



**4. Änderung des Bebauungsplanes
„Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21**

Begründung

vom 03.12.2015

geändert am:
21.04.2016

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 in der Fassung vom 21.04.2016.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Änderungsbereich existiert bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 in der Fassung vom 28.05.1998 sowie die 1. bis 3. Änderung hierzu.

Die Eigentümer des Grundstückes „Riedgasse 5“, Flur Nr. 101, Gemarkung Geltendorf, beabsichtigen eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 im Bereich ihres Grundstückes vorzunehmen. In diesem Zusammenhang soll das auf dem Grundstück bereits bestehende Haus abgerissen werden und ein neues Wohnhaus in Form eines Doppelhauses entstehen. Abweichend von den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist das neue Gebäude aber mit einer anderen Firstrichtung geplant und wäre demzufolge so nicht zulässig. Einen Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf – Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 in Bezug auf die Firstrichtung wurde von den Grundstückseigentümern bereits mit Schreiben vom 20.03.2015 an die Gemeinde gerichtet. Mit dieser Thematik hat sich der Gemeinderat Geltendorf in seiner Sitzung am 16.04.2015 befasst und sich dabei grundsätzlich mit einer derartigen Änderung des Bebauungsplanes einverstanden erklärt. In Ergänzung zur Änderung der Firstrichtung beantragten die Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 01.07.2015 auch noch eine Änderung des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baufensters, um eine Errichtung eines Doppelhauses auf ihrem Grundstück auch tatsächlich zu ermöglichen. Diesem Antrag hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.07.2015 ebenfalls bereits zugestimmt.

Neben den vorgenannten Änderungen können die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 weitestgehend unverändert beibehalten werden. Damit kann auch sichergestellt werden, dass sich das auf dem überplanten Grundstück geplante Doppelhaus auch künftig in verträglicher Art und Weise in die umgebende Bestandsbebauung einfügen lässt.

Nachdem trotz der vorgesehenen Änderungen der Gebäudeart (Doppelstatt Einzelhaus) und der Anordnung dieses Gebäudes (Änderung Bau-fenster) die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind, kann aus Sicht der Gemeinde Geltendorf für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 die 4. Änderung vorgenommen werden.

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschl. der 1. bis 3. Änderung hierzu bleiben hingegen weiterhin unverändert gültig.

B) Bauliche Gestaltung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“ war hinsichtlich der baulichen Gestaltung der geplanten Gebäude unter Pkt. 5.2 die Vorgabe enthalten, dass die Traufseite mindestens $\frac{1}{3}$ länger sein muss als die Giebelbreite. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Gebäude grundsätzlich länger als breit ausgeführt werden. Bei den geplanten versetzt angeordneten Doppelhaushälften kann diese Vorgabe zwar auf das gesamte Doppelhaus bezogen eingehalten werden, bei losgelöster Betrachtung der einzelnen Doppelhaushälfte wird sie aber geringfügig unterschritten. Demzufolge wird das Längenverhältnis in der Änderungsplanung auf $\frac{1}{4}$ begrenzt. Mit dieser Änderung kann die von Seiten des Grundstückseigentümers angestrebte Doppelhausbebauung innerhalb des Änderungsgebietes planungsrechtlich gesichert werden, ohne dass hierdurch wesentliche Veränderungen hinsichtlich der Gebäudestrukturen (langgestreckte Gebäude) im gesamten Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ zu befürchten wären.

C) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 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 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei der überplanten Fläche um ein bereits teilweise überbautes Grundstück handelt, das bereits auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ baulich genutzt wird.

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 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

D) Angaben zum Änderungsgebiet

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 umfasst das Grundstück Flur Nr. 101, Gemarkung Geltendorf.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der bereits bebauten Ortslage Geltendorf östlich der Riedgasse und südlich der Bahnhofstraße. Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist vorwiegend geprägt durch zu Wohnzwecken genutzte Ein- und Doppelhäuser in dörflicher Struktur. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Riedgasse gewährleistet.

Mit Ausnahme der Neufassung der zeichnerischen Festsetzungen und teilweise der textlichen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (Pkt. 5.2) bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 vom 28.05.1998 einschließlich der bislang rechtsverbindlichen 1. bis 3. Änderung hierzu unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der bisher bereits durchgeführten 1. bis 3. Änderung gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E) Ver- und Entsorgung

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

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Deutschen Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Lagepläne der vorhandenen Telekommunikationsanlagen können bei der Deutschen Telekom Technik GmbH per Mail (Planauskunft.Sued@telekom.de), per Fax (+49 391 580213737) oder per Telefon (+49 251 788777701) angefordert werden. Um eine koordinierte Erschließung gewährleisten zu können, haben sich die Bauherren so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, in D-86368 Gersthofen in Verbindung zu setzen.

F) Altlasten

Es befinden sich keine bekannten Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche im Änderungsgebiet.

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.

G) Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ Verz. Nr. 1.21 tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 21.04.2016



ARNOLD CONSULT AG