

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

## Geltendorf Süd, südlicher Teil 9. 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 2-85

Bearbeiter: Undeutsch, Kneucker

Plandatum

19.12.2019 (Satzungsbeschluss)  
26.09.2019 (Entwurf)  
08.01.2019 (Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	4
3.2	Regionalplan.....	5
3.3	Flächennutzungsplan.....	5
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	6
3.5	Verfahren.....	7
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>8</b>
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes.....	8
4.2	Erschließung.....	9
4.3	Flora/ Fauna.....	10
4.4	Boden.....	11
4.5	Grundwasser/ Schichtwasser.....	12
4.6	Niederschlagswasser.....	12
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>13</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.3	Bauweise, Baugrenzen.....	14
5.4	Bauliche Gestaltung.....	14
5.5	Grünordnung.....	16
5.6	Artenschutz.....	17
5.7	Immissionsschutz.....	18
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Baugrunduntersuchung</b> .....	<b>19</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ gab der Bauantrag eines Investors für ein Mehrfamilienhaus in Bahnhofsnähe. Ziel der Gemeinde ist eine moderate Nachverdichtung auf teilweise überbauten Flächen, um dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gerecht zu werden. Insbesondere soll mehr Wohnfläche für Ortsansässige und Familien geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Geltendorf hat daher beschlossen, für den in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich die 9. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.

Die Gemeinde Geltendorf nutzt das Instrument des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Durch die Überplanung der Innenentwicklungspotenzialfläche kann das Grundstück belebt und in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden durch das Vorhaben u.a. in Bezug auf die Stärkung der Ortsmitten sowie dem Vorzug der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfüllt. Die Bebauungsplanänderung dient der Minimierung einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

Die Erstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“, in Kraft getreten am 06.10.1998.

Auf der dort bisher unbebauten Flurnummer 1503/5 soll ein Mehrfamilienhaus mit zehn barrierefreien Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Um dies zu ermöglichen, sollen unter anderem das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die bauliche Gestaltung angepasst werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird, im Sinne der Nachverdichtung, in Bahnhofsnähe eine dichtere Bebauung (höhere GRZ, größere Wandhöhe, Tiefgarage etc.) ermöglicht und so ein Übergang zu dem westlich angrenzenden Mischgebiet geschaffen, in dem eine höhere Baudichte zulässig ist. Nach Norden und Osten schließen sich reine bzw. allgemeine Wohngebiete mit geringerer Geschossigkeit an. Ziel der Gemeinde ist eine abfallende Verdichtung vom Bahnhof Geltendorf in Richtung der Wohngebiete im Norden und Osten.

Dabei sichern die öffentlichen Straßen sowie der Bahnhof eine gute verkehrliche Erschließung und eine gute Anbindung an gemeinschaftliche Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetriebe.

Auch auf Grund der zentralen Lage soll den Bauherren, entsprechend den aktuellen Entwicklungen im Bausektor, zudem eine größere Flexibilität der baulichen Gestaltung (andere Dachform, Dacheindeckung etc.) ermöglicht werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Geltendorf liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) im allgemeinen ländlichen Raum.



Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand von 2018, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

#### Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

#### *Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:*

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes trifft bauplanungsrechtliche Regelungen für drei Baugrundstücke, von denen zwei bereits bebaut sind. Auf dem dritten Grundstück werden die Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit barrierefreien Wohnungen (Berücksichtigung des demographischen Wandels) und einer Tiefgarage geschaffen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird im Wesentlichen das Maß der Nutzung verändert, in dem eine höhere Grundflächenzahl (GRZ) und höhere Wand-/ Firsthöhen zugelassen werden. Da sich das Plangebiet im Innenbereich und in Bahnhof-

nähe befindet und dort bereits andere Gebäude mit großen Kubaturen und einer höheren GRZ vorhanden sind, sind die Änderungen gebietsverträglich und im Sinne einer flächensparende Nachverdichtung.

### 3.2 Regionalplan

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### B II Siedlung und Freiraum,

##### 1. Leitbild

- G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.
- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.
- Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

#### *Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung:*

Die Entwicklung einer flächensparenden Siedlungsstruktur infolge der Planung im Bestand, der Konzentration auf den Hauptort und der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch die Bebauungsplanänderung erhalten und gefördert.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt und in größere Wohngebietenbereiche eingebettet. Im Westen grenzen Mischgebietsflächen an und im Süden das Sondergebiet „Fläche für Bahnanlage“ mit einem Bahnhofpunkt.

Im Süden wird ein Teil der Straße „Am Bahnhof“ überplant, die das Gebiet zusammen mit dem Birkenweg erschließt.

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

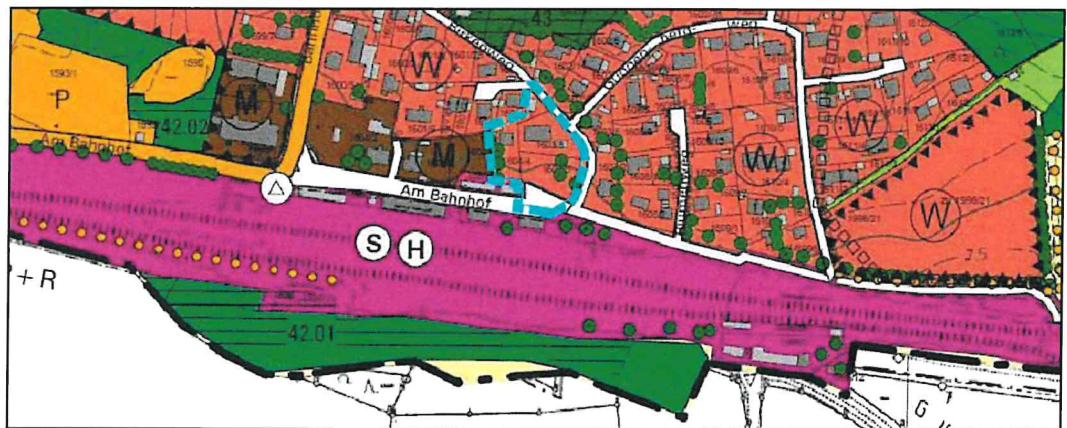


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 9. Änderung des Bebauungsplanes (blauer Geltungsbereich), ohne Maßstab

### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“, der am 06.10.1998 bekannt gemacht wurde und damit in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan hat nach aktuellem Stand acht Änderungen erfahren, wobei mit der 3. Änderung, in Kraft getreten/ bekannt gemacht am 06.10.2000, der Gesamtplan geändert wurde.

Abgesehen von der 3. Änderung betrifft keine der anderen Änderungen den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung.

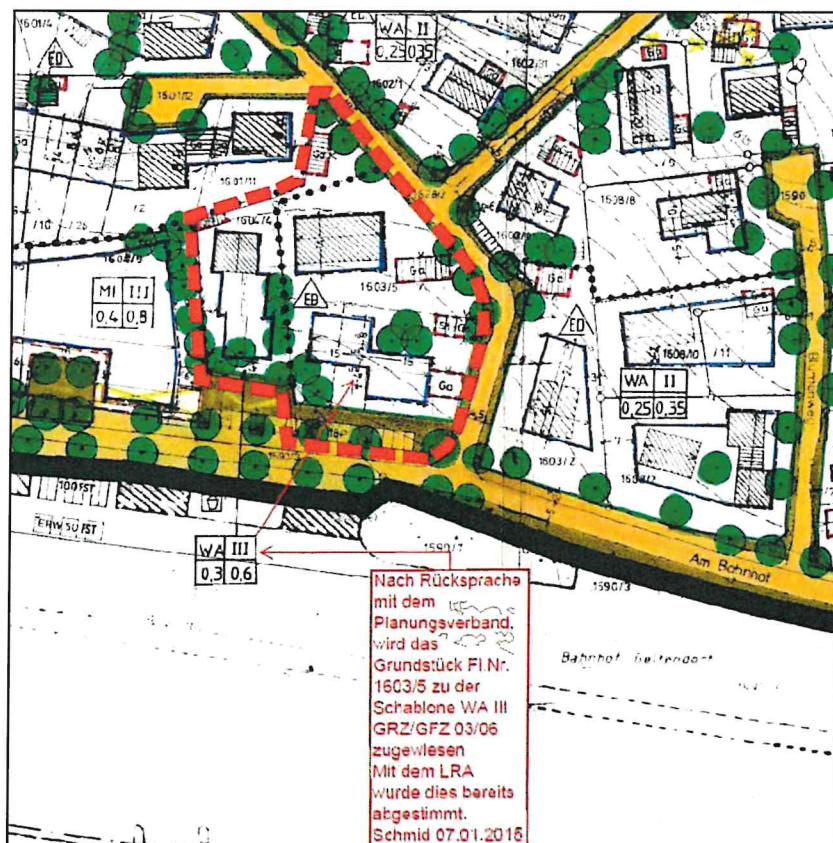


Abb. 3 Ausschnitt aus der 3. Änderung des Gesamtplans mit Lage der 9. Änderung des Bebauungsplanes (roter Geltungsbereich), ohne Maßstab

Die vorliegende 9. Bebauungsplanänderung ersetzt daher innerhalb ihres Geltungsbereichs die in der Satzung aufgeführten Festsetzungen der 3. Änderung des Gesamtplans. Zur besseren Lesbarkeit und Anwendung wurden die für die Planung relevanten Festsetzungen, die nicht von der Änderung berührt werden, ebenfalls aufgenommen und durch farblich graue Kennzeichnung klar unterschieden.

