

Gemeinde

**Geltendorf**

Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

Erlensee

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-45

Bearb.: Wi/Sze

Plandatum:

31.05.2001

## 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 Erschließung
- 7 Verwirklichung und Auswirkung der Planung

## 1 Geltungsbereich, Planungs- und Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur Nrn. 218 und 222 sowie als Verkehrsfläche einen Teil der Flur Nrn. 675 und 687.

Während der sog. Erlensee (Teich auf Fl. Nr. 218) bereits im Flächennutzungsplan dargestellt war, ist die Flur Nr. 222 bisher planungsrechtlich landwirtschaftlicher Außenbereich. Sie ist in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Geltendorf enthalten, welche derzeit (Juni 2000) in das Bauleitplanverfahren gegeben wird.

Im Süden und im Westen 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) liegen dem Bebauungsplan zu Grunde.

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 Grundstücksgrößen sind mit mindestens 600 qm für Einzelhäuser und 400 qm für Doppelhäuser festgesetzt. 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 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  $120 + 10 \times 100 = 1.120$  qm  
erzielbare Geschossfläche (ohne Dachausbau) ca. 2.240 qm  
bauliche Dichte (GFZ)  $2.240/5.560$  qm = ca. 0,40

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 1120 qm ( $GRZ = 0,2$ ), das Bauland 5570 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. 2722 qm)

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

$5570 \text{ qm} \times 0,2 = 1114 \text{ qm}$ .

Neu festgesetzt sind 1388 qm Grünfläche um den Erlensee.

6 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.

7 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 31.05.2001