

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

2. Änderung des Bebauungsplans
„Geltendorf - Bairafeld“

Entwurf

Gemeindeverwaltung Geltendorf

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-40 Bearb.: Wi/Sz

Plandatum

13.10.1998
03.12.1998
08.04.1999
20.05.1999
13.09.2001
25.10.2001
17.01.2002

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich, Planungs- und Baurecht
2	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets
4	Geplante Nutzung
5	Grünordnung und Freiflächengestaltung
6	Verkehr
7	Technische Versorgung
8	Immissionsschutz
9	Auswirkungen der Planung

1 Geltungsbereich, Planungs- und Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurst. Nrn.: 180/-2 bis -/8, 181, 184, 184/1, 184/2, 185, 202 (Teil), 203, 204, 204/-1 bis -/12, 205/5 bis -/8, 205/10, 206/1 und 206/3, -/5, -/7, -/8, -/12, 207 (Teil), 207/1 bis -/5 und 218/1.

Das Gebiet ist teilweise als Dorfgebiet und teilweise als Grünfläche im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den jetzt entwickelten Bebauungsplan soll im Rahmen seiner 6. Änderung erfolgen.

Für einen Teilbereich des Gebiets liegt Baurecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplan vor (Geltendorf - Untere Dorfstraße II). Dies betrifft die Grundstücke 203, 205/5, 205/6, 205/7, 205/8 und 206/1 und -/5.

Das Grundstück 184 ist in seinem südlichen Teil bebaut mit einem ehemaligen kleinen Bauernhaus und einem Wohngebäude mit Garage. Auf der Flurst. Nr.180/2 befindet sich eine Kfz-Werkstatt.

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 20.05.1999 rechtskräftig. Die folgende 1. Änderung wurde am 13.09.2001 vom Gemeinderat beschlossen und am 25.10.2001 von der Gemeindeverwaltung geändert.

Auf der Flurst.Nr. 181 befindet sich die denkmalgeschützte Pestkapelle aus dem Jahr 1646.

2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der geplante Schallschutz für das Gebiet des Bebauungsplans "Untere Dorfstraße" südlich der Staatsstraße 2054, hatte sich aus Sicht der Gemeinde als unbefriedigende Zwischenlösung erwiesen. Die Möglichkeit des Grunderwerbs und die Zustimmung zur Planung eines Schallschutzwalles direkt an der St 2054 hatten der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, den Bereich zwischen dem Dorfgebiet und der Umgehungsstraße als Bauland vorzusehen. Durch die Planung werden keine aktiven Landwirte an ihrer baulichen Entfaltung behindert.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung des angesprochenen Gebietes sichern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt drei Zielsetzungen:

- Die Lackieranlage bei der Kfz-Werkstatt auf Fl.180/2 wurde abgebaut und soll auch nicht wieder eingerichtet werden.
- An Stelle der festgesetzten absoluten Grundfläche in qm soll eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt werden. Dies bewirkt eine geringfügige Anhebung des Maßes der Nutzung von 0,46 auf 0,50 (8 %).
- Die Bauräume und Firstrichtungen am Ostrand des Gebiets sollen entgegenkommenderweise aufgrund der Bauabsichten der Eigentümer geändert werden.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Baugebiet liegt im Norden des alten Dorfkerns von Geltendorfs. Es ist etwa 3,15 ha groß. Bedingt durch die Ortsentwicklung Geltendorfs ist die Nähe zu privaten Versorgungseinrichtungen der Gemeinde kurz (etwa 300-400 m Luftlinie) zu Kindergarten, Schule, Rathaus sind etwas größere Entfernungen zu überwinden (etwa 1,4 km Luftlinie).

Der Bahnhof Geltendorf (Regionalzugverkehr und S-4) ist in etwa 2,4 km zu erreichen.

Das Gelände fällt von der Unteren Dorfstraße zur Pestkapelle diagonal gleichmäßig ab um etwa 10 m. Die Topographie des Geltendorfer Bereichs ist vom Jungmoränen der letzten Eiszeit geprägt, im Norden in Grenzlage zu Altmoränen. Es handelt sich um Wallmoränen des damaligen Ammerseegletschers. Die Bodenarten sind stark wechselnd von sandigem Lehm bis Ton und sie sind geschiebeführend, also steinig, im Bereich der Altmoränen finden sich Lehm-Löß-Böden. Grundwasser wird wegen des bewegten Geländes und des verschiedenen Untergrunds in sehr unterschiedlichen Tiefen angetroffen. Auch die Fließrichtungen sind nicht gleich vorauszusetzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfte sich das Grundwasser unter der möglichen Kellersohle befinden.

Das Gebiet ist hinsichtlich seiner potentiell natürlichen Vegetation dem Bereich des "Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes" mit Grenzlage zum Hainsimsen-Buchenwald zuzuordnen. Baumbestand ist derzeit auf dem Gebiet nicht vorhanden, abgesehen von einer Birkengruppe auf dem Grundstück der Pestkapelle. Außer der denkmalgeschützten Pestkapelle ist als historischer Bestand auf Flurst. Nr. 184 ein traditionelles und erhaltenswertes Kleinbauernhaus vorhanden.

4 Geplante Nutzung

Das Gebiet soll überwiegend als "Allgemeines Wohngebiet" mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Ein kleiner Teilbereich soll als Mischgebiet den entsprechenden Bestand abrunden. Die geplanten Nutzungen sollen angrenzend an den gemischt genutzten alten Dorfkern eine gewisse Nutzungsvielfalt gestatten. Die bestehende Kfz-Werkstatt wurde mit aufgenommen. Als zulässige Nutzungen sind entsprechend dem § 6 der Baunutzungsverordnung u. a. anzusehen Wohngebäude, Geschäftsgebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergung, sonstige Gewerbebetriebe, (z. B. auch der Versorgung des Gebiets dienende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke usw.

Wegen der geringen Größe des Gebiets sind nicht alle zulässige Nutzungen zu erwarten. Nachdem sich bestehende Dorfgebiete aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft derzeit stark verändern, gehen auch dort einige Funktionen darin zurück. Dementsprechend sind auch bei neu festgesetzten Abrundungen von Dorfgebieten durch Mischgebiete - wie hier vorgesehen - als Primärnutzungen nicht die Vielfalt des traditionellen Dorfs zu erwarten. Damit sollen allerdings zukünftige zusätzliche Nutzungen im obigen Sinn nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Die bestehende Kfz-Werkstatt soll als solche weiterhin zulässig sein. Aus diesem Grund wurde sie immissionsmäßig berücksichtigt. Ein Einzelhaus zu Wohnzwecken soll weiterhin auf der Fl. Nr. 180/2 erhalten bleiben.

Für die denkmalgeschützte Pestkapelle soll auf einer kleinen Grünfläche eine Lage am Orts- und Wegesrand erhalten bleiben.

Zur Vermeidung von städtebaulich - regelwidrigen Grundstücksteilungen und zur Sicherung ausreichender familieneigneter Grundstücke sind Mindestgrundstücksgrößen gemäß grundsätzlichem Beschluss des Gemeinderats festgesetzt. Die Teilung von Grundstücken ist genehmigungspflichtig. Aufgrund ihrer Grundstücksform und der Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan darf die Fl. Nr. 206/5 abweichend von den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen geteilt werden. Hier würde sonst eine unbillige Härte vorliegen. Auf den Fl. Nrn. 205/6, -/7 und -/8 sind Hausgruppen wie Einzel- und Doppelhäuser gleichermaßen zulässig.

Die Umgebung ist von den folgenden Nutzungen bestimmt:

- Im Norden - jenseits der Staatsstraße schließt großräumig Landwirtschaft an. Der Vogelberg, stellt einen wichtigen Blickbezug her.
- Im Osten - auf der Fl. Nr. 209 ist der neue Friedhof Geltendorfs entstanden. Die dazwischen liegenden Grundstücke 207 und 208 sind als zukünftige Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Solange sie noch als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden, soll eine Zufahrt freigehalten bleiben.
- Im Süden erstreckt sich, im Gelände noch ansteigend - der Hauptort der Gemeinde. Die bestehenden baulichen Nutzungen stellen sich in Gemengelage als Dorfgebiet dar. Der Bereich "Am Bairafeld" ist von Wohnnutzung bestimmt.
- Im Bereich zwischen Römerstraße und Hausener Straße schließen die Gebäude ehemaliger Landwirtschaft und gewerblicher Nutzungen (z.B. auf Flur Nr. 180/2) gemischt mit Wohnhäusern an.

Geltungsbereich (3,15 ha)	ca. 33.550 qm
davon: Nettobauland	ca. 23.250 qm
Verkehrfläche	ca. 3.900 qm
Grünfläche	ca. 5.200 qm
Schallschutzwall	ca. 3.700 qm
landwirtschaftliche Fläche	ca. 600 qm

Die ausgewiesene höchstzulässige bauliche Grundflächenzahl von 0,25 hat eine durchschnittliche Baudichte (2 Vollgeschosse) von ca. 0,50 zur Folge (ca. 11.625 Geschossfläche). Insgesamt sind 24 Doppelhäuser, 14 Einzelhäuser und zwei Hausgruppen festgesetzt.

Die Zahl der Stellplätze auf privaten Grundstücken muss entsprechend der Satzung der Gemeinde nachgewiesen werden.

Die Erschließung des Gebiets soll über verkehrsberuhigte Straßen („Am Klaiberfeld“) erfolgen. Im öffentlichen Bereich sind Parkplätze im Rahmen des konkreten Straßenausbaus herzustellen.

5 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die gewählten Grundstücksgrößen und die Baudichte ein Mindestmaß an Gartenbegrünung durch Obst- und Laubbäume, sowie Hecken möglich ist.

Um jedoch auch einige notwendige ortsbildprägende Großbäume pflanzen zu können, wurden diese im Randbereich öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen festgesetzt.

Die Aufschüttung des Lärmschutzwalles und sein Vorfeld soll flächenhaft, vielfältig und mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden und gestalterisch als eine parkartig wirkende Kulisse die besiedelten Ortsgebiete gegenüber Straße und Landschaft abgrenzen.

Das Umfeld der Pestkapelle soll als Hain gegenüber Straße, Wall und Siedlung gestaltet werden.

Für die beiden Spielplätze sind zusammen etwa 550 qm vorgesehen. Sie sollen in angemessener Weise als Spielwiesen mit (Obst-)Bäumen und notwendigen Spielgeräten ausgestaltet werden.

6 Verkehr

Das Gebiet ist über die Hausener Straße mit der St 2054 verbunden und über Römerstraße und Unterer Dorfstraße mit dem Ort Geltendorf.

Die Staatsstraße ist (VZ 1995) zwar nur mit einer täglichen Verkehrsmenge von 9.000 Fahrzeugen (93% Pkw) belastet, wegen ihrer Gefällegabe jedoch immisionsmäßig zu berücksichtigen.

Das Kfz-Aufkommen aus dem Gebiet umfasst etwa 80-90 Pkw.

Die Erschließungsstraßen sind (Am Kläberfeld, Römerstraße, Am Bairafeld) pauschal als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen dargestellt. Beim Ausbau der Straßen sind Stellplätze in den geeigneten breiten Straßenabschnitten vorzusehen. Die geschwungene Straßenführung soll durch sinngemäß versetzte Stellplatzordnung noch verstärkt werden.

7 Technische Versorgung

Das Baugebiet kann hinsichtlich Wasserversorgung (Gemeindliche Versorgung) und Abwasserentsorgung (Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Geltendorf-Eresing) unproblematisch an das gemeindliche Leitungs- und Kanalnetz angeschlossen werden. Elektrische Energie wird von den Stadtwerken Fürstenfeldbruck angeboten. Müllbeseitigung erfolgt durch Restmüll-Abfuhr auf Landkreisebene. Wertstoffsammelstellen für zu trennende und recyclingfähige Rohstoffe werden bereit gestellt.

8 Immissionsschutz

8.1 Der Schallschutzwall ist mit trapezförmigen Profil ausgebildet und erreicht eine Mindesthöhe von 3 m bei einer Mindestsohlenbreite von 7 m. An seinem westlichen Ende (etwa 20 m von der Pestkapelle entfernt), wird der Schallschutz entlang den Grundstücksgrenzen durch eine begrünbare Palisadenwand erzielt.

8.2 Dem notwendigen Immissionsschutz im Bereich zwischen Römerstraße und Hausener Straße kann folgendermaßen entsprochen werden:

Der bestehende Werkstattbetrieb auf der Flurst. Nr. 180/2 kann durch Einbau einer festen Isolierverglasung an der Nordseite der Werkstatt die notwendigen technischen Immissions- und Schallaufgaben gegenüber der zukünftig angrenzenden Wohnnutzung erbringen, wenn Nacht- und Feiertagsarbeit ausgeschlossen sind.

Umgekehrt nimmt der Bebauungsplan auf den bestehenden Betrieb Rücksicht:

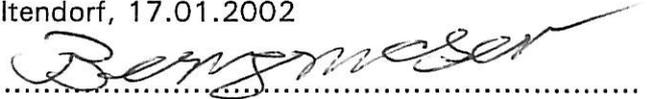
- Dicht angrenzend ist als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt.
- Westseitig sind Wohnnutzungen und zugehörige Freiräume durch eine Wand (H = 1,8 m) zu schützen.

9 Auswirkungen der Planung

Ausgehend von einer maximalen Nutzung des Baurechts würden sich in dem Gebiet etwa 120-150 neue Einwohner ansiedeln können. Etwa 25 % - 30 % davon sind als Kinder zu erwarten. Die gemeindliche Infrastruktur kann diesen Zuwachs unproblematisch aufnehmen.

Es wird mit einer baldigen Verwirklichung der Bebauung nach vorliegender Planreife bzw. Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans gerechnet.

Geltendorf, 17.01.2002



.....
(Peter Bergmoser, Erster Bürgermeister)