### **3.5 Verfahren**

#### Beschleunigtes Verfahren

Bei der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und es kommt das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung.

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

- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.
- Es liegen 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.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

#### Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 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 beinhaltet, 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 wurde der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.630 m<sup>2</sup>.

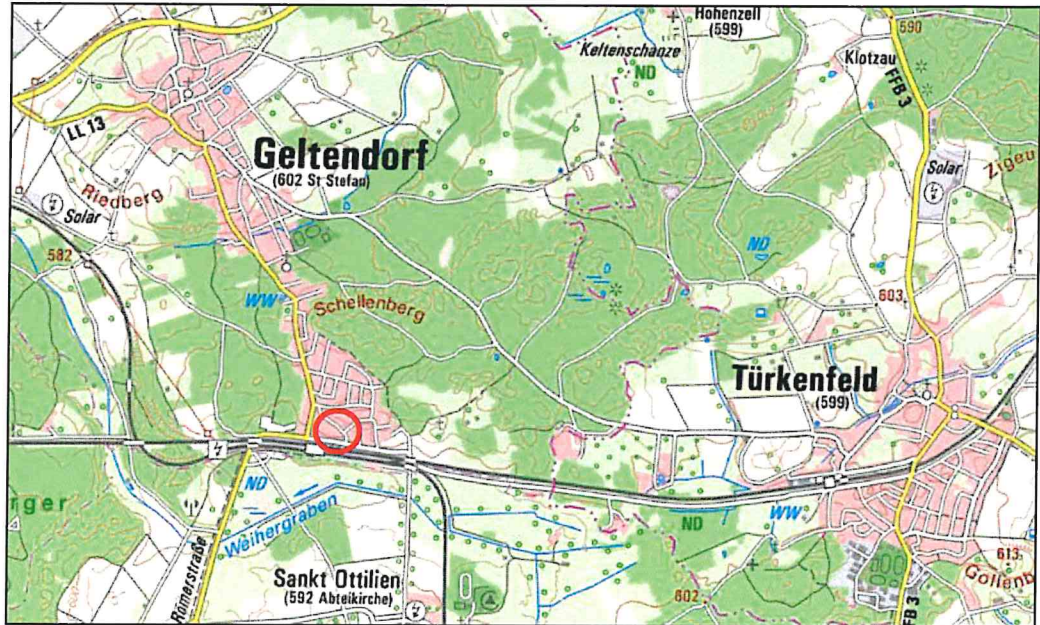


Abb. 4 Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.11.2018

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Altorts Geltendorf und beinhaltet vollständig die Flurnummern 1603/5, 1603/8 und 1604/4 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1628/39 (Straße „Am Bahnhof“). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Geltendorf.

Im Bereich der Wohnbebauung fällt das stark hängige Gelände von etwa 604,0 m ü. NN. im Norden auf etwa 597,5 m ü. NN. im Süden ab, während auf der Ost-West-Achse nur geringfügige Höhenunterschiede auftreten.

Die Hanglage verflacht sich im Bereich der bahnparallelen Straße „Am Bahnhof“. Hier ist kein Nord-Süd-Gefälle mehr vorhanden. Die Straße steigt von Westen nach Osten moderat um etwa 0,5 - 1,0 m an.

Das Gebiet wird als Wohnbaufläche bzw. Straßenfläche genutzt und ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch den Birkenweg und angrenzende Wohnbebauung
- Im Süden durch die Straße „Am Bahnhof“, Bahnhofsgebäude und die südlich davon verlaufenden Gleise der Bahnstrecke München - Buchloe
- Im Westen durch Mischgebietsflächen





Abb. 5 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab,  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015

Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine naturschutzfachlichen Schutzflächen und keine Boden- und Baudenkmäler. Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

#### 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die angrenzenden öffentlichen Straßen „Am Bahnhof“ und Birkenweg. Entlang des Birkenwegs ist zusätzlich beidseitig Straßenbegleitgrün (Schotterrasen) vorhanden, der für Längsparker vorgesehen ist. In der Straße „Am Bahnhof“ sind ebenfalls Parkplätze ausgewiesen.

Auch eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bahnhofsnähe gegeben. Bei dem Bahnhof handelt es sich um den einzigen Endhaltepunkt der S-Bahn München im Landkreis Landsberg mit erheblich Pendleraufkommen und Stellplatzbedarf. Südlich des Bereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes verläuft die Bahnlinie Kaufeering-Grafrath.

