

- Teil B -

**Gemeinde Geltendorf**  
**Landkreis Landsberg am Lech**

---



**Bebauungsplan**  
**„Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14**  
**2. Änderung**

# **B E G R Ü N D U N G**

**vom 23.03.2023**

**Fassung vom:**  
**04.07.2023**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 in der Fassung vom 04.07.2023.

Verfasser der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 (rechtsverbindlich seit 03.12.1990) hat die Gemeinde Geltendorf bereits in den 90er Jahren Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung auf Flächen am östlichen Rand der Ortslage Geltendorf geschaffen. Basierend auf den Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden in den letzten Jahrzehnten auch bereits zahlreiche Wohngebäude und die zugehörigen Erschließungs- und Grünstrukturen in diesem Bereich von Geltendorf realisiert.

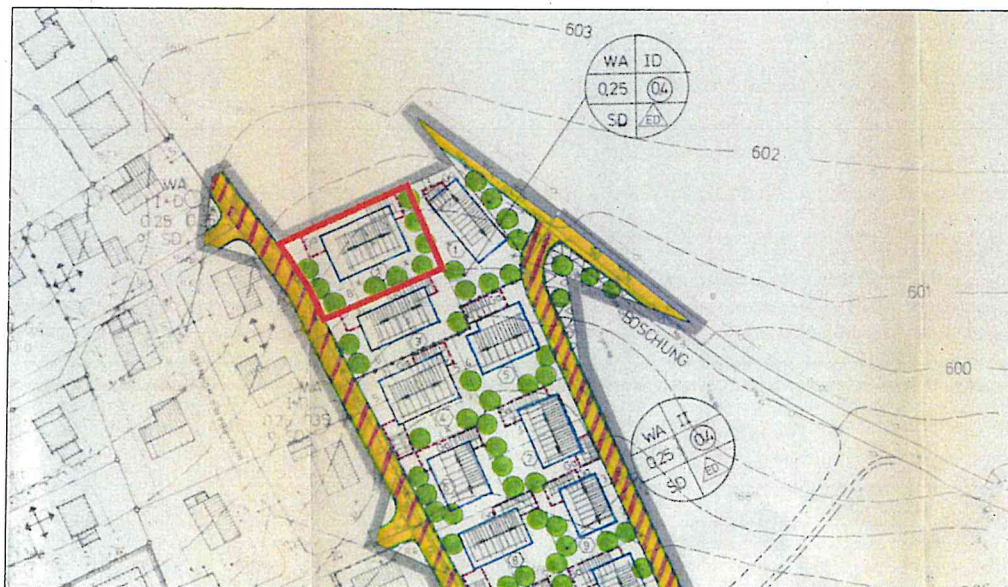


Abb. 1: Auszug rechtsverbindlicher BP „Geltendorf - Schulstraße III“ mit Änderungsbereich

Die Grundstückseigentümer des Grundstückes Flur Nr. 1689/10, Gemarkung Geltendorf, beabsichtigen nun eine wohnbauliche Nachverdichtung auf ihrem Grundstück vorzunehmen, um im Zusammenhang mit der Familiengründung weiteren Wohnraum in diesem Bereich realisieren zu können. Nachdem dieses Vorhaben aber nicht mehr den zeichnerischen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 entspricht,

haben die Eigentümer einen Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes an die Gemeinde gerichtet. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Geltendorf durch diese wohnbauliche Nachverdichtung nicht beeinträchtigt wird, hat der Gemeinderat Geltendorf diesem Antrag in der öffentlichen Sitzung vom 15.09.2022 zugestimmt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung müssen die zeichnerischen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 für das Grundstück Flur Nr. 1689/10, Gemarkung Geltendorf, geändert werden. Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können hingegen unverändert beibehalten werden.

Aus den vorgenannten Gründen hat die Gemeinde Geltendorf die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 beschlossen.

## **B) Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 weiterhin durch Baugrenzen abgegrenzt. Um die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung ermöglichen zu können, werden diese im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1689/10 etwas erweitert und bis zu einem Abstand von 3 m an die Schulstraße herangerückt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden, Osten und Norden orientiert sich hingegen auch weiterhin im Wesentlichen an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Mit der vorgenommenen Erweiterung des Baufeldes kann die im westlichen Teil des überplanten Grundstückes vorgesehene wohnbauliche Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Neben der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz. Nr. 1.14 auch die „Flächen für Garagen“ am nördlichen Rand des Grundstückes in Richtung Schulstraße hin erweitert. Damit kann auch der im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Nachverdichtung stehende zusätzliche Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr der erweiterten Wohnnutzung künftig auf dem überplanten Grundstück abgedeckt werden.

## **C) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet auch weiterhin durch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze) ausreichend bestimmt.

Im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl im Rahmen der aktuellen Änderung von bislang 0,25 auf eine GRZ von künftig 0,40 erhöht. Damit kann eine angemessene und mit der Umgebungsbebauung noch vereinbare bauliche Nachverdichtung gesichert werden, bei welcher der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) auch künftig noch eingehalten wird. Parallel zur Erhöhung der Grundflächenzahl wird auch die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) im Rahmen der aktuellen Änderung von bislang 0,4 auf eine GFZ von künftig 0,6 erhöht. Der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (GFZ 1,2) wird damit auch weiterhin noch deutlich unterschritten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auch weiterhin auf maximal II beschränkt, wobei ein zweites Vollgeschoss auch künftig nur im Dachgeschoss liegen darf.

Mit den in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung planungsrechtlich gesichert werden, ohne dass hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur im Umfeld des Änderungsgebietes zu befürchten wären. Die wohnbauliche Erweiterung ist auch weiterhin an den Vorgaben der umgebenden Bestandsbebauung orientiert und kann damit künftig verträglich in diese integriert werden.

## **D) Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 wird nach § 13a 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 eines bereits baulich genutzten Innerortsgrundstückes 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 auch künftig deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich um einen Bereich handelt, wo eine wohnbauliche Nutzung auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 auch bislang schon möglich war und auch entsprechend umgesetzt wurde.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

## **E) Angaben zum Änderungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 umfasst das Grundstück Flur Nr. 1689/10, Gemarkung Geltendorf, unmittelbar östlich der Schulstraße. Das ca. 0,1 ha große Änderungsgebiet liegt im Osten der Ortslage Geltendorf, etwa 300 m nördlich zum Rathaus Geltendorf und zur Schule.

Die Flächen östlich der Schulstraße wurden in den vergangenen Jahren bereits durch verschiedene maximal zweigeschossige Wohngebäude (Einfamilien-, Doppelhäuser etc.) überbaut. Unmittelbar westlich der Schulstraße liegt noch ein unbebautes, als innerörtliche Grünfläche genutztes Areal, das aber ebenfalls bereits für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert ist. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes wird über die unmittelbar anliegende Schulstraße sichergestellt. In dieser liegt auch bereits die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für die wohnbauliche Entwicklung an.



Abb. 2: Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Mit Ausnahme der zeichnerischen Änderungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu den Flächen für Garagen und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 für den Änderungsbereich unverändert gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1.14 gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## F) Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Altlasten, Altablagerungen

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1

und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (LRA LL) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### Wasserwirtschaftliche Hinweise/Empfehlungen zur Entwässerungsplanung

Bei nicht überdachten Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind ausschließlich durchlässige Tragschichten bzw. Oberflächenbefestigung, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke zu verwenden.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

#### Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem

Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Die OK Rohfußboden sollte planerisch so angepasst werden, dass sie ausreichend über der Geländeoberkante liegt. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

#### Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.


#### Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist. Die klimatischen Entwicklungen zeigen, dass die Bewirtschaftungs-, Ernte- und Rüstarbeiten nicht mehr den bisherigen Gegebenheiten unterliegen, weshalb auch hier mit nicht mehr im Vorfeld planbaren zeitlichen Verschiebungen zu rechnen ist. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

## **G) Inkrafttreten**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße III“, Verz.-Nr. 1:14 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:  
Kissing, 04.07.2023

  
ARNOLD CONSULT AG