



**11. Änderung des Bebauungsplans**  
**„Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02**

**Begründung**

**vom 01.08.2019**

**geändert:**  
**17.10.2019**

Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“  
Verz. Nr. 1.02 in der Fassung vom 17.10.2019.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 wurde am 25.11.1993 rechtskräftig. Darüber hinaus existiert für den Planbereich bereits die seit 06.10.2000 rechtskräftige 3. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Das Grundstück Flur Nr. 1599/7, Gemarkung Geltendorf, westlich der Bahnhofstraße ist aktuell mit einem Einzelhaus und zugehöriger Garage bebaut. Die Eigentümer dieses Grundstückes haben mit Schreiben vom 02.08.2019 den Wunsch an die Gemeinde herangetragen, das Grundstück durch einen Neubau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage zu nutzen. Die geplante Errichtung des Mehrfamilienhauses ist nach den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch nicht in der gewünschten Form möglich. Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauungsplanänderung zur Verwirklichung des Bauvorhabens nötig. Neben der Verschiebung des Baufensters im Westen des Änderungsgebietes auf 6 m statt bisher 10 m, wie bei den beiden südlichen Grundstücken Fl. Nr. 1599/8 und 1599/9, soll in diesem Zusammenhang auch eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dachform des Wohnhauses vorgenommen werden, um das geplante Gebäude mit Krüppelwalmdach ausführen zu können. Damit die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf notwendigen Stellplätze innerhalb des Grundstückes umgesetzt werden können, soll weiterhin die Grundflächenzahl durch die Errichtung von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie sonstigen Nebenanlagen bis max. 0,8 überschritten werden können. Um das Gebäude wie geplant mit einem voll ausgebauten Dachgeschoss errichten zu können, soll die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf III erhöht werden und zudem die Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,7 erhöht werden. Im Zuge der 11. Änderung sollen außerdem die zeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Bäume im Änderungsgebiet angepasst werden. Aufgrund eines Borkenkäferbefalls bestehen die vorgeschriebenen Bäume im Änderungsgebiet derzeit nicht mehr. Durch die Er-

richtung der Tiefgarage ist eine Neupflanzung in der bisher festgeschriebenen Art und in diesem Umfang jedoch nicht mehr möglich.

Neben den vorgenannten Änderungen können die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ Verz. Nr. 1.02 unverändert beibehalten werden. Damit kann auch weiterhin sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude auf den überplanten Grundstücken auch künftig in verträglicher Art und Weise in die umgebende Bestandsbebauung einfügen werden.

Nachdem trotz der vorgesehenen geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin gewahrt werden können, die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind und der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewahrt wird, kann aus Sicht der Gemeinde Geltendorf für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ Verz. Nr. 1.02 vom 25.11.1993 die 11. Änderung vorgenommen werden.

Die sonstigen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. der 1. bis 10. Änderung hierzu bleiben hingegen weiterhin unverändert gültig.

## **B) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die geplanten Hauptgebäude ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der 11. Änderung für das Änderungsgebiet Flur Nr. 1599/7 an die vorliegende konkrete Objektplanung angepasst. Die bisher für das Änderungsgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen bzw. Geschossflächen wurden überarbeitet, so werden für das Änderungsgebiet nun eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt werden. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl kann künftig durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 erfolgen. Außerdem gilt eine höchstzulässige Anzahl von III Vollgeschossen, wobei sich das dritte Vollgeschoss nur im Dach befinden darf.

## **C) Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit der Änderung soll die Baugrenze nach Westen an die südlich liegenden Grundstücke Fl. Nr. 1599/8 und 1599/9 angepasst werden. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes lag die Baugrenze bisher 10 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Mit der Änderung soll dieser Abstand nun auf 6,0 m reduziert werden.

## **D) Bauliche Gestaltung**

Mit der Neufassung der textlichen Festsetzung der Ziffer 5.7 zur Dachform der Gebäude soll für Hauptgebäude des Grundstücks Flur Nr. 1599/7 neben Satteldächern auch die Dachform „Krüppelwalmdach“ planungsrechtlich gesichert werden. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war die Umsetzung dieser Dachform bislang nicht möglich. Mit der Änderung soll eine derartige Bebauung im Änderungsgebiet nun künftig ermöglicht werden.

## **E) Immissionsschutz**

Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ Verz. Nr. 1.02 (3. Änderung) bereits enthaltenen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden mit der vorliegenden 11. Änderung auf die aktuellen Rechtsgrundlagen und Normen abgestellt. In der Planzeichnung sind die einzuhaltenden Abstände zur südlich verlaufenden Bahnlinie bzgl. des Einbaus von Schallschutzfenstern und des Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  entsprechend dargestellt.

## **F) Grünordnung**

Die bisher im Änderungsgebiet dargestellten Baumstrukturen bestehen derzeit nicht. Da eine gleichwertige Neubepflanzung aufgrund der Realisierung einer Tiefgarage nicht umsetzbar ist, entfallen die Baumstandorte an der südlichen Grundstücksgrenze.

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

Das Verfahren für die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 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:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang nur teilweise genutzten Innerortsfläche 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 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 bei den überplanten Flächen um Bereiche handelt, die auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“ bereits jetzt jederzeit als allgemeine Wohnbauflächen baulich genutzt werden könnten.
- 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 § 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 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## **H) Angaben zum Änderungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 umfasst das Grundstück Flur Nr. 1599/7, Gemarkung Geltendorf.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage Geltendorf, westlich der Bahnhofstraße. Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist vorwiegend geprägt durch zu Wohnzwecken genutzte Einzelhäuser. Im Süden grenzt ein Mehrfamilienhaus an, auf welches wiederum südlich ein Einzelhandelsbetrieb folgt. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Bahnhofstraße gewährleistet. Über die in dieser Straße bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist auch die technische Ver- und Entsorgung des überplanten Grundstückes sichergestellt.

Mit Ausnahme der Neufassung der zeichnerischen Festsetzungen und der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 3), zur Baulichen Gestaltung („Dachform“, Ziffer 5.7) und zum Immissionsschutz (Ziffer 10.3) bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des seit 06.10.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 (3. Änderung) unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.0 (3. Änderung) gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## I) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in der Bahnhofstraße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage bzw. Abwasseranlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

## J) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Altlasten, Altablagerungen

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet einwirken 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.

### Grundwasser

Nach den Informationen des Wasserwirtschaftsamtes wurde in unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet eine Erkundungsbohrung bis 597,36 m ü. NN bzw. bis 4 m unter Gelände niedergebracht. Demnach ist davon auszugehen, dass das Bauvorhaben in schluffige Kiese bis kiesige Schluffe einbinden wird. Stau- bzw. Schichtwasservorkommen können nicht ausgeschlossen werden, auch wenn bei der o.g. Bohrung bis zur Endteufe kein Grundwasser angebohrt wurde. Daher wird empfohlen, den Keller

bzw. die Tiefgarage grundsätzlich wasserdicht („weiße Wanne“) auszuführen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird empfohlen, im Rahmen einer Baugrunduntersuchung entsprechende Erkundungen zur Sickerfähigkeit des Untergrundes einzuholen.

#### Forst

Das Änderungsgebiet grenzt an Wald. Der Laubwald ist in Hauptwindrichtung vorgelagert. Umfallende Bäume können das überplante Grundstück erreichen.

#### Denkmalschutz

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

#### *Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **K) Inkrafttreten**

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd - südlicher Teil“, Verz. Nr. 1.02 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 17.10.2019**



**ARNOLD CONSULT AG**