

Gemeinde **Geltendorf**
Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan **Erlensee**
2. Änderung

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

Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Win/Fr/Na

Plandatum: 16.06.2005
22.09.2005

Begründung

Inhalt

- 1 Geltungsbereich, Planungs- und Baurecht
- 2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets
- 4 Geplante bauliche Nutzung
- 5 Grünordnung, Freiflächengestaltung und Ausgleichsmaßnahmen
- 6 Umweltbericht
- 7 Erschließung
- 8 Verwirklichung und Auswirkung der Planung

1 Geltungsbereich, Planungs- und Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur Nrn. 222 und 222/40 bis -/46 als Bauland sowie als Verkehrsfläche die Fl. Nrn. 222/47 und -/48 und einen Teil der Flur Nr. 675 und als Grünflächen die Fl. Nrn. 218 und 222/49.

Für das Baugebiet besteht Baurecht gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlensee“ vom 31.05.2001 und der 1. Änderung vom 10.07.2003. Anlass dieser 2. Änderung ist eine Änderung der Bauweise auf den Fl. Nrn. 222/40 und -/41 (Einzel- statt Doppelhäuser) sowie eine Vergrößerung des Baurechts auf Flur Nr. 222 (300 statt 200 qm). Die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser wurde damit aufgehoben. Dieser Bebauungsplan enthält als Gesamtplanung auch den rechtskräftigen Bebauungsplan und die 1. Änderung

Im Süden, Westen und Norden schließen bebaute Gebiete an. Im Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auf der Flur Nr. 222 befindet sich im Süden ein Kleinbauernhaus (Aussiedler aus den 60er Jahren).

2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Verwertungsinteressen des Eigentümers und der Wunsch der Gemeinde, um den Erlensee eine erweiterte Grünfläche zu sichern, sowie Bauland für Einheimische zu verwirklichen (Parzellen 1 bis 3) waren dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Der Bebauungsplan soll – auch in seinen Festsetzungen – die Ortsabrundung zwischen bestehender Bebauung und dem Erlensee regeln.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand Geltendorfs, etwa 500 ... 600 m von der Ortsmitte entfernt. Im Süden schließt das entsprechend Bebauungsplan bebaute Baugebiet „Neuenstraße“ an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,1 ha. Das Gelände ist im zu bebauenden Bereich nahezu eben. Die im Norden angrenzende Straße liegt mit Böschung über dem Gelände, der Erlensee ist mit der Wasseroberfläche ca. 3-4 m unter dem Gelände gelegen.

Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigen Kies, z. T. vermischt mit lehmigen Flusssandschichten. Das Grundwasser liegt ca. 4 m unter Gelände. Westseitig – entlang des begrenzenden befahrbaren Wegs (Fl. Nr. 675) - ist ein Gehölzstreifen (Bienenweide) vorhanden.

Der Erlensee ist im Böschungsbereich mit Sträuchern und einer Gruppe sehr großer Bäume (Eschen und Weiden) eingegrünt.

4 Geplante Nutzung

Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können. Der Bauernhof auf Fl. Nr. 222 soll in geeigneten Teilbereichen zu Wohnzwecken umgebaut werden können. Die Bebauung ist zweigeschossig möglich. Das Obergeschoss kann als übliches Vollgeschoss oder durch Dachausbau erzielt werden.

Es wurden je 100 qm max. Grundfläche/Wohngebäude und für ein größeres Einzelhaus (Parzelle 1) 120 qm festgesetzt.

Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Bauland

Parzellen 1 bis 3 ca. 1.400 qm
Parzellen 4 bis 7 ca. 1.800 qm
Parzellen 8 bis 11 ca. 2.370 qm

max. bauliche Grundfläche $120 + 8 \times 100 + 300 = 1.220$ qm
erzielbare Geschossfläche (ohne Dachausbau) ca. 2.440 qm
bauliche Dichte (GFZ) $2.440 / 5.570$ qm = ca. 0,44

Verkehrsfläche (einschl. Straßenbegleitgrün als Ortsrandeingrünung)
ca. 1.350 qm

Grünfläche (Erlensee)
ca. 4.110 qm

Die Gebäude wurden derart zum Ortsrand angeordnet, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen so wenig wie möglich durch Zugänge zu Gebäuden unterbrochen werden.

5 Grünordnung, Freiflächengestaltung und Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan setzt einen als Wiese extensiv zu pflegenden Bereich um den Erlensee fest, sowie die Ortsrandeingrünung und ein Minimum an Auflagen für die privaten Baugrundstücke. Zielsetzung ist, trotz verhältnismäßig dichter Bebauung, eine gute Durchgrünung und geringe Bodenversiegelung festsetzen und zu verwirklichen.

Zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens möglich ist. Das Gebiet wird als Fläche von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt angesehen (extensiv genutztes Grünland, Ortsrandbereich mit Gehölzstreifen). Die maximale bauliche Grundfläche beträgt 1.120 qm (GRZ = 0,22), das Bauland 5.570 qm. Die GRZ darf durch Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO erhöht werden auf einen Wert von höchstens 0,4. Daraus wird zunächst ein Kompensationsfaktor von 0,5 abgeleitet.

Folgende Maßnahmen sind als Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet selbst zu betrachten:

- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen und Zufahrten
- Erhaltung des vorhandenen Gehölzstreifens (ca. 180...200 qm)
- Schutz des Erlensees, auch durch wasserzuführende Maßnahmen aus der Versickerung von Regenwasser (ca. 2.722 qm)

Dadurch erscheint es gerechtfertigt, einen Kompensationsfaktor von 0,2 zu Grunde zu legen:

$$5.570 \text{ qm} \times 0,2 = 1.114 \text{ qm.}$$

Neu festgesetzt sind 1388 qm Grünfläche um den Erlensee. Damit wurde der notwendige Ausgleich gemäß § 1a BauGB erzielt.

8 Umweltbericht

Die Anforderungen des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB mit Anlage zum BauGB sind folgendermaßen zu erfüllen:

1. Einleitung

- 1a) Inhalt, Ziele, Festsetzungen, Standort, Art und Umfang der geplanten Nutzungen sind in den vorherigen Kapiteln dieser Begründung dargelegt.
- 1b) Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden die üblichen gesetzlichen Grundlagen (BauGB, BauNVO, BayBO, BayNatSchG) beachtet. Weder aus Sicht des Immissionsschutzes noch aus Sicht der Wasserwirtschaft sind bei dem Bebauungsplan weitere Auflagen einzuhalten. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

- 2a) Bestand des derzeitigen Umweltstandes einschließlich voraussichtlich erheblich beeinflusster Gebiete.

Die Bebauung des kleinen Gebiets dürfte keine unvorhersehbare Veränderung der Umwelt bewirken, welche über den üblichen Zustand eines mit durchschnittlicher Dichte bebauten ländlichen Wohngebiets hinausgeht. Die Erhaltung des Weiher mit seiner Vegetation und die Sicherung der Grünflächen um diesen Weiher dürften eine nachhaltige Stabilisierung und Einbindung dieser landschaftlich wertvollen Situation in den Ortsrand absichern.

- 2b) Die Bebauung des Gebiets stellt keine erkennbare Verschlechterung der Umwelt dar. Die in § 1 Abs. 7 BauGB dargelegten Belange werden – soweit dies bei einem Baugebiet grundsätzlich möglich ist – beachtet.

Eine Nicht-Durchführung der Planung ist – bei bestehendem Baurecht – nicht zu erwarten.

- 2c) Durch Beschränkung der Bautätigkeit (Baugrenzen A.4), Erhaltung natürlicher Bestandteile der Landschaft, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange (B.4), Festsetzung heimischer Gehölze in der Grünordnung (A.9), Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbefestigungen (A.10), Schutz des belebten Oberbodens (B.3), Zulässigkeit alternativer Energieanlagen (A.7) sowie dem Nachweis gemäß § 1a BauGB notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ergriffen worden.

- 2d) Eine anderweitige Planungsmöglichkeit für das Gebiet kommt nicht in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

- 3a) Für die Umweltprüfung wurden die Kriterien des BauGB verwendet. Technische Lücken wurden nicht erkannt. Altlasten scheinen im Boden nicht vorzuliegen. Sonstige fehlende Erkenntnisse liegen nicht vor.
- 3b) Die Gemeindeverwaltung Geltendorf überwacht in Koordination mit dem Landratsamt Landsberg am Lech die Durchführung des Bauleitplans und damit dessen Auswirkungen auf die Umwelt.
- 3c) Zusammengefasst werden durch die Verwirklichung dieses Baugebiets einerseits die Erfüllung privater Bauwünsche und andererseits damit abgewogen die Sicherung und Erhaltung umweltbezogener Belange erwartet.

7 Erschließung

Eine Erschließung des Gebiets ist nur von seiner ostseitigen Randlage möglich. Der bestehende Weg ist befahrbar und profilgleich an seinen südlichen Verlauf festgesetzt. Angesichts der wenigen davon erschlossenen Grundstücke erscheint er auch von ausreichender Breite.

Anschlüsse an die gemeindliche Kanalisation (Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Geltendorf – Eresing) und an die gemeindliche Wasserversorgung sind zwingend. Elektrische Energie wird von den Stadtwerken Fürstenfeldbruck angeboten. Müllbeseitigung erfolgt durch Restmüllabfuhr auf Landkreisebene.

8 Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde geht von einer zügigen Bebauung nach Erteilung von Baurecht aus. In dem Gebiet könnten 12 Familien mit 10-15 Kindern wohnen. Die gemeindlichen Versorgungseinrichtungen sind darauf eingerichtet, diesen Zuwachs aufzunehmen.

Geltendorf, den 22.09.2005


Lehmann
1. Bürgermeister