

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg
Bebauungsplan	Geltendorf Riedgasse
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München  Az.: 610-41/2-34      Bearb.: Wi/Sz
Plandatum	28.05.1998

## Begründung

### 1 Planungsanlaß und Verfahren

#### 1.1 Planungsanlaß

Der Ortskern von Geltendorf wird nach wie vor von alten Bauernhöfen, den dazugehörigen großen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und großen Frei- und Gartenflächen geprägt.

Verstärkt durch den allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft, haben in der letzten Zeit zahlreiche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe aufgegeben. Als Folge davon sind viele dieser, für das Ortsbild so wichtigen großen Gebäude untergenutzt, stehen leer oder verfallen.

Aus Mangel an anderen adequaten Nutzungen werden - nicht nur in Geltendorf - zahlreiche Anwesen abgebrochen und die Hofflächen hauptsächlich mit Wohnungen bebaut. Damit ändert sich nicht nur der Gebietscharakter, sondern es werden dadurch die verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe über kurz oder lang zur Aufgabe gezwungen.

Im Frühjahr 1994 wurde der Gemeinde eine Bauanfrage für die Riedgasse vorgelegt, die den Abbruch einer Hofstelle vorsah, eine weitgehende Überbauung des Grundstücks (inklusive des Obstgartens) mit einer Wohnanlage und den Bau einer Tiefgarage für 22 Stellplätze.

Dadurch war die Gemeinde gezwungen, zunächst für den Bereich Riedgasse/ Bahnhofstraße, geeignete Lösungsansätze zu entwickeln, um die verbleibende Landwirtschaft zu schützen, das Ortsbild in verträglicher Form zu bewahren und den Wünschen der Anwohner gerecht zu werden.

## 1.2 Verfahrensrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde hat in der Erkenntnis, daß grundsätzliche Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Ortskerns notwendig sind, am 06.05.1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes, einschließlich einer Veränderungssperre für ein Gebiet südwestlich der Landsberger-/Bahnhofstraße und beidseitig der Riedgasse beschlossen.

Damit soll eine orts- und landschaftsverträgliche Entwicklung in einem wichtigen Bereich des Hauptortes sichergestellt werden, welche unter Rücksichtnahme auf den Charakter dieses Ortsteils, mit der typischen Mischung von Wohnen und Arbeiten und der vorhandenen ortsbildprägenden Baustruktur, eine ausgewogene und auch wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Gebäude ermöglicht.

Dies soll in Form eines einfachen Bebauungsplans erfolgen.

Mit der Untersuchung angemessener Lösungsansätze und dem sich daraus entwickelnden Bebauungsplanentwurf wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum beauftragt.

In Besprechungen beim Landratsamt Landsberg am 05.03. und 14.03.1996 sowie am 14.05.1997 wurden die ortsplanerisch sinnvollen und wünschenswerten Lösungsansätze und ihre Umsetzbarkeit abgestimmt.

Die Gemeinde Geltendorf besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom August 1983.

Darin ist das Planungsgebiet im wesentlichen als Dorfgebiet dargestellt. Teilbereiche davon, vor allem in den rückwärtigen Grundstücksteilen sind als Grünfläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.03.1996 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt. Die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 24.06.1996 beschlußmäßig abgehandelt. Die vorliegende Planfassung wurde nach dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.06.1997 beschlossen. Das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.01.1998 beschlußmäßig behandelt.

## 2 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Ortsrand des Hauptortes Geltendorfs. Es umfaßt einen Bereich südwestlich der Bahnhofstraße und beiderseits der Riedgasse mit folgende Fl.St.Nummern:

109/2, 109/1, Teilfläche 109, 119, 115, 112, 119, 114, 116/2, 118, 117, 121, 121/1, 123/2, 120, 135, 137, 140/2, 133, 139, 140, 140/3, Verkehrsfläche 173/13, 1327/1, 1327, 1244/1, 108, 1325/2, Teilfläche 105/1, 105, 104, 101, 99, 97, 95, 92, 90, 1628 Teilfläche Kreisstraße.

Das Gelände wird im Norden und Osten von der Bahnhofstraße bzw. Landsberger Straße umschlossen, im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Fl.St.Nr. 105/1, 104, 90, 1359 Weg), im Westen ebenfalls von Feldern und im Norden von bebauten Flächen, Feldern und Obstwiesen.

Das Gelände ist verhältnismäßig eben und fällt erst südwestlich und nördlich des Geltungsbereiches allmählich ab.

Der Geltungsbereich umfaßt gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 06.05.1994 eine Fläche von etwa 3,3 ha.

### 3 Bestand

#### Vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur

Die Riedgasse wird im wesentlichen geprägt durch:

- Landwirtschaftliche Hofstellen, darunter ein Vollerwerbsbetrieb, mehrere Neben- und Zuerwerbsbetriebe, einige untergenutzte z. T. leerstehende Anwesen.  
Baubestand meist erstes Drittel des 20. Jahrhunderts, noch mit älterem Kern. Die Baulinien entsprechen vielfach noch der Situierung auf alten Katastern, erbaut in regionaltypischer Bauweise. Gebäudegröße meist zwei Vollgeschosse (auch II + D). Dachneigung 35-45°
- Ältere Gebäude überwiegend mit Wohnnutzung (früher auch Kleingewerbe). Baubestand erste Hälfte des 20. Jahrhunderts bis Nachkriegszeit, erbaut meist in regionaltypischer, zurückhaltender Bau- und Detailgestaltung. Ein bis zwei Vollgeschosse. Dachneigung 20-45°.
- Neuere Wohngebäude, erbaut in den 70er und 80er Jahren. Konzentriert nahezu ausschließlich im südwestlichen Ortsrandbereich der Riedgasse. Baubestand meist in überregionalen ländlichen Bauformen und Details. Gebäudegröße meist ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß. Dachneigung um 30°.

#### Weitere planungsrelevante Strukturen

Straßenbegleitend zur Bahnhofstraße und der Riedgasse existieren Grünbereiche, die mit ihren Gärten und Bäumen den Straßenraum zu einem großen Teil prägen. Diese sollten von einer Bebauung - auch mit Nebengebäuden - freigehalten werden.

Die landwirtschaftlichen Anwesen besitzen in ihren rückwärtigen Bereichen oft noch wichtige Streuobstwiesen. Diese sollen ebenso von Bebauung freigehalten werden, nicht zuletzt wegen ihrer herausragenden Bedeutung für einen schönen dörflichen Ortsrand.

Nordwestlich der Riedgasse existiert ein Reststück eines früher viel benutzten Fußweges. Dieses Stück soll im Bebauungsplan gesichert werden.

## 4 Planung

### 4.1 Planungskonzept

Hauptziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der weitgehend durch die Landwirtschaft geprägten dörflichen Nutzungsmischung.

Neben den Gebäudestrukturen, die zum Teil noch aus dem frühen 19. Jahrhundert stammen und den Straßenraum in unverwechselbarer Weise prägen, sind dies auch Nutzungen, wie zum Beispiel das traditionelle Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, welche aufgrund ihrer vielfach positiven Auswirkung für das Umfeld bewahrt werden sollten.

Dazu ist es von vorrangiger Bedeutung, die verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern. Darüber hinaus ist es ebenso wichtig, bei einer Betriebsaufgabe, eine die Landwirtschaft beeinträchtigende Entwicklung auszuschließen, nicht störende und auch wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzungen dagegen zu ermöglichen und zu fördern.

Aus diesem Grund soll auch eine dem Dorfgebietscharakter entsprechende Ansiedlung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben in den ehemaligen Wirtschaftsbereichen solcher Hofstellen zugelassen werden.

Zugelassen und erwünscht ist auch der Ausbau der Gebäude für Familienmitglieder, sowie Neubau von Altenteil- und Austragshäusern in geringem Umfang. Ausgeschlossen wird dagegen der Bau von maßstabssprengenden und sich negativ auswirkenden größeren Wohnanlagen, vor allem in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Die Freihaltung der ortsbildprägenden Grünflächen im Straßenraum und der Streuobstwiesen von Bebauung soll im Plan festgesetzt werden.

### 4.2 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird gem. § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt.

Dem Gebietscharakter entsprechend, soll damit den Belangen landwirtschaftlicher Betriebe Vorrang eingeräumt werden. Auch sollen damit Neben- und Zuerwerbsstrukturen begünstigt werden.

Die Verteilung in MD<sub>1</sub> und MD<sub>2</sub> erfolgt durch die unterschiedlichen Baustrukturen im Planungsbereich, die jeweils darauf abgestimmte Festsetzungen erfordern. Mit MD<sub>1</sub> ist der überwiegend landwirtschaftliche Bereich gekennzeichnet. In MD<sub>2</sub> bestehen nahezu ausschließlich Wohnhäuser nachgeborener Hoferben.

### 4.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet ist durch die Bauräume offene Bauweise festgesetzt. Zur Erhaltung der charakteristischen, historisch bedingten Baustruktur, wurden städtebaulich wichtige Raumkanten durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. In bestimmten Bereichen ist Grenzbebauung als zulässig erklärt worden. Zur strukturellen Festigung der Nutzungsmischungen sollen Neubauten zusammenhängend innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Damit soll auch bei Ersatzbauten der herausragende Charakter des Straßenraumes erhalten bleiben. Allerdings müssen die Belange der Feuersicherheit, ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Wohnfriede gewahrt bleiben.

#### 4.4 Beschränkung der Wohneinheiten

Die Festsetzung von maximal zulässigen Wohneinheiten in Gebäuden verfolgen mehrere Ziele.

Zum einen soll ein unverhältnismäßiger Bevölkerungszuwachs im Ortskern mit negativen Auswirkungen bzw. hohen Nachfolgekosten für die Gemeinde unterbunden werden. Zum anderen soll damit die Entwicklung in den großen Gebäuden ehemaliger, vom Strukturwandel betroffenen landwirtschaftlichen Anwesen gesteuert werden, wobei der Schutz der verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe vor stark beeinträchtigenden Nutzungen vorrangig ist.

Weiterhin soll eine möglichst gleichmäßige Nutzungsdichte erzielt werden. Gemäß der vorhandenen Baustruktur wird die Festsetzung der max. zulässigen Wohneinheiten unterschiedlich geregelt.

##### Bereich MD<sub>1</sub>

Hier herrschen große landwirtschaftliche Gebäude vor.

Die Berechnung der Wohneinheiten wird ermittelt aus der Kubatur der Haupt-Baukörper, sowie der Restgrundstücksfläche.

Als objektivierendes Berechnungsverfahren einer überschlägigen Ermittlung wurde auf Empfehlung des Landratsamtes Landsberg a. Lech ein vom Architekturbüro Vera Winzinger-Wagner, Utting entwickeltes Schema angewandt.

Hauptgebäude: Wandhöhe 6,00 m, gemessen vom höchsten Geländepunkt am Gebäude bis Dachhaut, Dachneigung 40°.

##### (1) Verteilerschlüssel nach Kubatur der Hauptgebäude:

0 – 700 m <sup>3</sup>	(0 + 700)	= 0 WE
701 – 1500 m <sup>3</sup>	(700 + 800)	= 1 WE
1501 – 2500 m <sup>3</sup>	(1.500 + 1.000)	= 2 WE
2501 – 3800 m <sup>3</sup>	(2.500 + 1.000)	= 3 WE
3801 – 5500 m <sup>3</sup>	(3.800 + 1.700)	= 4 WE
5501 – 7700 m <sup>3</sup>	(5.500 + 2.200)	= 5 WE
7701 – 10.500 m <sup>3</sup>	(7.700 + 2.800)	= 6 WE
10.501 – 14.000 m <sup>3</sup>	(10.500 + 3.500)	= 7 WE

Restgrundstücksfläche: Gesamtgrundstücksfläche abzüglich der Grundfläche der Gebäude, die in der Kubaturberechnung berücksichtigt werden.

(2) Verteilerschlüssel nach Restgrundstücksflächen:

$$0 \text{ m}^2 - 700 \text{ m}^2 = 0 \text{ WE}$$

$$751 \text{ m}^2 - 1.500 \text{ m}^2 = 1 \text{ WE}$$

$$1.501 \text{ m}^2 - 2.250 \text{ m}^2 = 2 \text{ WE}$$

$$2.251 \text{ m}^2 - 3.000 \text{ m}^2 = 3 \text{ WE}$$

$$3.001 \text{ m}^2 - 3.750 \text{ m}^2 = 4 \text{ WE}$$

$$3.751 \text{ m}^2 - 4.500 \text{ m}^2 = 5 \text{ WE}$$

$$4.501 \text{ m}^2 - 14.000 \text{ m}^2 = 6 \text{ WE}$$

Bei bestehenden Gebäuden mit Kubatur von weniger als  $700 \text{ m}^3$  ist 1 WE zulässig.

Die Summe der Anzahl der WE pro Grundstück (ermittelt aus der Kubatur (1) und der Restgrundstücksfläche (2) ergibt die max. höchstzulässige Anzahl der WE pro Grundstück.

Die Festsetzungen und der Verteilerschlüssel sind auf die von der Gemeinde gewünschten Bevölkerungsentwicklung für den Ortskern abgestimmt.

Neubauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind nur als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Gründe dafür sind die schwierige Erschließung, der Schutz der Grünflächen vor Bebauung und evtl. Behinderung der Landwirtschaft. Vorzusehen sind Austragshäuser bzw. Wohngebäude für Familienmitglieder.

#### Bereich MD<sub>2</sub>

In diesem Bereich sind hauptsächlich neuere Einfamilienhäuser vorhanden. Diese sollen im wesentlichen im Bestand gesichert werden.

#### 4.5 Grundstücksteilung

Ziel der Festsetzungen ist hier bei Betriebsaufgabe eine Zerstückelung der meist größeren Hofanlagen zu unterbinden. Auf der anderen Seite soll es möglich sein, in bestimmten Einzelfällen Teile des Grundstücks für Familienmitglieder abzutrennen. Es wird dann festgesetzt, daß mindestens  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche beim Hauptgebäude verbleibt. Abgetrennte Flächen müssen für eine Bebauung Mindestgrundstücksgrößen aufweisen.

Grundsätzlich gilt aber: Bauliche Nutzung des Altbestandes vorrangig vor Neubau im rückwärtigen Bereich.

Die zulässige Art der Bebauung ist abhängig von der Grundstücksgröße, wobei gemäß Geltendorfer Standard gilt:

Einzelhaus mindestens 600 m<sup>2</sup>  
Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup>.

Die Teilung von Grundstücken bedarf der Genehmigung der Gemeinde.

#### 4.6 Bauliche Gestaltung

Die Bahnhofstraße und Riedgasse sind von großen, meist zweigeschossigen Bauernhöfen (mit entsprechenden Nebengebäuden) und neueren Einfamilienhäusern geprägt.

Sämtliche Bauvorhaben, sowohl Umbauten als auch Neubauten, sollen sich in Baukörperstellung, Baukörperlänge und Gebäudehöhe, als auch in Baugestaltung und Detail an der landschaftsspezifischen Bauweise orientieren.

Die gestalterischen Festsetzungen sind auf ein notwendiges Minimum reduziert, abgestimmt auf die besondere Baustruktur der jeweiligen Bereiche. Dies erfordert einige Festsetzungen zur Höhenlage und den Fassaden sowie vor allem die max. zulässige Wandhöhe und Art und Maß der Dachaufbauten.

#### 4.7 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Es wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und einiger vorhandener Garagengebäude zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, daß Garagenplätze hauptsächlich in bestehenden Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden untergebracht werden müssen. Zugleich sollen damit auch die prägenden Vorzonen der Häuser vor Überbauung geschützt werden.

Ein Verzicht auf großflächige Tiefgaragen außerhalb der Bauräume soll auch einer faktischen Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten dienen und damit zu einer geregelten Entwicklung dieses Ortsbereiches beitragen.

#### 4.8 Städtebauliche Neuordnung / Bauliche Ergänzungen.

Eine bauliche Erweiterung bzw. zusätzliches Baurecht ist für folgende Bereiche vorgesehen:

Fl.St.Nr. 90/Teil

Die bestehende Bebauung wird vom Eigentümer wegen ihrer Nähe zum Straßenraum abgelehnt. Der Bebauungsplan umschreibt die bestehenden Wohnteile der vorhandenen Hausgruppe und ordnet - in Grenzlage zum Freiraum (FNP) einen weiteren Bauraum für ein Wohngebäude zu einem neuen Ensemble zu. Der Scheunenteil des südlichen Bauernhauses soll zukünftig ausschließlich Garagennutzung aufnehmen.

Fl.St.Nr. 99

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wird (auch angesichts der schwierigen Grundstücksgrenze), räumlich angelagert an den Bestand, ein Neubau für vertretbar erachtet.

Fl.St.Nr. 109/Teil

Als Ersatz für mehrere störende Anbauten am Hauptgebäude wird ein Neubau im nördlichen Grundstücksbereich angeboten.

Fl.St.Nr. 135 Teilfläche

Aufgrund der Lage im Ortsgrundriß wird eine geringfügige bauliche Ergänzung für möglich erachtet, soweit eine ortsbildverträgliche Erschließung gesichert werden kann. Vorgeschlagen wird eine Durchfahrt im straßenparallelen Gebäude.

Fl.St.Nr. 139/140

Im Vorgartenbereich wurde - unter Schonung des wertvollen Baumbestands - noch ein Bauraum für ein kleines Wohngebäude vorgesehen, um den familiären Bedarf des Landwirts abzusichern.

Fl.St.Nr. 1244/1

Die Bebauung des Grundstücks wurde per Gerichtsbeschuß festgestellt.

5 Ermittlung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten

Eigentümer	Fl.Nr.	Grundst. Größe	Grundfläche	Geschoßfläche Planung	Grundst.-Restfl. in m <sup>2</sup>	Planung Bau- masse in m <sup>3</sup> + Dachr.	Wohneinheiten
Bumberger J. Landsberger Str. 3	133	1843	150	375	1693	1252	3
Simmet Josef Landsberger Str.1	140/3	530	127	292	403	1016	2
Bader Franz Bahnhofstr.2	139/140	1540	458 N.80	1534 N.160	1082	4245	4
Widmann M. Riedgasse 2	140/2	658	212	488	446	1749	2
Schöpke N. Riedgasse 4	137	449	135	338	314	1224	1
Pentenrieder Riedgasse 6	135	1500 T.	233 N.200	593 N.500	1067	1968	5
Grabmeier M. Riedgasse 8	120/121	1300 T.	383	911	917	3212	4
Lutzenberger Riedgasse 14	112	1423	268	515	1155	1682	4
Echter A. Riedg. 12 u. 12a	114/115	636	134	335	502	1092	2
Kandler Riedgasse 10	116/2 117	610	136	309	474	1088	2
Liebich E. Riedg. 16+18	109 T.	2860	385 N.300	1000 N.750	2475	2869	6
Liebich A. Riedgasse 22	109/2	953	111	222	842	738	2

Eigentümer	Fl.Nr.	Grundst. Größe	Grundfläche	Geschoßfläche Planung	Grundst. Restfl. in m <sup>2</sup>	Planung Bau- masse in m <sup>3</sup> + Dachr.	Wohn- einhei- ten
Liebich J. Riedgasse 20	109/1	878	148	296	730	984	2
Kern W. Riedgasse 15	1327/1	910	119	238	791	791	2
Heilmann K. Ried- gasse 11a	1327	673	96	223	450	595	1
Kern U. Riedgasse 11	1325/2	1019	169	389	850	1352	2
Raiffeisenbank Riedgasse 13a	1244/1	192	60	120	72	132	1
Reiser A. Riedgasse 9	105 + 105/1 T	935	347	798	588	2842	3
Resch K. Riedgasse 9	108	172	50	98	122	225	1
Birkmeier E. Riedgasse 7	104 T	1450	184	460	1266	1511	3
Rauschmayer Riedgasse 3	99	1200 T.	166 N.80	381 N.160	1034	1362	2
Benedikt A. Riedgasse 5	101	950	167	384	783	1370	2
Steil J. Riedgasse 1	97	1060	248	744	812	2195	3
Heigl Anna Bahnhofstr. 8	95	602	190	249	412	950	1
Hohenadl E. Bahnhofstr.14	92	588	138	345	450	1074	2
Bader P. Bahnhofstr. 18	90 T	1500	456 N.140	576 N.280	1294	1845	4
<b>Summe</b>							<b>66</b>

N. geplanter Neubau als eigener Bauraum

## 6 Grünordnung

Die Erhaltung der rückwärtigen Obstgärten und Grünflächen ist von unverzichtbarer Bedeutung für das Ortsgefüge.

Eine Freihaltung wichtiger Teilflächen von jeglicher Bebauung wird daher festgesetzt. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Dies gilt vor allem für:

- Fl.Nr. 90 Teilfläche
- Fl.Nr. 99 Teilfläche
- Fl.Nr. 133
- Fl.Nr. 135 Teilfläche

Die daran anschließenden Grünflächen (außerhalb des Geltungsbereiches) sind zur Verdeutlichung des räumlichen Zusammenhangs nachrichtlich dargestellt worden.

Wegen ihrer Bedeutung für den Straßenraum werden die straßenbegleitenden grünen Vorflächen, entlang der Riedgasse und Bahnhofstraße, in ihrem Bestand festgesetzt.

Wichtige Bäume werden ebenfalls festgesetzt mit dem Ziel, sie im dörflichen Gesamtgefüge zu erhalten.

7. Immissionsschutz

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße LL 13 (Bahnhofstraße) führt dazu, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete und die 16. BImSchV überschritten werden. Deswegen wurden für die Fensteröffnungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen zur Straße schützende Auflagen festgesetzt.

Gemeinde:

Geltendorf, den 14. SEP. 1998

Bergmoser

(Erster Bürgermeister)