Bei der im Planumgriff befindlichen Verkehrsfläche (aktuell Teilfläche aus Fl.Nr. 1628/39, vormals Flurnummer 1628/3) der Straße am Bahnhof handelte es sich ursprünglich um eine planfestgestellte Bahnanlage (Betriebsanlage der Eisenbahn). Änderungen an diesen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung war, bis zur Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA, unzulässig. Das Grundstück wurde geteilt und die Freistellung beantragt. Ein Wechsel der Planungshoheit erfolgte gemäß § 23 AEG durch einen Freistellungsbescheid mit Wirkung zum 19.10.2019.

Mit Schreiben vom 12.09.2019 (Zeichen CS.R O1-S (P) Eb) hat die DB AG, DB Immobilien, erklärt, dass sich auf der Fläche keine Infrastrukturanlagen der Deutschen Bahn AG befinden. Es besteht auch kein Verkehrsbedürfnis und die Nutzung als Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung ist langfristig nicht mehr zu erwarten.

Abfallentsorgung, Frischwasserversorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikation sind in den öffentlichen Straßen vorhanden. Nach Angaben der Stadtwerke Fürstfeldbruck (Stellungnahme vom 07.03.2019) verläuft im Bereich der Straße am Bahnhof ein 20kV-Mittelspannungskabel. Nach Zurücknahme des Geltungsbereiches der 9. Bebauungsplanänderung im Süden verläuft das Kabel außerhalb des Geltungsbereiches. Ab dem Mündungsbereich des Birkenwegs verläuft die Kabeltrasse weiter im Birkenweg und dann Richtung Osten weiter in der Bergstraße.

Abwasser wird über bestehende Schmutzwasserkanäle abgeführt. Da es keinen Regenwasserkanal gibt, ist das Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

#### 4.3 Flora/ Fauna

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Gesamtplans setzt für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes entlang der öffentlichen Straßen und auf den Baugrundstücken über 20 bestehende oder zu pflanzende Bäume fest (vgl. Abb. 3).

Tatsächlich ist das Grundstück durch die nicht vorhandene Nutzung mit hohem Gras, Sträuchern sowie mit einzelnen Bäumen bewachsen. Insbesondere entlang der öffentlichen Straßenflächen befinden sich dichte Sträucher.

Folgende prägende Bäume sind im Geltungsbereich und in unmittelbarer Umgebung vorhanden:

Baumart	Standort	Im Geltungsbereich	Standort
Birke	Fl.Nr. 1628/2 (Birkenweg 12)	Nein	Im Einmündungsbereich des Birkenwegs in die Straße „Am Bahnhof“
Birke	Fl.Nr.1603/8 (Birkenweg 10)	Ja	Westlich des Birkenwegs
Obstbaum	Fl.Nr. 1603/5 (Birkenweg 12)	Ja	Westlich des Birkenwegs, nördlich der Birke
Birke	Fl.Nr. 1603/5 (Birkenweg 12)	Ja	Westlich des Birkenwegs, südlich des Obstbaums
Laubbaum	Fl.Nr. 1628/3	Ja	Nördlich der Stellplätze in der Straße „Am Bahnhof“
Laubbaum	Fl.Nr. 1628/39	Ja	Nördlich der Stellplätze in der Straße „Am Bahnhof“, neben zweitem Laubbaum



Abb. 6 Birke an der Mündung des Birkenwegs in die Straße „Am Bahnhof“,  
Quelle: PV, Stand 25.09.2018



Abb. 7 Obstbaum und direkt hinter wachsende, weitere Birke westlich  
des Birkenwegs, Quelle: PV, Stand 16.07.2018

#### 4.4 Boden

Nach Angaben der geologischen Karte M 1 : 200.000 stehen im Nahbereich des Untersuchungsgebietes würmeiszeitliche Moränenreste (glaziale Ablagerungen) an. Am Südrand des Grundstücks sind fluviatile Glazialablagerungen („Schmelzwasserschotter“ der eiszeitlichen Gletscherflüsse) in Form von sandigem Kies kartiert.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Redaktionsstand 2017) aus dem BayernAtlas stellt im Plangebiet vorherrschend Braunerde (Nr. 30a) und in geringerer Verbreitung Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne des Inngletschers) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne des Inngletschers, carbonatisch, kalkalpin geprägt) dar.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (vgl. Begründung, Ziffer 8) sind für den oberflächennahen Untergrund im geplanten Bau Feld gemischtkörnige Böden in Form von tonigen, schwach kiesigen bis kiesigen Schluffen bis ca. 2 m Tiefe charakteristisch. Darunter stehen sandige Kiese und sandige, stark schluffige, teils toni-

ge schwach steinige Kiesen an.  
Hinweise auf anthropogene Auffüllungen oder Schadstoffverunreinigungen auf dem Baugrundstück liegen nicht vor.

