um 3 bis 4 dB(A) überschritten. Hingegen ist eine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte durch die Kreisstrasse FFB 5 im Süden nicht zu erwarten, da der überregionale Verkehr über die weiter entfernte B 471 verläuft. Verkehrsimmissionen von der Kreisstraße FFB 6 im Nordosten werden weitgehend durch die bestehende Siedlungsbebauung und Waldflächen abgepuffert. Den Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für ein WA durch den Bahnverkehr kann allein durch bautechnische Maßnahmen am Gebäude begegnet werden. Der Bebauungsplan weist auf die Notwendigkeit von bautechnischen Vermeidungsmaßnahmen hin.

Insgesamt können die potentiellen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch – Lärm auch hinsichtlich der neuen Planung nach wie vor als mittel erheblich eingestuft werden.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Der Geltungsbereich selbst besteht aus einer großen freien Landwirtschaftsfläche am östlichen Ortsrand der Gemeinde Kottgeisering. Die Erschließungs-Ringstraße wurde bereits errichtet. Die umgebende Landschaft wird durch weitere Felder mit Gehölzgruppen und einer bewegten Reliefstruktur, den Waldrand im Nordosten und die lockeren Siedlungsstrukturen im Westen geprägt. Die bestehende Wohnsiedlung weist einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Teilweise befindet sich alter Baumbestand in den größeren Gartengrundstücken. Der derzeitige Übergang in die freie Landschaft ist durch die geschnittene Thujahecke im Westen des Geltungsbereichs sowie die wenig begrünten Gartenbereiche im Norden wenig harmonisch.

Die Tatsache, dass an den Geltungsbereich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet angrenzt, macht die Bedeutung eines ansprechenden, naturbetonten Landschaftsbildes für diese Region deutlich.

Auswirkungen

Für das Planungsgebiet besteht bereits Baurecht über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" auf insgesamt 11 Parzellen. Auch hinsichtlich der neuen Planung wird nur eine maßvolle Baurechtsmehrung durch die Erhöhung der GRZ auf max. 0,35 und somit immer noch insgesamt eine max. mittlere Baudichte angestrebt. Die neuen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudehöhen treten auch nicht maßgeblich in Erscheinung. Die festgesetzten grünordnerischen und gestalterischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen gewährleisten weiterhin eine gute Integration der Gebäude in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Darüber

hinaus besteht die Möglichkeit zur Aufwertung des Ortsrands. Trotz der Freistellung von der max. Anzahl der Wohnungen sind betriebsbedingt im Wohngebiet durch den ruhenden und parkenden Verkehr auf den neuen Wohngrundstücken nur max. geringfügige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Zu den bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan (AGL, 2007) ermittelten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich somit insgesamt keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild durch die vorliegende Planung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im direkten Nahbereich befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler. In weiterer Entfernung im westlich angrenzenden Wohngebiet befinden sich jedoch einige Baudenkmäler.

Auswirkungen

Die Baudenkmäler befinden sich ganz im Norden und weit im Westen des Wohngebiets "Am Gereut". Sie sind weitgehend durch große Gartenanlagen eingegrünt und vom Ortsrand her nicht einsehbar. Durch die Erweiterung der bestehenden Siedlungsbebauung nach Osten sind deshalb keine Auswirkungen auf diese denkmalgeschützten Gebäude zu erwarten. Darüber hinaus werden in den Festsetzungen Maßnahmen ergriffen, die eine gute Anpassung der geplanten Gebäude an den bestehenden Baustil gewährleisten.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch/Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet.

Insgesamt ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die genannten Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als zu den vorab dargestellten führen werden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Für das Planungsgebiet besteht bereits Baurecht über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" auf insgesamt 11 Parzellen. Ohne die vorliegende Planung können die Flächen bereits bebaut werden.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen:

Schutzgut Boden, Wasser, Klima

- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch:
 - die maximal zulässige Grundfläche (GR) in den einzelnen Baugrundstücken (max. GRZ von 0,226)
 - die Zulässigkeit von max. 1 Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 15 m² je Wohngebäude
 - die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen von Gebäuden von max. 20 % durch Grundflächen für Balkone, Außentrepfen, Terrassen etc.
 - die Überschreitung der Grundflächen von Gebäuden durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,35 im Wohngrundstück
 - die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Wege, Zufahrten und Stellplätze
- Einschränkungen zu Abgrabungen und Verfüllungen, Unzulässigkeit von talseitigen Abgrabungen südlich der Wohngebäude
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planungsgebiet auf den südlichen Grundstücken
- Hinweise zum Wasser- / Bodenschutz (Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Bauten im Grundwasser, Verbot der Nutzung verunreinigter Böden für Verfüllungen, Vorschrift eines Trennsystems für Schmutzwasser)
- Hinweis auf die Gefahr durch wild abfließendes Niederschlagswasser

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Festsetzung zur Verwendung heimischer Gehölze und Obstbäume
- Festsetzung von Baumpflanzungen / Anlage von Bauminseln mit Großbäumen entlang der neuen Erschließungsstraße im Osten gemäß beiliegender Pflanzliste
- Pflanzung von mindestens 2 Obst- oder Laubbäumen pro Grundstück gemäß beiliegender Listen
- Bepflanzung der Grenzen zwischen den Grundstücken sowie zur freien Landschaft mit Sträuchern auf mindestens 60 % der Grenzlänge
- Festsetzung zur dauerhaften Pflege und Erhaltung der Pflanzungen
- Gebot zum gleichwertigen Ersatz ausfallender und abgestorbener Pflanzen

- Pflanzverbot von Lebensbäumen, Zypressen und Wacholder sowie aller blau- und gelbnadeliger Zuchtformen
- Festsetzung von sockellosen Zäunen zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleintiere

Schutzgut Mensch / Lärm

- Hinweis auf Überschreitung der Orientierungswerte bei Nacht und Notwendigkeit von bautechnischen Maßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- harmonische Einbindung der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzung einer der Umgebung entsprechenden, ortstypischen Bauweise (z.B. Förderung einer zweigeschossigen Bauweise durch Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 7,80 m bzw. bei flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung eine Firsthöhe von max. 7,30 m, Festlegung der Bezugshöhe der OK Rohkellerdecke mit begrenzter Abweichungsmöglichkeit je Parzelle, offene Bauweise, maximale Giebelbreite von 11,50 m, Einschränkungen in der Dachgestaltung)
- Einpassung der Baukörper in die vorhandene Reliefstruktur durch Einschränkungen zu Abgrabungen und Verfüllungen
- Förderung einer guten Durchgrünung des Baugebiets durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken (mind. 2 Einzelbäume, Strauchpflanzungen entlang der Grenzen)
- Begrünung von Nebengebäuden, Garagen und Sichtschutzelementen

Kultur- und Sachgüter

- ausreichender Abstand der Baufenster von den vorhandenen Baudenkmalern

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Gemeinde Kottgeisering die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Bewertung des Ausgangszustands

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt (vgl. auch Umweltbericht, AGL, 2007).

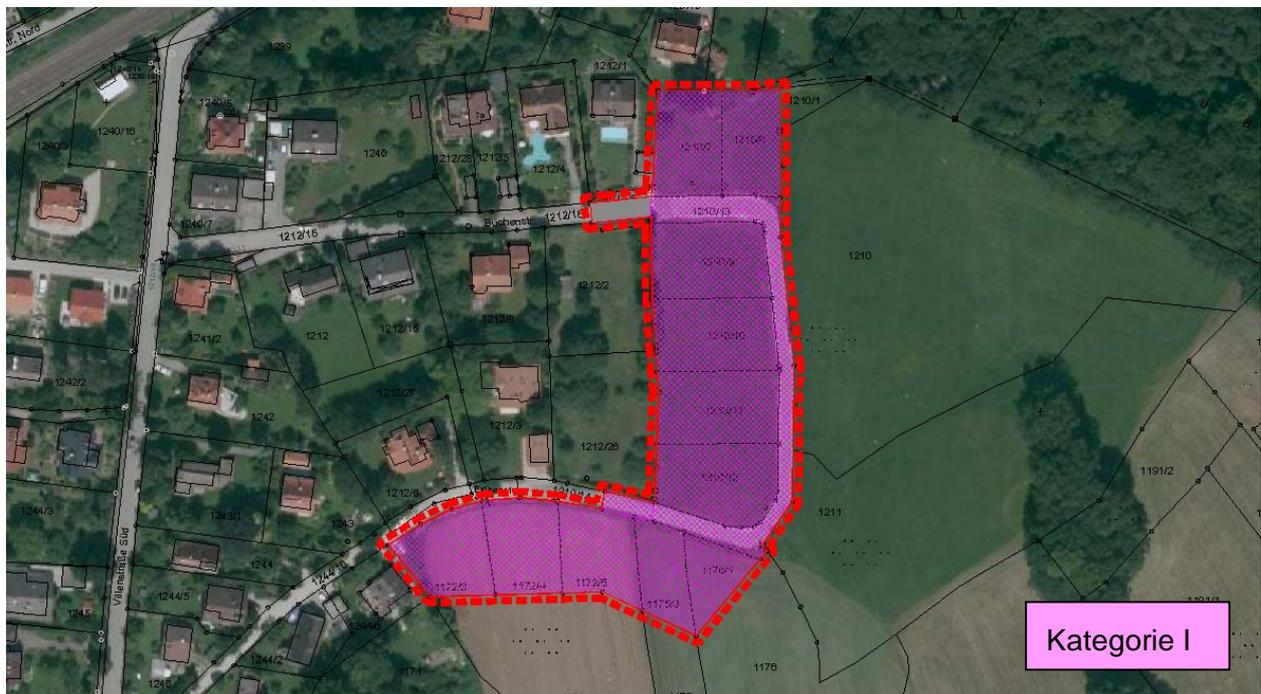


Abb. 4 Bewertung des Ausgangszustands gemäß Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Fehlen von strukturgebenden Gehölzflächen oder Fließgewässern weist der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Gemäß Bayerischen Leitfaden ist diese Fläche deshalb der Kategorie I (geringe Bedeutung) zuzuordnen.

Ableitung von Beeinträchtigungsintensitäten

Für das Planungsgebiet besteht bereits Baurecht durch den rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" (vgl. Abb. 4 links). Die Baudichte wurde hier über die zulässige überbaubare Grundfläche je Bauparzelle geregelt. Darüber hinaus konnte die zulässige GR noch um 5 % durch die Grundflächen von Balkonen, Außentreppen, Dachüberständen über 80 cm und wasserundurchlässigen Terrassen, etc. überschritten werden und je Wohngebäude wurde ein Nebengebäude mit max. 15 m² Grundfläche zugelassen. Dadurch ergab sich eine GRZ zwischen 0,20 bis 0,24 in den Bauparzellen.

In der vorliegenden 1. Bebauungsplan-Änderung wird die Versiegelung begrenzt über die zulässige überbaubare Grundfläche je Bauparzelle, die Überschreitung von 20 % für Balkone etc. und über die zulässige Grundfläche für Nebengebäude von max. 15 m². In Abhängigkeit der tatsächlichen Wohneinheiten und den hierfür erforderlichen Stellplätzen in Form von Garagen ergibt sich eine max. GRZ von 0,35 pro Baugrundstück. Zu berücksichtigen ist hier allerdings die vorgeschriebene wasserdurchlässige Ausbildung von privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, die bei der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen sind.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen die Planungen gegenüber.

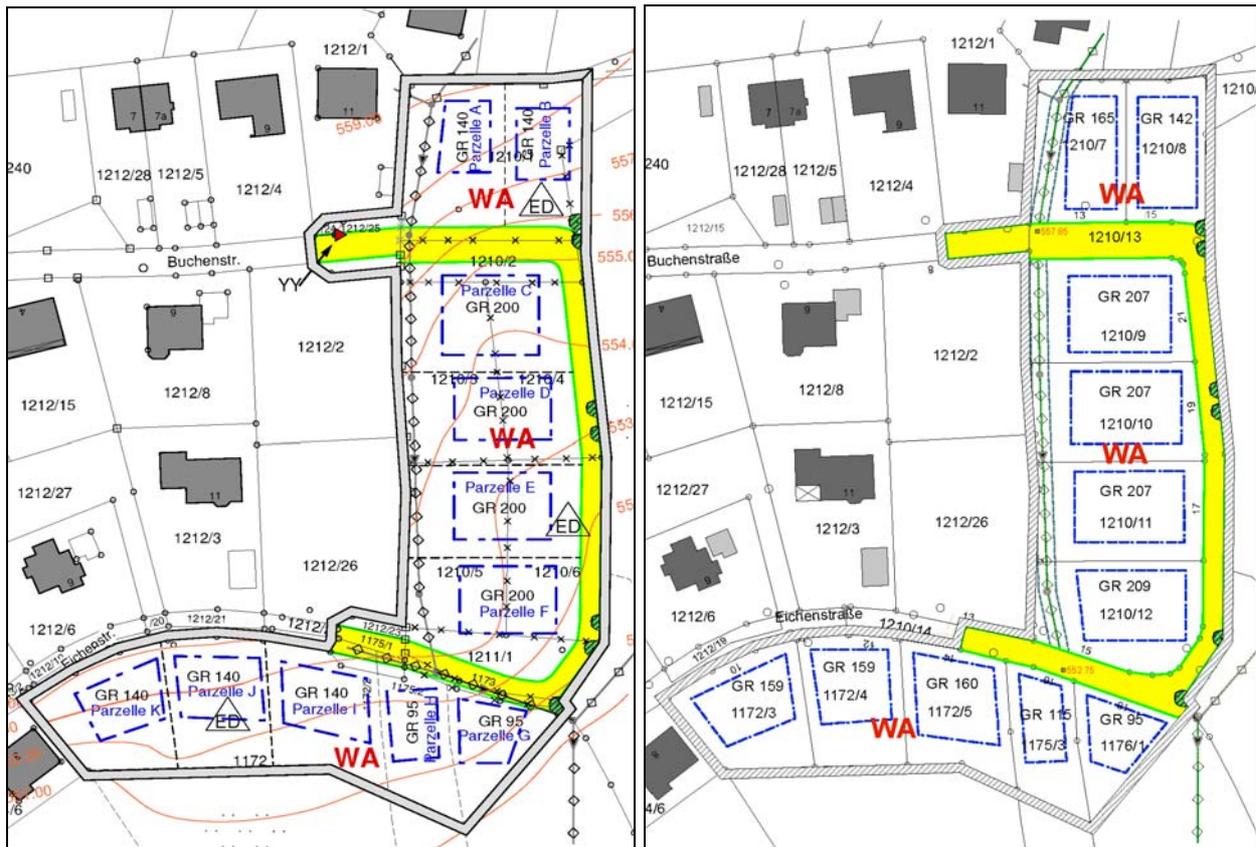


Abb. 5 Gegenüberstellung der zulässigen überbaubaren Grundflächen nach dem Baurecht von 2007 (links) und nach der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechts)

Aufgrund der geplanten Baurechtsmehrung galt es den bereits ermittelten Ausgleichsbedarf im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans (2007) zu prüfen und ggf. entsprechend der neuen Planung neu zu ermitteln und die erforderlichen Ausgleichsflächen neu zuzuweisen.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Als Eingriffsfläche ist gemäß Bayerischem Leitfaden - wie bereits im Umweltbericht von 2007 erfolgt - der gesamte Geltungsbereich einzustellen. Dieser umfasst eine Fläche von 9.120 m². Wie bereits dargestellt wird durch die neue Planung im Gebiet eine Erhöhung der GRZ auf max. 0,35 ermöglicht, wobei die GRZ in Abhängigkeit notwendiger Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauN-VO (z.B. erforderlicher Garagen) auch deutlich darunter liegen kann. Gemäß Bayerischem Leitfaden ist die Planung somit noch dem **Eingriffstyp B** (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

Entsprechend der Beurteilung der Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt und der Eingriffsschwere ergibt sich für das Vorhaben nachfolgender Ausgleichsbedarf:

Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m ²	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
I	B	9.120	0,3	2.736
Ausgleichsbedarf insgesamt				2.736

Tab. 1 Ermittlung der Höhe des Ausgleichsbedarfs

Aufgrund der zahlreichen Vermeidungsmaßnahmen, dem geplanten Durchgrünungsgrad und die Verzahnung mit der freien Landschaft sowie die Reduzierung von versiegelten Flächen auf das Mindestmaß (vgl. auch Kapitel 4.1) rechtfertigen gemäß Leitfaden die Wahl eines mittleren Kompensationsfaktors. Insgesamt beläuft sich damit der Ausgleichsbedarf auf **ca. 0,274** (entspricht dem ermittelten Ausgleichsbedarf im Umweltbericht von 2007, AGL).

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zum bereits im Jahr 2007 ermittelten Ausgleich ergibt sich insgesamt durch die vorliegende Planung nicht.

Ausgleichsfläche

Die dem Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" bereits zugewiesene Ausgleichsfläche von rund 2.740 m² auf der Flur-Nr. 209 in der Gemarkung Kottgeisering (vgl. nachstehende Abbildung) kann die geplante Baurechtsmehrung vollständig abdecken. Die Zuweisung einer zusätzlichen Ausgleichsfläche ist nicht erforderlich.



Abb. 6 Abgrenzung der Ausgleichsfläche (Flächennachweis 2.740 m² gemäß Geografischen Informationssystem)

5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Amtliche Biotopkartierung, Stand 1992
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Gereut-Ost“ und saP, AGL, 2007

- Entwurf Bebauungsplan „Am Gereut-Ost“ - 1. Änderung, Architekturbüro Rasso von Rebay
Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet auf, da keine genauen Angaben vorliegen.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring betrifft das Schutzgut Landschaftsbild. In diesem Zusammenhang ist die optimale Umsetzung der Grünordnung (insbesondere die Gehölzpflanzung) von entscheidender Bedeutung, da die Maßnahmen eine optimale Einbindung des neuen Wohngebiets in die Umgebung gewährleisten sollen.

Hierzu sind nach 4 Jahren nach Entwicklung des Baugebiets die Pflanzmaßnahmen durch Ortsbegang und Fotodokumentation zu überwachen. Gegebenfalls ist auf eine Verbesserung der getroffenen Maßnahmen hinzuwirken.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet besteht bereits Baurecht durch den rechtsgültigen Bebauungsplan "Am Gereut-Ost". Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht eine maßvolle Baurechtsmehrung bis zu einer GRZ von max. 0,35 vor. Das Ziel ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets nach Osten hin baurechtlich zu regeln und durch eine angepasste Grünordnung eine harmonische Integration der neuen Gebäude in die umgebende wertvolle Landschaft zu sichern.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Gereut-Ost“ wurde ein verkürzter Umweltbericht erstellt.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet wurden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Durch die vorliegende Planung sind zusätzlich zu den bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Gereut-Ost“ (AGL, 2007) ermittelten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen keine darüber hinaus gehenden wesentlichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Außerdem werden durch die vorgesehenen grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen wirksame Vermeidungsmaßnahmen ergriffen.

Hinsichtlich der geplanten Baurechtsmehrung können die Eingriffe über die dem Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" bereits zugewiesenen Ausgleichsfläche vollständig abgedeckt werden.

Das Monitoring berücksichtigt die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen bezogen auf das Landschaftsbild.

Etting, 10.06.2014



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

8 Literatur

AGL, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Gereut-Ost“ und saP, 2007

ARCHITEKTURBÜRO RASSO REBAY VON EHRENWIESEN, Entwurf Bebauungsplan "Am Gereut-Ost" – 1. Änderung, Weßling

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), URL: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 1996, Klimaatlas Bayern, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München