Gemeinde	**Geltendorf** Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Geltendorf Mitte Sportplatz 2. Änderung

Planung	**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
Bearbeitung	Kulosa QS: Martin
Aktenzeichen	GEL 2-94
Plandatum	13.02.2025 (Satzungsbeschluss) 27.11.2024 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4

3.1 Flächennutzungsplan 4
3.2 Bebauungspläne und Satzungen 4
3.3 Bodenschutz 6
3.4 Baugenehmigungen und Bestand 6
3.5 Verfahren 7

4. Planinhalte 7

Maß der baulichen Nutzung 7

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Sportvereins TSV Geltendorf e.V. ein bestehendes Lagergebäude durch einen Neubau im Bereich des Grundstücks Am Sportplatz 4 zu ersetzen.

Dabei ist aufgefallen, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan von 1972 festgesetzte maximal zulässige Grundfläche nach wie vor gilt, der bauliche Bestand jedoch seit Jahrzehnten deutlich mehr Fläche beansprucht.

Mit der Bebauungsplanänderung im Jahr 2010 wurden u. a. für den baulichen Bestand zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, um eine großzügige Erweiterung zu ermöglichen; die Grundflächenbeschränkung blieb jedoch bestehen. Im Zuge des Bauantrags des TSV vom 20.06.2024 hat das Landratsamt Landsberg am Lech eine Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für vertretbar gehalten, weil das planerische Wollen bereits bei der 1. Änderung eine großzügige Erweiterung der baulichen Anlagen ausdrücklich umfasste.

2. Plangebiet

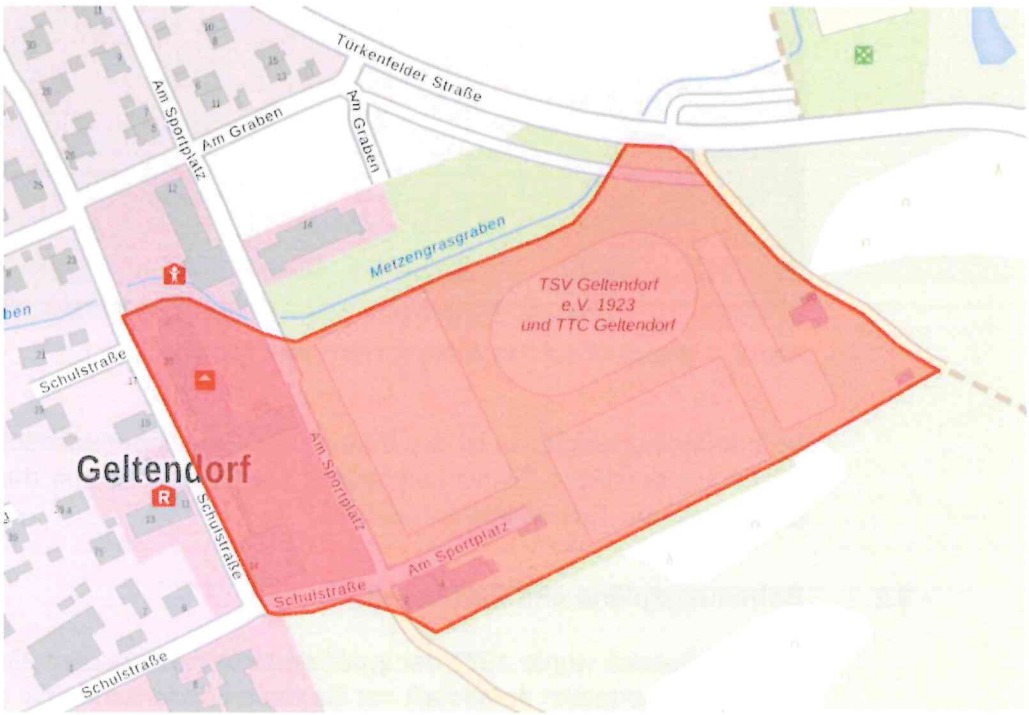


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 30.10.2024

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Geltendorf und dort in der Mitte des langgestreckten Siedlungsbereichs. Es liegt östlich der Schulstraße gegenüber vom Rathaus und erstreckt sich zwischen dem Metzengrasgraben im Norden, dem Wald im Süden und dem Feldweg hinter dem Tennisheim im Westen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Geltendorf verfügt über einen Flächennutzungsplan, wirksam seit dem 10.09.2015.

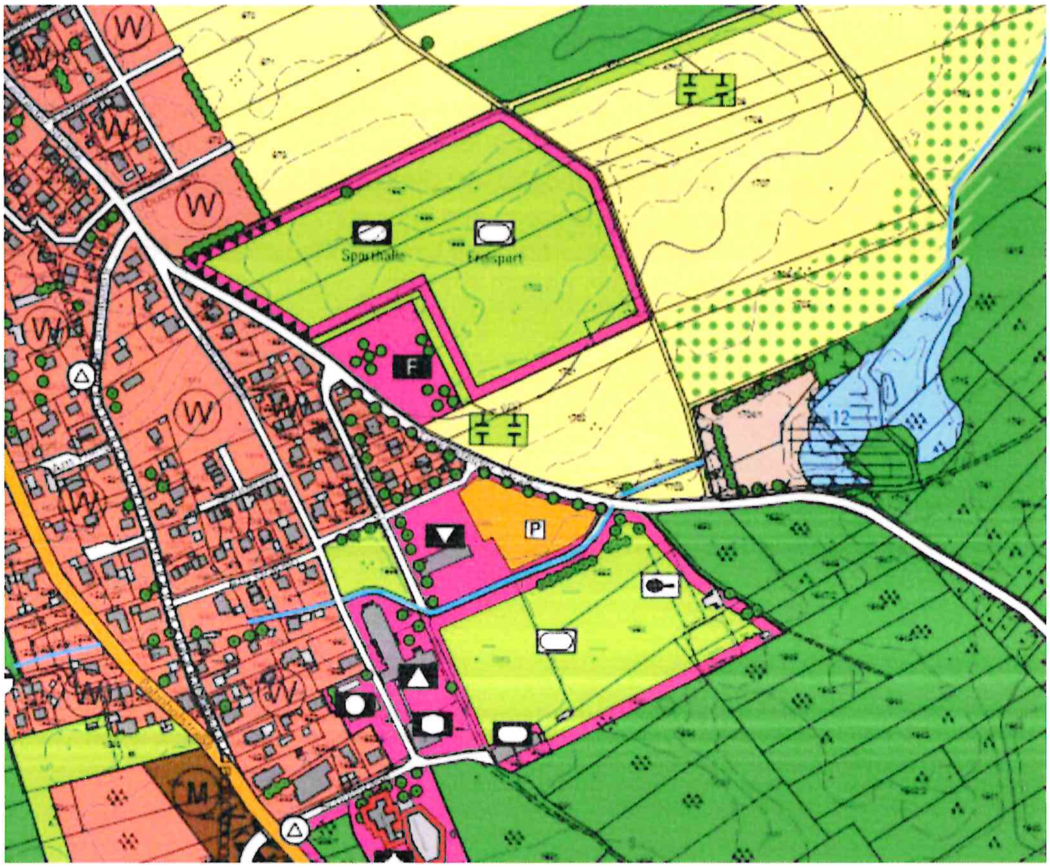


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sportliche Einrichtung sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Tennisplatz dargestellt.

3.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Bereich wurde 1972 der qualifizierte Bebauungsplan „Geltendorf für das Gebiet Mitte Sportplatz“ aufgestellt mit Gemeinbedarfsflächen für die Schule und rückwärtigen Sportflächen. Auch für die Fläche für Anlagen für sportliche Zwecke wurden damals überbaubare Grundstücksflächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen (zwingend eingeschossige Bebauung des Sporthauses mit einem Vollgeschoss sowie 400 qm überbaubare Grundfläche).