Die Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech verweist in ihrer Stellungnahme vom 05.03.2019 (Aktenzeichen 1783.4/47-19/41.6) auf die aktuelle Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech. Demnach sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einwirken können.

#### **4.5 Grundwasser/ Schichtwasser**

Bei der Baugrunduntersuchung (vgl. Begründung, Ziffer 8) ist im Rahmen der Bohrarbeiten kein Grundwasser erbohrt worden. Dieses war auf Grund der vorzufindenden Geländeoberflächenform (Hanglage) und des weiter südlich vorhandenen, tieferliegenden Anmoorgeländes südlich der Gleisanlagen erst in Tiefen von mehr als 5 m unter GOK Baugrundstück (unterer südlicher Teil) zu erwarten. Untersuchungen des Berichtverfassers im Gleisbereich Bahnhof Geltendorf aus dem Jahr 2009 zeigten, dass dort Grundwasser bis in mindestens 3 m Tiefe unter Gleisoberkante nicht vorhanden ist.

Das Vorkommen von Schichtwasser kann stellenweise in bindigen Schluffschichten (z. B. RKS 3 in ca. 4 m Tiefe), die in die Kiese eingelagert sind, nicht ausgeschlossen werden. Unter oberflächennahen Geschiebelehmen (bis ca. 2 m unter GOK reichend) überwiegen jedoch insgesamt gut wasserdurchlässige sandige Kiese, so dass Schichtwasservorkommen auf dem Baugrundstück nicht besonders ausgeprägt sein dürften.

In Baugruben ist eine entsprechend dimensionierte offene Bauwasserhaltung für das anfallende Tagwasser und gegebenenfalls anfallendes Schichtwasser erforderlich. Insgesamt sind jedoch nur geringfügige Wasserzutritte zu erwarten.

#### **4.6 Niederschlagswasser**

Gemäß der Baugrunduntersuchung (vgl. Begründung, Ziffer 8) sind die ab ca. 2 m bis stellenweise erst ab ca. 3,5 m Tiefe unter GOK anstehenden Kiese unter den Lehmen und lehmigen Kiesen gut wasserdurchlässig und gut zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser geeignet.

Auf dieser Grundlage wurde für die Flurnummer 1603/5 (Birkenweg 12) ein Entwässerungsplan erstellt, der die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über Sickerschächte vorsieht.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ setzt im Bereich der 9. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dies soll beibehalten werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der bisher unbebauten Flurnummer 1503/5 (Birkenweg 12) soll ein Mehrfamilienhaus mit zehn barrierefreien Wohnungen entstehen. Damit das Bauvorhaben umgesetzt werden kann, soll durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes eine Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,3 auf die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete ermöglicht werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen war bisher bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 (50 vom Hundert) zulässig, soweit dies die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenpflicht erfordert.

Die „Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ der Gemeinde Geltung in der aktuell gültigen Fassung vom 03.11.1994 sieht vor, für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen folgende Stellplatzanzahlen bereitzustellen:

Bei einer Wohnung mit einer Wohnfläche bis 45 qm:	1,0 Stellplatz
Bei einer Wohnung mit einer Wohnfläche bis 75 qm:	1,5 Stellplätze
Bei einer Wohnung mit einer Wohnfläche ab 75 qm:	2 Stellplätze

Der vorliegende Bauantrag für zwei Mehrfamilienhäuser erfüllt dies über eine geplante Tiefgarage mit 12 Stellplätzen und fünf weitere oberirdische Stellplätze. Um den Bau der Tiefgarage zu ermöglichen, die überwiegend direkt unterhalb des Gebäudes liegt, soll durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes eine moderate Erhöhung der Überschreitung der Gesamt-Grundflächenzahl auf maximal 0,68 zugelassen werden. Die unterirdische Unterbringung der Stellplätze wird positiv für das Ortsbild gewertet.

Die Gemeinde sieht diese Erhöhung noch als verträglich an, da gleichzeitig festgesetzt werden soll, dass die durchwurzelbare Bodenüberdeckung der Tiefgarage mindestens 0,6 m betragen muss und somit im über der Tiefgarage liegenden Gartenbereich eine Begrünung umgesetzt werden kann.

Um die Nachverdichtung zu ermöglichen, soll die Grundflächenzahl (GFZ) entfallen. Die Geschossfläche kann über die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen weiterhin ausreichend geregelt werden.

Die bisher in der 3. Änderung des Gesamtplans im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse (III) soll beibehalten, jedoch auf eine ausschließliche Zulässigkeit des dritten Vollgeschosses nur durch Ausbau des Dachgeschosses verzichtet werden. Hintergrund ist das vorgesehene, flach geneigte Pultdach. Die Regelung der Firsthöhe soll zukünftig die

Höhenentwicklung der Gebäude nach oben begrenzen. Zudem ist vorgesehen, bei Pultdächern das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Durch den Versatz und die reduzierte Grundfläche des Staffelgeschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss können zu massive Baukörper verhindert werden.

### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

Bisher zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Der Bauträger plant ein Mehrfamilienhaus (= Einzelhaus) mit insgesamt 10 Wohnungen. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich diese Verdichtungsform im Bahnhofsbereich ein. Bauplanungsrechtlich handelt es sich auch bei einem Mehrfamilienhaus um ein Einzelhaus.

Das Mehrfamilienhaus soll aus zwei getrennten Einheiten bestehen, die über zwei separate Hauseingänge zugänglich sind, jedoch mit einem Versatz von etwa 6 m aneinander gebaut werden. Es ist demnach unter nahezu vollständiger Ausnutzung der Baugrenzen ein gesamter, allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorgesehen. Gemäß Artikel 6 Abs. 6 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind aneinandergebaute Gebäude baurechtlich wie ein Gebäude zu behandeln.

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO sind weiterhin einzuhalten. Demnach dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken, wobei dies unter anderem nicht gilt für Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Durch den Versatz innerhalb des Gebäudes ist in der bisherigen Ausführungsplanung ein Winkel von 90 Grad vorgesehen.

Die Baugrenzen werden entsprechend der Planung geringfügig angepasst.

### **5.4 Bauliche Gestaltung**

#### Höhenentwicklung der Gebäude

Bisher war bei dreigeschossigen Gebäuden eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig. Die Firsthöhe war nicht festgesetzt und somit die Höhenentwicklung der Gebäude indirekt über die Geschossigkeit (drittes Vollgeschoss nur durch Ausbau des Dachgeschosses zulässig), die Wandhöhe und die zulässigen 30° bis 40° Dachneigung der Satteldächer nach oben hin begrenzt.

Im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes soll die maximale Wandhöhe auf Grund des steilen Geländes exakt über Höhenbezugspunkte festgelegt werden. Das westlichste Baufenster wird dabei durch eine „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ in drei Abschnitte geteilt, denen jeweils ein eigener Höhenbezugspunkt zugewiesen werden soll. Grund dafür ist das steile Gelände, das nach Süden um rund 4 Meter abfällt. Die Nutzungsabgrenzung bezieht sich ausschließlich auf die Höhenfestsetzung und verhindert, dass an der südlichen Baugrenze bis zu 4 Meter höhere Gebäudehöhen entstehen.

Die Wandhöhe soll im Änderungsbereich von 8,0 m auf 8,90 m erhöht werden. Dies wird als städtebaulich verträglich mit der umgebenden Bebauung erachtet, da die höchstzulässige Firsthöhe bei 10,25 m gedeckelt wird und sich zudem nördlich des

Bauvorhabens bereits ein dreigeschossiges Gebäude mit großer Kubatur befindet. Die beiden nördlich und westlich des bisher unbebauten Grundstücks befindlichen, mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke sind ebenfalls Teil der 9. Änderung des Bebauungsplanes. Alle drei Grundstücke sind bisher als allgemeines Wohngebiet mit zulässigen drei Geschossen festgesetzt und führen damit die bereits im westlich angrenzenden Mischgebiet zulässigen drei Geschosse fort. Östlich der Birkenstraße grenzen weitere allgemeine Wohngebiete mit zwei Geschossen und nördlich des Plangebietes ein reines Wohngebiet mit ebenfalls zwei Geschossen an. Diese mit zunehmender Entfernung vom Bahnhof und der zentralen Bahnhofstraße abnehmenden Gebäudehöhen, Kubaturen und Bebauungsdichten stellen eine stadtplanerisch angestrebte, abfallende Verdichtungsform dar, durch die sich auch die Abgrenzung des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes begründen lässt.

#### Geländeveränderungen

Der steile Südhang im Plangebiet gewährleistet eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Bisher waren Geländeveränderungen unzulässig, damit insbesondere nicht durch Aufschüttungen noch höher aufragende Gebäudehöhen erreicht werden können.

Es sprechen jedoch aus Sicht der Gemeinde mehrere Gründe dafür, dem geplanten Mehrfamilienhaus Geländeveränderungen zuzugestehen. Ein wesentlicher Grund ist die barrierefreie Zugänglichkeit der Tiefgarage von Süden her. Um diese zu gewährleisten, darf die Tiefgaragenrampe nicht zu steil verlaufen. Eine längere Rampe hätte eine Verringerung der Stellplätze und damit eine Reduktion der möglichen Anzahl an Wohnungen zur Folge. Es ist jedoch Ziel der Gemeinde möglichst flächensparend nachzuverdichten, insbesondere in dieser zentralen Lage und in Bahnhofsnähe.

Um eine Eingrünung des Mehrfamilienhauses, eine Überdeckung der Tiefgarage sowie eine Gartennutzung auf derselben zu ermöglichen, soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer von max. 3,4 m Höhe umgesetzt werden. Um diese städtebaulich verträglicher zu gestalten, soll sie aus Natursteinen bestehen. Darüber hinaus wird die optische Barrierewirkung durch die direkt vor der Mauer auf Gemeindegrund befindlichen Parkplätze abgeschwächt.

An der rückwärtigen, nördlichen Grundstücksgrenze sollen Abgrabungen bis 1,3 m unter der Geländeoberkante zugelassen werden. Dies führt zu einer Tiefersetzung des geplanten Gebäudes und verhindert damit eine zu starke Verschattung der angrenzenden, bebauten Grundstücke.

Um gleiche Festsetzungen für alle drei Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der 9. Änderung des Bebauungsplanes zu treffen und den Fall abzusichern, dass das Bauvorhaben nicht umgesetzt wird, sollen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern grundsätzlich bis zu einer Höhe von 1,30 m über oder unter Geländeoberkante zugelassen werden. In höherem Umfang sollen sie nur ausnahmsweise (Antragstellung im Gemeinderat notwendig) zulässig sein.

An den Festsetzungen zu den Einfriedungen wird nichts verändert. Grundsätzlich ist es zulässig, hinter der Stützmauer einen Zaun zu errichten. Dies ist auch aus Sicherheitsgründen auf Grund des Höhenunterschiedes zu empfehlen.

### Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind im Plangebiet bisher nur mit Ziegeln und Dachsteinen gedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°. Die nahegelegenen Bahnhofsgebäude wurden mit Walmdächern gebaut, welche dem Satteldach in der Grundstruktur ähnlich sind.

Im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Geltendorf der zunehmenden Nachfrage nach freierer Dachgestaltung entsprechen und auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 20° und Verblechung oder Dachbegrünung zulassen. Im Gegenzug sollen bei Ausführung eines Pultdachs keine Dachaufbauten zugelassen werden, um zu hohe bzw. massive Baukörper auszuschließen. Durch die Unzulässigkeit der Dachaufbauten kann gleichzeitig erreicht werden, dass, trotz der stilistischen Öffnung für eine neue Dachform, eine ruhige Dachlandschaft beibehalten wird.

## **5.5 Grünordnung**

Die bestehenden Gehölze müssen bis auf einen Baum entfernt werden, um den Bau des Gebäudes einschließlich der Tiefgarage und der Nebenanlagen zu ermöglichen.

Bisher sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen mindestens so viele Bäume in festgesetzten Arten zu pflanzen, dass auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu stehen kommt. Damit wären bisher auf den Fl.Nrn. 1604/4 (Birkenweg 10a) und 1603/8 (Birkenweg 10) je fünf Bäume zu pflanzen. Auf der Fl.Nr. 1603/5 wären, entsprechend dem vorgeschlagenen zukünftigen Grundstückszuschnitt, sechs Bäume zu pflanzen.

Auf Grund der geplanten Erhöhung der GRZ und Gesamt-GRZ im Plangebiet, des Grundstückszuschnitts (lange Zufahrt) von Fl.Nr. 1604/4 und der auf Fl.Nr. 1603/5 geplanten Tiefgarage, die auf Grund der Bodenüberdeckung von 0,6 m nur eingeschränkt bepflanzt werden kann, wird die Umsetzung einer so hohen Anzahl an Bäumen für nicht mehr umsetzbar erachtet. Daher wird eine Erhöhung auf 300 m<sup>2</sup> vorgenommen. Gleichzeitig werden die Baumstandorte auf der Fl.Nr. 1603/5 vorgegeben, um eine gleichmäßig Eingrünung des Grundstücks zu erreichen. Die gemäß Ziffer 9.2 zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen. Dies war bisher ebenfalls so und soll nun als Klarstellung in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Artenauswahl soll für die Ergänzung durch weitere standortgerechte, heimische sowie nicht heimische Arten geöffnet werden. Dies erhöht die Anzahl an Kleinbäumen. Heimische Baumarten wachsen über die Jahre häufig so hoch, dass eine starke Verschattung die Wohnqualität einschränkt, was insbesondere in dichter bebauten Gebieten problematisch werden kann.

Zum anderen erleichtert eine Öffnung der Pflanzvorschriften für nicht heimische Arten die Anpassung an den Klimawandel, da bestimmte heimische Arten zukünftig zunehmend schlechtere Wuchsbedingungen haben.



## 5.6 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Baugrundstücke. Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Regelung der Nachverdichtungsmöglichkeiten bei gleichzeitigem Erhalt des Gebietscharakters.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 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 können, 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).

Die Artenschutzkartierung (Quelle: FIN-Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) zeigt östlich des Birkenwegs den Fund einer Zwergfledermaus (Gatt. *Pipistrellus*) aus dem Jahr 1989. Alle europäischen Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und daher besonders streng geschützt. Die Zwergfledermäuse sind bedroht durch den steigenden Lebensraumverlust sowie durch den Einsatz von Pestiziden und die dadurch bedingte Abnahme der Nahrungsgrundlage.

Um im Plangebiet Tötungen von Einzelindividuen in ihren Lebensstätten (Baumhöhlen, Nester etc.) während der Brut zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Unter Beachtung der Winterruhe empfiehlt sich eine Terminierung der Rodung auf Oktober. Unumgängliche Fällungen von Biotopbäumen mit Baumhöhlen und Nestern, falls vorhanden, sind außerhalb dieses Zeitraumes in Abstimmung mit Vogelkundlern und Fledermausfachberatern durchzuführen.

Der Gemeinde liegen darüber hinaus 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. Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den worst-case dar:

Aufgrund der überwiegend intensiven Freizeitnutzung der Gärten im Plangebiet und einem überwiegenden Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die gärtnerisch angelegten Freiflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Insbesondere für europäische Vogelarten kann die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen

und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Durch die Verdichtung im Bestand wird eine Versiegelung unbebauter Flächen vermieden.

## 5.7 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ aus dem Jahre 1993 sind mittlerweile bezüglich der Verkehrslärmimmissionen durch Bahnlinie München-Lindau überholt und nicht mehr aktuell.

Aufgrund geänderter Vorschriften wie die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV mit dem damit verbundenen Wegfall des Bahnbonus und eines erhöhten Zugaufkommens durch die Elektrifizierung ergeben sich höhere Lärmpegel im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes.

Da auch die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 zur Ermittlung des Gesamtschalldämm-Maß (aktuelle Bezeichnung nach der DIN 4109: gesamtes bewertetes Bau-SchalldämmMaß)  $R'_{w, ges}$  verschärft worden ist, entsprechen die zum Immissionsschutz getroffenen Festsetzungen nicht mehr dem Stand der Technik und müssen erneuert werden. Die DIN-Norm stellt Anforderungen an den Schallschutz, um sicherzustellen, dass die Bewohner der Gebäude keinen Schaden an Leben und Gesundheit erleiden und vor unzumutbaren Belästigungen geschützt sind. Außerdem regelt sie die verschiedenen Nachweisverfahren für den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren.

Anhand von Schalldaten aus dem Lärmschutzgutachten der Fa. Möhler+Partner vom Juli 2015 ergeben sich für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes an der Südfassade des geplanten Neubaus in ca. 60 m Entfernung zur Mitte der Bahnlinie Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 59 dB(A).

Gemäß der Stellungnahme vom 26.03.2019 (Aktenzeichen 1711.4/93-19/41.5) der Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech, ergibt sich daraus das festgesetzte Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  sämtlicher Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen, Rolladenkästen und der Dachhaut), das bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Wohngebäude in bestimmten Abständen zur Bahnlinie eingehalten werden muss.

Ebenfalls notwendig werden Schallschutzfenster mit eingebauter Lüftungseinheit oder alternativ Lüftungsanlagen in allen Schlafräumen und Kinderzimmern.

## 6. Alternativen

Sich aufdrängende Alternativen sind nicht festzustellen.

Die Gemeinde beabsichtigt eine Nachverdichtung, insbesondere in gut angelegten Lagen. Unter dieser Maßgabe ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung sinnvoll.

## 7. Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke sind verkehrlich und technisch erschlossen und zwei der drei Grundstücke sind bereits bebaut.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ ermöglicht eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Die vorhandenen gebietstypischen Merkmale werden weiterhin gesichert. Für die zulässige Nachverdichtung wird ein Rahmen gesetzt, der eine gebietsverträgliche Entwicklung sicherstellt. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die einschlägigen gesetzlichen Richtlinien hinsichtlich der Meldepflicht bei farblichen oder organoleptischen Auffälligkeiten beim Bodenaufschluss nach Art. 1 Bay-BodSchG wird hingewiesen.

Ferner wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

## 8. Baugrunduntersuchung

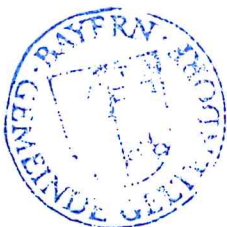
**Baugrunduntersuchung** zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 1603/5, Birkenweg 12, 82269 Geltendorf

Bericht vom 15.05.2017

GEOMECHNIG, Ingenieur- und Planungsbüro

Gemeinde

Geltendorf, den 19.12.2019



Wilhelm Lehmann  
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister