

**- Teil B -**

**Gemeinde Geltendorf**  
**Landkreis Landsberg am Lech**

---



**Bebauungsplan**  
**„Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14**  
**1. Änderung**  
**- ENTWURF-**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 23.03.2023**

---

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

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 in der Fassung vom 23.03.2023 (Entwurf).

Entwurfsverfasser der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 (rechtsverbindlich seit 03.12.1990) hat die Gemeinde Geltendorf bereits in den 90er Jahren Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung auf Flächen am östlichen Rand der Ortslage Geltendorf geschaffen. Basierend auf den Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden in den letzten Jahrzehnten auch bereits zahlreiche Wohngebäude und die zugehörigen Erschließungs- und Grünstrukturen in diesem Bereich von Geltendorf realisiert.

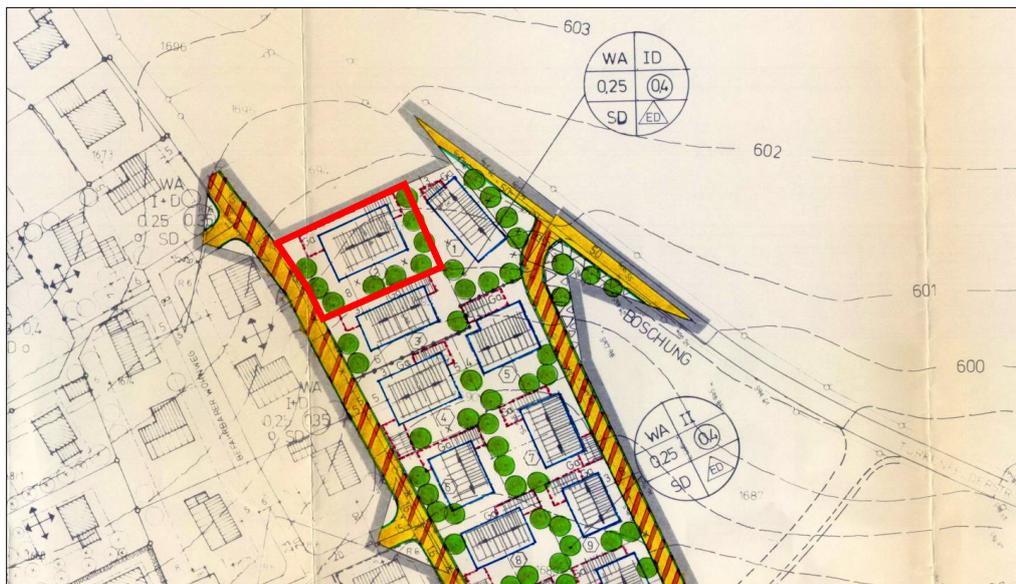


Abb. 1: Auszug rechtsverbindlicher BP „Geltendorf - Schulstraße III“ mit Änderungsbereich

Die Grundstückseigentümer des Grundstückes Flur Nr. 1689/10, Gemarkung Geltendorf, beabsichtigen nun eine wohnbauliche Nachverdichtung auf ihrem Grundstück vorzunehmen, um im Zusammenhang mit der Familiengründung weiteren Wohnraum in diesem Bereich realisieren zu können. Nachdem dieses Vorhaben aber nicht mehr den zeichnerischen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 entspricht,

haben die Eigentümer einen Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes an die Gemeinde gerichtet. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Geltendorf durch diese wohnbauliche Nachverdichtung nicht beeinträchtigt wird, hat der Gemeinderat Geltendorf diesem Antrag in der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2022 zugestimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung müssen die zeichnerischen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 für das Grundstück Flur Nr. 1689/10, Gemarkung Geltendorf, geändert werden. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können hingegen unverändert beibehalten werden.

Aus den vorgenannten Gründen hat die Gemeinde Geltendorf die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 beschlossen.

## **B) Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 weiterhin durch Baugrenzen abgegrenzt. Um die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung ermöglichen zu können, werden diese im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1689/10 etwas erweitert und bis zu einem Abstand von 3 m an die Schulstraße herangerückt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden, Osten und Norden orientiert sich hingegen auch weiterhin im Wesentlichen an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Mit der vorgenommenen Erweiterung des Baufeldes kann die im westlichen Teil des überplanten Grundstückes vorgesehene wohnbauliche Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Neben der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 auch die „Flächen für Garagen“ am nördlichen Rand des Grundstückes in Richtung Schulstraße hin erweitert. Damit kann auch der im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Nachverdichtung stehende zusätzliche Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr der erweiterten Wohnnutzung künftig auf dem überplanten Grundstück abgedeckt werden.

## **C) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet auch weiterhin durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze) ausreichend bestimmt.

Im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl im Rahmen der aktuellen Änderung von bislang 0,25 auf eine GRZ von künftig 0,40 erhöht. Damit kann eine angemessene und mit der Umgebungsbebauung noch vereinbare bauliche Nachverdichtung gesichert werden, bei welcher der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) auch künftig noch eingehalten wird. Parallel zur Erhöhung der Grundflächenzahl wird auch die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Rahmen der aktuellen Änderung von bislang 0,4 auf eine GFZ von künftig 0,6 erhöht. Der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (GFZ 1,2) wird damit auch weiterhin noch deutlich unterschritten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch weiterhin auf maximal II beschränkt, wobei ein zweites Vollgeschoss auch künftig nur im Dachgeschoss liegen darf.

Mit den in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden, ohne dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur im Umfeld des Änderungsgebietes zu befürchten wären. Die wohnbauliche Erweiterung ist auch weiterhin an den Vorgaben der umgebenden Bestandsbebauung orientiert und kann damit künftig verträglich in diese integriert werden.

## **D) Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Innerortsgrundstückes handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auch künftig deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine wohnbauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 auch bislang schon möglich war und auch entsprechend umgesetzt wurde.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## **E) Angaben zum Änderungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 umfasst das Grundstück Flur Nr. 1689/10, Gemarkung Geltendorf, unmittelbar östlich der Schulstraße. Das ca. 0,1 ha große Änderungsgebiet liegt im Osten der Ortslage Geltendorf, etwa 300 m nördlich zum Rathaus Geltendorf und zur Schule.

Die Flächen östlich der Schulstraße wurden in den vergangenen Jahren bereits durch verschiedene maximal zweigeschossige Wohngebäude (Einfamilien-, Doppelhäuser etc.) überbaut. Unmittelbar westlich der Schulstraße liegt noch ein unbebautes, als innerörtliche Grünfläche genutztes Areal, das aber ebenfalls bereits für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert ist. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes wird über die unmittelbar anliegende Schulstraße sichergestellt. In dieser liegt auch bereits die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für die wohnbauliche Entwicklung an.



Abb. 2: Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu den Flächen für Garagen und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 für den Änderungsbereich unverändert gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## F) Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
Kissing, 23.03.2023

**ARNOLD CONSULT AG**