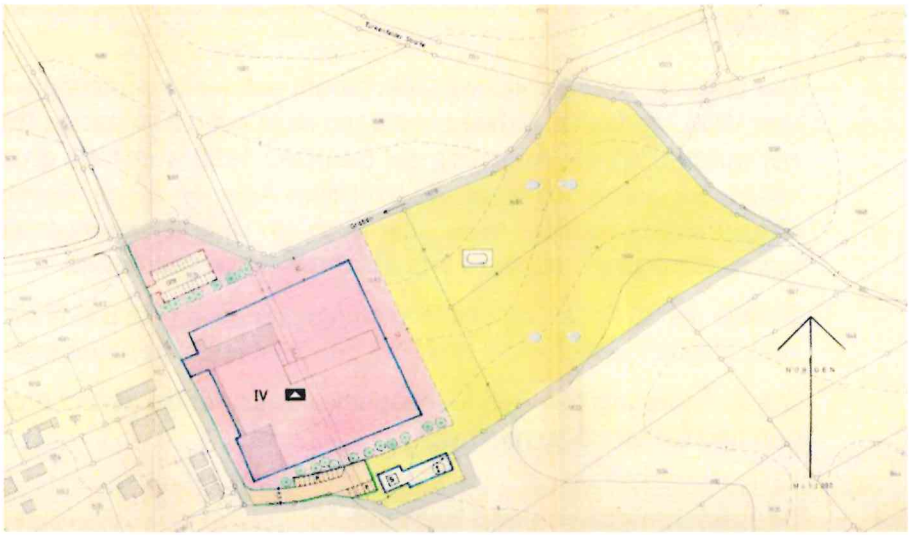


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Fassung von 1972, ohne Maßstab

Eine vereinfachte Änderung sah bereits 1976 eine Erweiterung der überbaubaren Fläche für das Sportheim im Bereich der heutigen Garage vor.

Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan geändert. Wesentlich war dabei eine Ausweitung der Flächen für Sportanlagen. Dabei wurde der Geltungsbereich nach Süden in den Wald hinein erweitert und es wurden zusätzliche und größere Baufenster innerhalb der Sportfläche geschaffen. Gleichzeitig wurde die Gemeinbedarfsfläche für die Schule zugunsten der Sportflächen zurückgenommen und erweitert zu Lasten der nördlichen Stellplätze. Die Änderungen wurden im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Waldflächen und das im Regionalplan festgelegte landschaftliche Vorbehaltsgebiet abgewogen und ein Ausgleich durch Ersatzaufforstungen geschaffen.
Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht geändert – weder für die Sportflächen noch für die Gemeinbedarfsflächen.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Fassung der Änderung von 2010, ohne Maßstab

3.3 Bodenschutz

Der ursprüngliche Bebauungsplan beruht auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968, wonach z. B. Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wurden. Mit der Änderung der BauNVO 1990 wurde ein grundsätzlicher Wechsel vollzogen, indem nun mehr alle baulichen Anlagen bei der Berechnung der Grundfläche zu berücksichtigen sind, aber auch ein Überschreitungsspielraum für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten eingeräumt wird.

Bereits der 1. Änderung des Bebauungsplanes lag die BauNVO von 1990 zugrunde. Dies hat sich jedoch nicht weiter in den Festsetzungen niedergeschlagen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes zeichnet die zwischenzeitlichen Entwicklungen und Genehmigungen nach.

3.4 Baugenehmigungen und Bestand

Es liegen folgende Baugenehmigungen vor:

- Am Sportplatz 2:

  Baugenehmigung v. 29.01.1971 für den DAV Sektion Geltendorf e. V. zur Errichtung eines Jugendheims mit rd. 168 qm Grundfläche

  Baugenehmigung v. 14.11.2000 für den DAV Sektion Geltendorf e. V. zur Erweiterung des Vereinsheims und Einbau einer Kletteranlage

- Am Sportplatz 4:

  Baugenehmigung v. 07´5.07.1971 für den TSV Geltendorf e. V. zur Errichtung eines Sport- und Jugendheimes mit rd. 259 qm Grundfläche

- Türkenfelder Straße 60:

  Baugenehmigung v. 12.06.1996 für den Umbau eines bestehenden TTC-Vereinsheimes auf Fl. Nr. 1684 mit rd. 134 qm Grundfläche

- Fl. Nr. 1647/3:

  Baugenehmigung v. 15.06. 1989 für den Tischtennisclub TTC Geltendorf e. V. zur Errichtung eines Geräteraums und zwei Tennis-Turnierplätzen auf Fl. Nr. 1647/3. Im Lageplan ist ein unvermaßtes Gebäude mit von ca. 43 + 25 qm Grundfläche sowie sieben Stellplätze eingezeichnet, es sind außerdem unter Einbeziehung der Fl. Nr. 1648/1 zwei Tennisplätze und ein Volleyballfeld eingetragen.

  Der Lageplan zeigt auf Fl. Nr. 1684 ein Gebäude von ca. 60 qm und mehrere Tennisplätze.

Vorhanden sind folgende bauliche Anlagen:

Sportheim I	ca. 228 qm
Sportheim II	ca. 266 qm
Tennisheim	ca. 155 qm
Garage TSV	ca. 23 qm
Lager TSV	ca. 62 qm
Gerätehaus	ca. 41 qm
Tenniswand	ca. 60 qm

Demnach sind 835 qm Grundfläche im Bestand vorhanden. Darüber hinaus fallen für Zufahrten und Stellplätze etwa 810 qm und für Zuwegungen/Terrassen (Flächen vor den Sportheimen) rund 320 qm an.

Das Baufenster im Bereich Am Sportplatz 2 und 4, wo die bauliche Erweiterung geplant ist, liegt innerhalb des Sicherheitsstreifens für den angrenzenden Wald.

3.5 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Dieses Verfahren ist möglich, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB bestehen und keine Anhaltspunkte für eine Relevanz des § 50 BImSchG gegeben sind.
Hier maßgeblich ist Frage nach den Grundzügen der Planung.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 war seitens der Gemeinde eine „großzügige Erweiterung" der sportlichen Anlagen beabsichtigt, wie es in der Begründung heißt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Sportflächen wurden um ca. 400 % erweitert, wobei mit dem Tennisheim und der Tenniswand/TTC-Gebäude damals vorhandener baulicher Bestand berücksichtigt wurde. Der damals in der Sportfläche vorhandene bauliche Bestand betrug etwa 700 qm und damit schon 175 % gegenüber der zulässigen GR.
Die überbaubaren Flächen für den Gemeinbedarf wurden um etwa ein Drittel verringert.
Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist laut Landratsamt vertretbar, weil die Planungsabsicht der Gemeinde zur Erweiterung der sportlichen Anlagen gegenüber der 1. Änderung unverändert ist.

Somit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird vorliegend von der frühzeitigen Beteiligung sowie dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

4. Planinhalte

Maß der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung beschränkt sich auf die Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Bereich der Sportanlagen. Das bisherige Maß von 400 qm wird deutlich erhöht auf 1.100 qm. Dabei wird der vorhandene und der genehmigte bauliche Bestand berücksichtigt. Das entspricht etwa 275 % gegenüber der zulässigen GR und etwa 160 % gegenüber dem baulichen Bestand zum Zeitpunkt der 1. Änderung.

Berücksichtigt man die aktuelle Planung des TSV (Abbruch Lagergebäude und Neubau) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Hauptgebäude	ca. 650 qm
Nebengebäude, sonstige bauliche Anlagen wie z. B. Tenniswand	ca. 450 qm
Zufahrten, Stellplätze	ca. 810 qm
Zuwegungen/Bereiche vor den Sportheimen	ca. 500 qm

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundfläche auf 1.100 qm erhöht. Damit ist der bauliche Bestand an Gebäuden, der geplante Neubau des Lagergebäudes für den TSV und weitere bauliche Anlagen wie die Tenniswand abgedeckt. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 210 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten werden auch die weiteren Versiegelungen erfasst.

Gemeinde Geltendorf, den 26. FEB. 2025

.....

Robert Sedlmayr, Erster Bürgermeister