

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

## Geltendorf – Süd, südlicher Teil 10. Änderung

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

GEL 41/2-86

Bearbeiter: Kneucker

Plandatum

27.11.2019 (Satzung)  
25.04.2019 (Entwurf § 4a)  
19.11.2018 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.07.2018

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Bebauungspläne und Satzungen.....	3
	2.2 Auslegungsfrist.....	3
	2.3 Gemeinderatsbeschluss .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
	3.1 Lage.....	4
	3.2 Nutzungen.....	5
	3.3 Erschließung .....	5
<b>4.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>5</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	5
	4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
	4.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
	4.4 Bauliche Gestaltung .....	6
	4.5 Verkehr und Erschließung .....	6
	4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	7

## 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 10. Änderung des Bebauungsplans „Geltendorf – Süd, Südlicher Teil“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 1612/3 Gemarkung Geltendorf im Norden über eine Länge von 9,20 m um drei Meter zu vergrößern. Durch Mehrung des Baurechts, welche durch die Vergrößerung des Baufensters entsteht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Grundstückseigentümerin plant dort einen Anbau zu errichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat sich die Planung zu Eigen gemacht und am 24.05.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf – Süd, südlicher Teil“ zu ändern und gem. Antrag die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes zu erweitern.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Bebauungspläne und Satzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf i.d.F. vom 16.05.2013, rechtswirksam durch die Bekanntmachung am 10.09.2015 ist der gegenständliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „Geltendorf – Süd, südlicher Teil“ i.d.F. vom 02.12.1999, in Kraft getreten durch die Bekanntmachung am 06.10.2000 setzt für das Gebiet als zulässige **Art der baulichen Nutzung** ein reines Wohngebiet fest. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch zwei Baufenster (Baugrenzen) definiert. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** ist in der 3. Bebauungsplanänderung, i.d.F. 02.12.1996 und in Kraft getreten am 06.10.2000, festgesetzt.

### 2.2 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessenen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

## 2.3 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat am 24.05.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf – Süd, südlicher Teil“ zu ändern und gemäß Antrag die baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu erweitern.

Die nunmehr vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (s. Punkt 4.3). Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.07.2018

Das Plangebiet der Änderung liegt an der süd-östlichen Grenze des Siedlungsbereichs von Geltendorf. Es umfasst das Grundstück FI.-Nr. 1612/3 in der Gemarkung

Geltendorf. Das Grundstück wird über die von Osten auf das Grundstück zuführende Straße Guggenbergweg erschlossen. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. An das Grundstück grenzt im Süden eine landwirtschaftliche Fläche an, somit stellt das Einfamilienhaus die Grenze der bisher bestehenden Bebauung im Süden dar. Im Norden, Osten und Westen grenzen Einfamilienhäuser an das Grundstück.

Das Grundstück wird begrenzt durch die Flurstücke Nr. 1612/1 **im Norden**, Nr. 1612 **im Osten**, Nr. 1996/21 **im Süden** und Nrn. 1611/4 und 1611/7 **im Westen**, alle Gemarkung Geltendorf.

### **3.2 Nutzungen**

Das Plangebiet und auch das Umfeld dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Im Süden grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an das Grundstück.

### **3.3 Erschließung**

Erschlossen wird das Grundstück über die Straße Guggenbergweg im Süden. Des Weiteren liegt das Plangebiet in direkter Nähe zum S-Bahnhof Geltendorf, an welchem die S 4 und die S 20 zwei Mal stündlich Richtung München verkehren. Der Bahnhof befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit. Ansonsten befinden sich neben der VG Buslinie LVG 91, die über den Geltendorfer Bahnhof über Eresing und Windach nach Finning verkehrt, keine bekannten Nahverkehrsverbindungen. Zudem besteht an diesem Bahnhof Anschluss an den Regionalverkehr.

Die Deutsche Bahn weist darauf hin, dass künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung auch weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein müssen. Zudem muss ein bedarfsgerechter Ausbau möglich sein. Die getroffenen Festsetzungen stehen diesen Erfordernissen jedoch nicht entgegen.

### **3.4 Denkmäler**

Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 20 m Entfernung das Bodendenkmal D-1-7832-0084, verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Da sich Teile des ausgedehnten Grabhügelfeldes ohne weiteres bis ins Plangebiet hinein erstrecken könnten, bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art der Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG, worauf hingewiesen wird.

## **4. Planinhalte**

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

Gegenüber den Festsetzungen in der 3. Bebauungsplanänderung, i.d.F. 02.12.1996 und in Kraft getreten am 06.10.2000, werden keine Änderungen vorgenommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gegenüber den Festsetzungen in der 3. Bebauungsplanänderung, i.d.F. 02.12.1996 und in Kraft getreten am 06.10.2000, werden keine Änderungen vorgenommen.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Grundstück ist zum derzeitigen Stand mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die überbaute Grundstücksfläche beträgt 177 m<sup>2</sup>. Mit dieser 10. Änderung des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche zur weiteren Bebaubarkeit auf 233 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass der geplante Anbau an das Hauptgebäude durchgeführt werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde sind die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung der Baugrenze nicht berührt. Auch im Bestand sind bereits Gebäude mit Vor- bzw. Rücksprüngen vorhanden. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind die Baugrenzen teils sehr eng um die Bestandsgebäude teils sehr weit gefasst. Eine einheitliche Linie ist auch hinsichtlich der Bebauungstiefe nicht erkennbar, insbesondere im Vergleich zum östlich angrenzenden Grundstück.

Die Gemeinde stützt sich in ihrer Argumentation auf den Kommentar zu § 13 BauGB. Bei Ernst, Zinkahn und Bielenberg werden Änderungen von Baulinien und Baugrenzen unter Wahrung der Grundzüge der Planung im vereinfachten Verfahren unter Randnummer 18 als möglich beschrieben.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird die Abstandflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

### **4.4 Bauliche Gestaltung**

Gegenüber den Festsetzungen in der 3. Bebauungsplanänderung, i.d.F. 02.12.1996 und in Kraft getreten am 06.10.2000, werden keine Änderungen vorgenommen.

### **4.5 Verkehr und Erschließung**

#### *4.5.1 Verkehrserschließung*

Das überbaute Grundstück wird von der öffentlichen Straße Guggenbergweg erschlossen.

#### *4.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Das Grundstück ist bereits bebaut und verfügt über die erforderlichen Anschlüsse.

#### *4.5.3 Oberflächenwasserbeseitigung*

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt weiterhin in der Art, wie diese in der 3. Bebauungsplanänderung, i.d.F. 02.12.1996 und in Kraft getreten am 06.10.2000, festgesetzt wurde.

#### *4.5.4 Energieversorgung, Telekommunikation*

Da das Grundstück bereits bebaut ist, verfügt dieses bereits über Anschlüsse an die leistungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur.

#### 4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

##### 4.6.1 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs.3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

##### 4.6.2 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion von der betroffenen Fläche auch weiterhin erfüllt werden.

Um sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen, können die folgenden Maßnahmen getroffen werden: Beim Abbruch von Gebäuden und bei der Rodung von Gehölzen können durch ökologische Untersuchungen und eine Umweltbaubegleitung die Beeinträchtigungen für geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse minimiert werden. Zudem ist der Abbruch von Gebäuden in Zeiten durchzuführen, in denen diese nicht von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden. Fensterläden aus Holz sollten vor dem Abbruch abgenommen und auf Fledermäuse untersucht werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind bei Erfordernis (z.B. Nistkästen bei Höhlenbäumen) durchzuführen.

Gemeinde



Geltendorf, den

19.12.2019

*Wilhelm Lehmann*

Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister