

- Teil C -

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21
5. Änderung

Begründung

vom 12.12.2023

Fassung vom:
09.04.2024
27.02.2025
05.06.2025 (Satzungsbeschluss)

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderungsplanung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich	4
2.2	Größe.....	5
2.3	Topographie und Vegetation	5
2.4	Geologie und Hydrologie	6
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	10
4.	Ziele der Änderungsplanung.....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen	14
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	15
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	16
4.4.1	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	16
4.4.2	Höhenlage, Bezugspunkte	17
4.4.3	Gestaltung, Einfriedungen	17
4.4.4	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	18
4.5	Grünordnung, Freiflächen.....	18
4.6	Verkehrliche Erschließung.....	19
5.	Ver- und Entsorgung	20
6.	Umweltbelange	20
6.1	Allgemein	20
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	21
6.3	Artenschutz	21
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen	22
6.5	Fläche, Bodenschutz.....	22
6.6	Denkmalschutz	23
7.	Städtebauliche Statistik.....	23
8.	In-Kraft-Treten	24

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 der Gemeinde Geltendorf vom 05.06.2025 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

1. Anlass der Änderungsplanung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 (rechtsverbindlich seit 14.09.1998) einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderung, hat die Gemeinde Geltendorf bereits vor Jahren am nordwestlichen Ortsrand von Geltendorf Planungsrecht für eine dörfliche Wohnentwicklung geschaffen. Seit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes haben sich auf den Flächen im Umfeld der Riedgasse und westlich der Landsberger Straße in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche Wohn- und sonstige Gebäude unterschiedlichster Nutzung und Ausprägung (Einzel-, Doppelhäuser, landwirtschaftliche Hofstellen etc.) angesiedelt, deren Baustrukturen teilweise auch bereits Abweichungen von den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich machten. Zudem gingen seitens der Grundstückseigentümer in jüngster Vergangenheit auch mehrere Anträge zur baulichen Neuordnung und Entwicklung in diesem Bereich bei der Gemeindeverwaltung ein, die mit den teilweise sehr restriktiven Vorgaben des geltenden Bebauungsplanes weitestgehend nicht mehr vereinbar sind. Neben den zeichnerischen Vorgaben sind insbesondere auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 nicht mehr zeitgemäß bzw. teilweise veraltet, so dass auch diese bei einer angestrebten baulichen Nachverdichtung bzw. Entwicklung nicht mehr erfüllt werden könnten.

Vor allem im Bereich der zentral liegenden, relativ großzügigen Bestandsgrundstücke ist unter anderem aufgrund neuer Eigentumsverhältnisse bzw. steigender Bedarfe für Familienangehörige etc. in den letzten Jahren ein stetig zunehmender Verdichtungswille festzustellen. Um einerseits den Charakter des über Jahrzehnte gewachsenen Quartiers auch künftig weitestgehend wahren zu können, andererseits aber auch eine maßvolle bauliche Nachverdichtung / Neuordnung für die einzelnen Grundeigentümer zu ermöglichen, sieht sich die Gemeinde Geltendorf vor die Aufgabe gestellt, diese Bestrebungen in stadtplanerisch geordnete Bahnen zu lenken, zumal die Kommunen nach landes- und regionalplanerischen Vorgaben auch grundsätzlich zu

einer Entwicklung von Innenpotentialen und zur Nachverdichtung derartiger innerörtlicher Flächen angehalten sind („Innen- vor Außenentwicklung“).

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nachverdichtung und Neuordnung im Bereich der Riedgasse hat der Gemeinderat demzufolge in der öffentlichen Sitzung am 06.09.2022 bereits den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 gefasst und das Verfahren hierzu eingeleitet. Bei einer baulichen Entwicklung und Neuordnung der überplanten Grundstücksflächen ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“), wäre eher davon auszugehen, dass die charakteristischen Merkmale des Ortsbildes in diesem Bereich der Ortslage Geltendorf langfristig verloren gehen würden.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 umfasst den bereits größtenteils baulich genutzten Bereich südwestlich der Landsberger Straße und Bahnhofstraße sowie nördlich und südlich der Riedgasse im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Geltendorf.



Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Folgende Grundstücke, jeweils Gemarkung Geltendorf, liegen innerhalb des Umgriffes der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21:

Flur Nrn. 90, 92, 95, 97, 99, 101, 101/2, 104/2, 104/3, 104/4, 105, 105/1 (tlw.), 108, 109, 109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 112, 114, 115, 117, 119 (Riedgasse), 120, 121, 121/1, 123/2, 133, 135, 137, 139, 140, 140/2, 140/3, 173/10 (tlw., Landsberger Straße), 173/13 (Riedgasse), 173/17, 1244/1, 1325/2, 1327 und 1327/1.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz. Nr. 1.21 ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2.2 Größe

Die Gesamtfläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 beträgt ca. 3,37 ha. Davon entfallen ca. 0,80 ha auf allgemeine Wohnbauflächen (WA), ca. 2,07 ha auf dörfliche Wohngebietsflächen (MDW), ca. 0,32 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,18 ha auf private Grünflächen.

2.3 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet steigt von einem Höhengniveau von etwa 602,3 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Nordwesten auf ein Höhengniveau von etwa 609,0 m ü. NHN im Südwesten um etwa 6,7 m an. Von Nordosten (603,10 m ü. NHN im Bereich Landsberger Straße) steigt das überplante Areal um etwa 1,40 m auf ein Höhengniveau von etwa 604,5 m ü. NHN an. Besondere topographische Erhebungen befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Auf den bereits baulich genutzten Grundstücken im Änderungsgebiet haben sich in den privaten Grundstücksflächen in den vergangenen Jahren auch bereits zahlreiche Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) entwickelt, die infolge ihrer Altersstruktur und Ausprägung teilweise auch ortsbildprägende Funktion übernehmen. Die markanten, ortsbildprägenden Bestandsbäume sollen demzufolge auch weiterhin erhalten werden. Demzufolge werden diese in der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 auch als „zu erhalten“ festgesetzt. Vor allem im nordwestlichen Bereich des Änderungsgebietes sollen die teilweise dichten Bestandsstrukturen über „private Grünflächen“ dauerhaft gesichert werden. Zudem finden sich auch noch zahlreiche, nicht standortheimische aber durchaus siedlungstypische Ziergehölze innerhalb des überplanten Siedlungsgebietes der Ortslage Geltendorf, die aber keinen besonderen Schutzstatus aufweisen.

In der Biotopkartierung des Landkreises Landsberg am Lech sind nach derzeitigem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet keine Eintragungen

vorhanden. Es finden sich auch keine besonders geschützten Landschaftsbestandteile oder sonstigen besonders wertvollen Strukturen im Bereich der überplanten Grundstücksflächen.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das gesamte Änderungsgebiet ist Bestandteil einer hochwürmeiszeitlichen Schmelzwasserschotterrinne, in welcher beim Abschmelzen der Gletscher ursprünglich würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter zwischen Moränenwällen abgelagert wurden. In diesem nur gering mächtig ausgeprägten Schmelzwasserschotterfeld sind als natürlich anstehende Sedimente würmeiszeitliche Schmelzwasserschotter über Geschiebelehmen anzutreffen. In dem bereits baulich stark vorgeprägten Siedlungsgebiet sind jedoch nur noch bedingt natürliche Untergrundverhältnisse anzutreffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Nach Erfahrungen aus benachbarten Gebieten sind keine besonders hohen Grundwasserflurabstände zu erwarten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Zudem wird empfohlen Keller / Tiefgaragen und Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund- / Schichtenwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Nordwesten, Norden, Nordosten und Südosten durch unterschiedliche, bereits vorwiegend wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) mit zugehörigen privaten Gartenflächen sowie einige ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, vor allem entlang der Verkehrsflächen der Landsberger Straße,
- im Süden, Südosten und Osten durch vorwiegend intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen, Grünlandflächen).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Geltendorf in der Region 14 (Region München), unmittelbar angrenzend an den Verdichtungsraum der Metropole München, im allgemeinen ländlichen Raum.

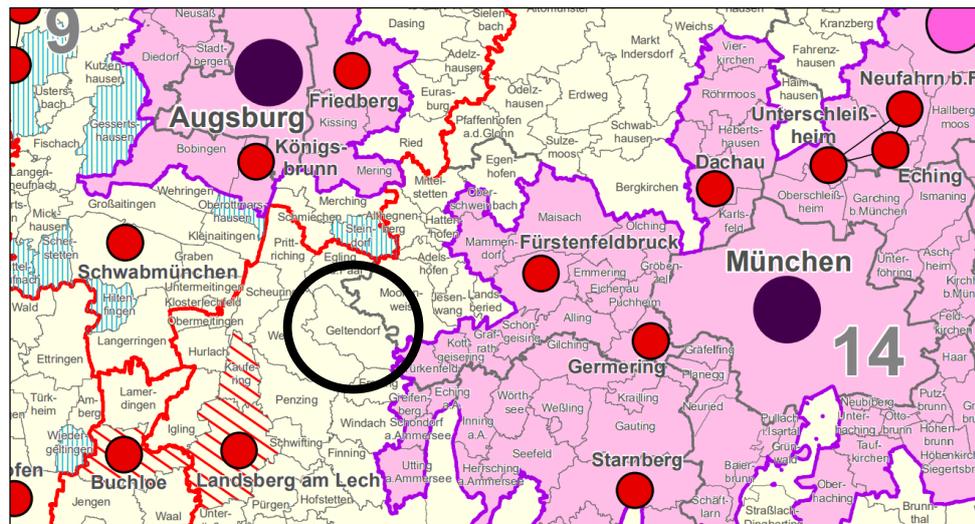


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Ziel (Z) 1.1.1. LEP sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln...

Nach Grundsatz (G) 2.2.5. LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
-
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Nach Grundsatz (G) 3.3. LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Geltendorf als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft, wobei der Hauptort Geltendorf als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen ist. Östlich des Gemeindegebietes erstreckt sich ein bedeutender regionaler Grünzug. Mit der S-Bahn-Strecke verläuft zudem eine bedeutende Infrastruktur über das

Siedlungsgebiet von Geltendorf und sichert damit auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung für das gesamte Gemeindegebiet.

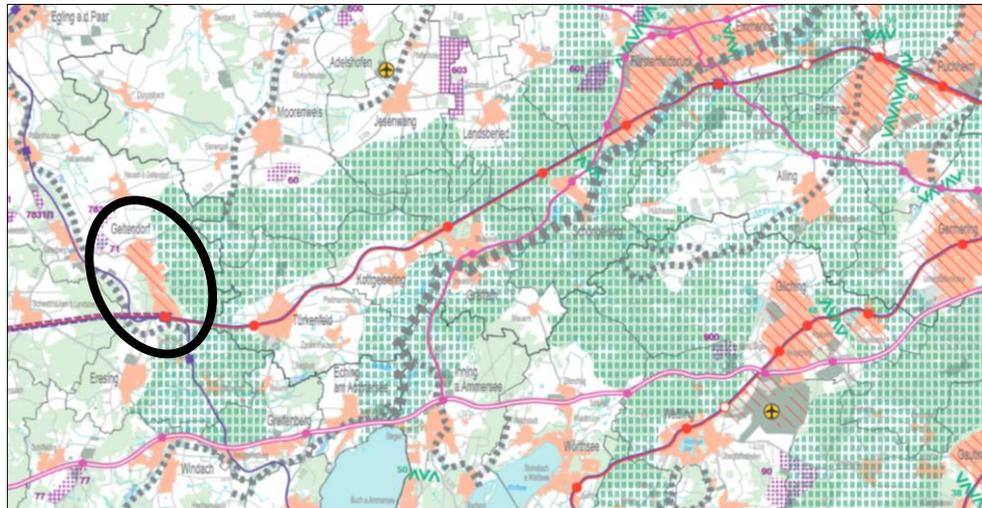


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) ...

- ... soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (G 1.2 RP 14),
- ... sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z 1.7 RP 14),
- ... ist in zentralen Orten, an Schienenthalpunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Z 2.3 RP 14),
- ... ist verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1 RP 14),
- ... sind bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen... (Z.4.1 RP 14).

Mit der geplanten Nachverdichtung und Neuordnung eines bereits seit Jahren über den Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 für eine bauliche Entwicklung planungsrechtlich gesicherten Innerortsareals im südwestlichen Teil der Ortslage Geltendorf kann den Erfordernissen der Landesentwicklung und Raumordnung und den darin genannten Grundsätzen und Zielen grundsätzlich Rechnung getragen werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist das Änderungsgebiet bereits größtenteils als „gemischte Baufläche“ mit größeren randlichen „Grünflächen“ und darin „vorhandenen Schutz- und Leitpflanzungen“ im nördlichen Teil dargestellt. Die bereits bestehenden Straßenflächen der „Landsberger Straße“ sind als „vorhandene überörtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesen, während der Straßenraum der Riedgasse als „wichtige vorhandene örtliche Straße“ gekennzeichnet ist.

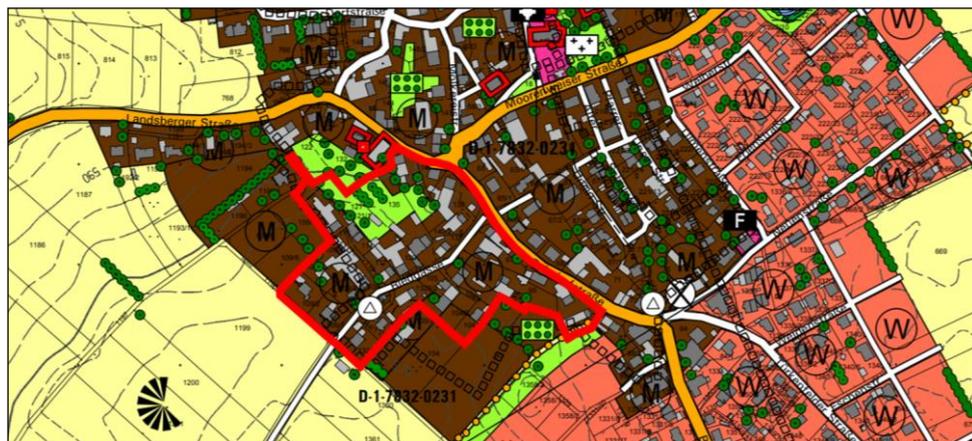


Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf

Die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 künftig vorgesehenen Nutzungen („allgemeines Wohngebiet“, „dörfliches Wohngebiet“) können aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Geltendorf nicht vollumfänglich entwickelt werden. Nachdem es sich bei dem Änderungsverfahren um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt (siehe Kapitel 3.4.), kann der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für die überplanten Flächen im Nordwesten der Ortslage Geltendorf liegt bereits der seit 14.09.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 vor. Zu diesem Bebauungsplan wurden bislang bereits vier Änderungsverfahren durchgeführt, die ebenfalls schon rechtsverbindlich sind (1. Änderung rechtsverbindlich seit 27.03.2008, 2. Änderung rechtsverbindlich seit 04.06.2009, 3. Änderung rechtsverbindlich seit 03.12.2015, 4. Änderung rechtsverbindlich seit 29.04.2016). Eine bauliche Nutzung ist im Änderungsgebiet demzufolge bereits im Status quo auf

Grundlage der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes bzw. der hierzu bereits rechtskräftigen Änderungen möglich. Auf dem größten Teil der überplanten Grundstücke ist diese Nutzung in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten auch schon erfolgt.

Mit Inkrafttreten der plangegegenständlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 einschließlich der bereits bislang hierzu existierenden Änderungen (1. bis 4. Änderung), sofern diese innerhalb des Änderungsbereiches liegen, entsprechend geändert und aufgehoben.

3.4 **Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 wird nach § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der bereits bislang für eine bauliche Nutzung planungsrechtlich gesicherte Innenareale der Ortslage Geltendorf planerisch neu geordnet und baulich nachverdichtet werden sollen.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Änderungsplanung erfüllt:

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig bei etwa 5.000 m² und damit auch weiterhin noch deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

4. Ziele der Änderungsplanung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit 14.09.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 einschließlich der hierzu zwischenzeitlich bereits rechtskräftigen 1. bis 4. Änderung auf eine angemessene, zeitgemäße bauliche Nachverdichtung und verträgliche Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen abgestellt werden. Letztendlich sollen mit der 5. Änderung des Bebauungsplans mehr Möglichkeiten zu einer wohnbaulichen und sonstigen baulichen Nutzung (Nachverdichtung) der bereits bestehenden Siedlungsflächen (Nutzung vorhandener Potentiale) im Nordwesten der Ortslage Geltendorf generiert werden und somit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (Innen- vor Außenentwicklung, Nachverdichtung im Innenbereich) entsprechend Rechnung getragen werden.

Trotz der angestrebten Nachverdichtung sollen aber auch künftig auf den überplanten Flächen die bislang maßgebenden Charakteristika der umliegenden Siedlungsgebiete und des historischen Siedlungskernes entlang der Landberger Straße weitestgehend beibehalten werden. Hinsichtlich der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Landsberger Straße, Riedgasse) wird sich mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 keine Veränderung ergeben. Hingegen soll bei den Nutzungsstrukturen den Entwicklungen der letzten Jahre nach Rückgang der vorwiegend landwirtschaftlichen / dörflichen Strukturen entsprechend Rechnung getragen werden.

Um eine mit den innerhalb des Änderungsgebietes und in dessen Umfeld bereits vorhandenen Baustrukturen und Bauweisen verträgliche Nachverdichtung / Neuordnung sicherstellen zu können, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanänderungsverfahrens in den letzten Monaten durch die Arnold Consult AG Kissing, im Zuge der Voruntersuchung „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 eine Gebietsstudie durchgeführt, welche die bereits bestehenden Strukturen unter anderem hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksflächen etc. erfasst und katalogisiert hat. Hierauf aufbauend wurden in Abstimmung mit der Verwaltung mögliche Festsetzungsvorschläge für eine planungsrechtliche Sicherung des Charakters des betrachteten Gebietes im Rahmen einer Bebauungsplanänderung definiert. Die Gebietsstudie zur Bestandsaufnahme sowie die Vorüberlegungen zu möglichen Festsetzungsvorschlägen wurden im Gemeinderat Geltendorf vorgestellt und beraten. Auf dieser Grundlage erteilte das Gremium der Verwaltung den Auftrag die Unterlagen zu einem Vorentwurf für die Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 zu erstellen und die hierfür erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

Mit den letztendlich getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude etc. kann im Nordwesten der Ortslage Geltendorf eine städtebaulich angemessene und mit dem hier an der Nahstelle zwischen Siedlungsstruktur und angrenzendem Landschaftsraum bereits vorhandenen Ortsbild verträgliche Nachverdichtung der überplanten innerörtlichen Grundstücksflächen sichergestellt werden.

Der Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 09.04.2024, wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 06.06.2024 gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 23. August 2024 bis einschließlich 23. September 2024. Parallel hierzu wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 21.08.2024 frühzeitig an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB) und um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21, entsprechend beachtet.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 wurde am 27.02.2025 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 27.02.2025, in der Zeit vom 14. März 2025 bis einschließlich 14. April 2025 die öffentliche Auslegung durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 12.03.2025 erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 gebeten sowie über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden im Anschluss vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt. Die Ergebnisse dieser Würdigung wurden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 (Planzeichnung, Textteil, Begründung) entsprechend berücksichtigt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Änderungsbereich wird von der bisherigen Festsetzung als

„Dorfgebiet (MD)“ Abstand genommen, nachdem die Entwicklungen der vergangenen Jahre, mit dem Rückgang bzw. der Aufgabe der ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen (Haupterwerbsbetriebe) gezeigt haben, dass die für ein „Dorfgebiet“ typische land- und forstwirtschaftliche Vorprägung tatsächlich nicht mehr in dieser Form im Änderungsgebiet vorhanden ist. Letztlich finden sich entlang der Landsberger Straße und der Riedgasse nur noch einige wenige Nebenerwerbsbetriebe (Landwirtschaft und Forstwirtschaft), während im Südwesten des Änderungsgebietes, zum Ortsrand hin in den letzten Jahren / Jahrzehnten eine deutliche Nutzungsänderung zu überwiegend wohngenutzten Gebäudestrukturen stattgefunden hat.

Aus den genannten Gründen wird das Änderungsgebiet im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 im zentralen Teil und östlichen Teilbereich entlang der Landsberger Straße als „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ gemäß § 5a BauNVO festgesetzt, zumal diese Nutzungsart dem hier vorhandenen Nutzungsmix aus Wohngebäuden, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben einschließlich der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie sonstiger gewerblicher Betriebe am besten Rechnung trägt und auch künftig eine adäquate Entwicklungsmöglichkeit für diese Nutzungen in diesem Bereich gewährleistet. Lediglich die im dörflichen Wohngebiet nach § 5a Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im „dörflichen Wohngebiet“ nicht zugelassen, da diese Nutzungen in dem innerörtlichen Siedlungsgebiet aufgrund einer nicht vorhandenen, nutzungsgerechten Flächenverfügbarkeit (Gartenbaubetriebe) bzw. aus verkehrlichen und immissionsschutzfachlichen Gründen (Tankstellen) für das Änderungsgebiet nicht geeignet sind. Zudem werden im „dörflichen Wohngebiet“ auch keine Vergnügungstätten zugelassen, da diese erfahrungsgemäß ebenfalls mit störendem Immissionspotenzial (Lärm etc.), insbesondere auch während der Abendstunden und in der Nacht verbunden sind. Einzelhandelsbetriebe werden auf eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² beschränkt. Damit wird u. a. die Möglichkeit zur Umsetzung kleinerer Läden für die Versorgung des Gebietes selbst offengehalten, eine Ansiedlung großer Einzelhandelsbetriebe innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes aber künftig ausgeschlossen.

Der westliche Teil des Änderungsgebietes wird entsprechend der hier prägenden Wohnnutzungen als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit kann in diesem Bereich die in den letzten Jahren bereits vollzogene Entwicklung zu einem Wohnstandort auch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert werden. Lediglich die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Vergnügungstätten werden im „allgemeinen Wohngebiet“ aus den gleichen Gründen wie im „dörflichen Wohngebiet“ ebenfalls nicht zugelassen.

Die Änderungsplanung orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Art der

baulichen Nutzung damit an den in den letzten Jahren / Jahrzehnten im Änderungsgebiet bereits vollzogenen Nutzungsänderungen, die im Rahmen der angestrebten baulichen Nachverdichtung und Entwicklung dieses Siedlungsgebietes auch planungsrechtlich gesichert werden sollen. Andererseits kann mit den getroffenen Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung nicht nur der Bestandsschutz der im Plangebiet ansässigen Betriebe sichergestellt werden, sondern es bleibt auch künftig noch die notwendige Flexibilität für eine angemessene betriebliche Weiterentwicklung und/oder Nutzungsänderung dieser.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudetypen

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante bauliche Nachverdichtung / Neuordnung der überplanten Flächen auch künftig bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen des vorhandenen Siedlungsgebietes der Ortslage Geltendorf einfügen lässt. Es wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung / Neuordnung der im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Baustrukturen gewährleistet, die auch künftig noch mit der baulichen Dichte der Umgebung verträglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch konkret definierte Gebäudetypen ausreichend bestimmt.

Mit der im dörflichen Wohngebiet (MDW) festgesetzten GRZ von 0,40 und der im allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten GRZ von 0,30 kann für die innerörtlichen Grundstücksflächen eine angemessene bauliche Nachverdichtung / Entwicklung gesichert werden. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die überbaubare Grundstücksfläche in dörflichen Wohngebieten (GRZ 0,60) bzw. in allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,40) wird dabei aber auch künftig noch deutlich unterschritten.

Um insbesondere auf den teilweise großzügig geschnittenen Bestandgrundstücken bzw. bei Zusammenlegung einzelner Grundstücke eine Entstehung von zu großen, unverhältnismäßigen Baukörpern vermeiden zu können, wird neben der festgesetzten Grundflächenzahl auch noch eine weitere Reglementierung in Form der maximal zulässigen Grundfläche einzelner Wohngebäude getroffen. Mit einer maximalen Grundfläche von 350 m² im dörflichen Wohngebiet (MDW) bzw. von 250 m² im allgemeinen Wohngebiet (WA) orientiert sich diese Vorgabe ebenfalls an den bereits vorhandenen, prägenden Gebäudestrukturen des umliegenden Siedlungsgebietes in Geltendorf.

Mit der festgelegten Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bis zu einer GRZ II von 0,80 im dörflichen Wohngebiet (MDW) bzw. von 0,60 im allgemeinen Wohngebiet (WA), soll die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im Änderungsgebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal insbesondere die teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke (Hinterliegerbebauung etc.) oftmals auch mit

längeren Garagenzufahrtsbereichen etc. ausgebildet werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO im Änderungsgebiet sinnvoll erweitert werden. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des gesamten überplanten Quartiers und dessen Umgebung sind durch die vorgenannten Überschreitungsmöglichkeiten nicht zu erwarten, zumal diese immer noch in dem Bereich liegen, der bei einer Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO für dörfliche Wohngebiete bzw. allgemeine Wohngebiete regelmäßig akzeptiert wird.

Um den Bauwerbern bei der Entwicklung der überplanten Grundstücke künftig mehr Spielraum einräumen zu können, werden für die bauliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes insgesamt drei verschiedene Gebäudetypen definiert, die sich an Gebäudestrukturen orientieren, die im näheren und weiteren Umfeld des Änderungsgebietes bereits in ähnlicher Ausprägung anzutreffen sind. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden für die weitere bauliche Entwicklung die beiden Gebäudetypen A (eingeschossig mit steilem Satteldach) und B (zweigeschossig mit flachgeneigtem Satteldach) zugelassen. In dem bislang auch teilweise durch größere Gebäudestrukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägten Bereich des dörflichen Wohngebietes (MDW) wird demzufolge neben dem Gebäudetyp A auch ein Gebäudetyp C (zweigeschossig mit steilgeneigtem Satteldach) zugelassen, der sich an den historischen, landwirtschaftlichen Strukturen orientiert, die entlang der Landsberger Straße auch weiterhin fortbestehen sollen.

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass für die überplanten Innerortsgrundstücke künftig eine angemessene Nachverdichtung / bauliche Entwicklung möglich ist, die mit den bereits bestehenden Baustrukturen im umliegenden Siedlungsgebiet auch künftig noch städtebaulich verträglich ist.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Mit der für das gesamte Änderungsgebiet festgelegten offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können zu große, mit der Umgebungsbebauung nicht in Einklang zu bringende Gebäudestrukturen auf den überplanten Innerortsflächen künftig vermieden werden. In Anlehnung an die Bauweisen der näheren Umgebung soll innerhalb des dörflichen Wohngebietes (MDW) und des allgemeinen Wohngebietes (WA) künftig neben Einzelhäusern auch eine Umsetzung von Doppelhäusern ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden im Änderungsgebiet vorwiegend durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der bereits bestehenden Erschließungsstraßen eine an die

historischen Baufluchten entlang der Straßenräume räumlich weitestgehend angepasste Ausrichtung der künftigen Gebäudestrukturen ermöglicht. Damit können die prägenden, privaten „Vorgartenbereiche“ gegenüber dem Straßenrand auch weiterhin gesichert werden. Das Ortsbild besonders prägende Baufluchten / Gebäudestellungen sollen durch die Vorgabe von Baulinien dauerhaft gesichert werden, an die auch künftig wieder angebaut werden muss. Die gesamte rückwärtige Ausprägung der überbaubaren Grundstücksflächen ist weitestmöglich großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung von neuen Gebäuden verbleibt. Nachteilige Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des gesamten Quartiers sind im Vergleich zu einer Entwicklung ausschließlich auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) hierdurch nicht zu befürchten, zumal auch die Struktur der Bestandsbebauung insbesondere in den rückwärtigen Bereichen keine klaren bzw. besonders markanten Raumkanten etc. aufweist.

Die Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung im Änderungsgebiet ist textlich festgesetzt, so dass auch bei der anvisierten angemessenen Nachverdichtung den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung weiterhin Rechnung getragen werden kann. Demnach können auch im Vollzug der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsgebiet und dessen Umfeld gewährleistet werden. Wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegt, werden auch bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes für Um- und Ausbauten an Bestandsgebäuden Abweichungen von den Abstandsflächen zugelassen, sofern die Baulinien und Baugrenzen eingehalten werden. Mit dieser Ausnahme kann insbesondere für prägende, historisch gewachsene straßenständige Bestandsgebäude mehr Flexibilität für bauliche Anpassungen etc. eingeräumt werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Mit der Beschränkung der Mindestgrundstücksgröße von künftigen wohnbaulich genutzten Grundstücken soll trotz der angestrebten baulichen Nachverdichtung eine zu kleinteilige Aufteilung des Änderungsgebietes vermieden werden.

Auch die vorgenommene Regelung zur Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohnungen im Änderungsgebiet trägt dieser Zielsetzung Rechnung, zumal eine zu starke Zunahme der Wohnungsanzahl auch mit weiteren nachteiligen Auswirkungen (höhere Anzahl an Stellplätzen, höhere Verkehrsbelastung etc.) im Änderungsgebiet und dessen Umfeld verbunden wäre.

4.4.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Durch den für die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der neuen Gebäude auf dem überplanten Innerortsareal getroffenen Höhenbezug auf das natürlich vorhandene Geländeniveau wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet auch bei Umsetzung einer baulichen Nachverdichtung weiterhin gewahrt bleiben. Die Vorgaben zur Wandhöhe (WH) und Gebäudeoberkante (OK) werden in der Folge auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) der neuen Gebäude bezogen. Mit den Vorgaben zur Höhenlage und den jeweiligen Bezugspunkten wird auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung bei Umsetzung der baulichen Entwicklungen gewährleistet, zumal das maßgebende, natürlich vorhandene Geländeniveau von den Bauherren im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens auch durch eine nachprüfbare Bestandshöhenermittlung nachgewiesen werden muss.

4.4.3 Gestaltung, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung (ausschließlich Satteldächer) sind erforderlich, um auch bei einer angemessenen, baulichen Nachverdichtung / Entwicklung innerhalb des Änderungsgebietes weiterhin eine ortstypische, mit den bereits bestehenden Gebäudestrukturen im Änderungsgebiet und dessen Umfeld (Ortslage Geltendorf) vereinbare Gestaltung neuer Wohn- oder sonstiger Gebäude gewährleisten zu können. Bereits vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale werden sinnvoll fortgeführt, während auf nicht mehr zeitgemäße Vorgaben künftig verzichtet wird.

Für die künftigen Einfriedungen der Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsgebietes sollen auch weiterhin ausschließlich die Vorgaben der gemeindlichen Einfriedungssatzung maßgebend sein.

Mit der Beschränkung von Aufschüttungen oder Abgrabungen (maximal 1,0 m) soll künftig eine zu starke Veränderung der natürlichen Topografie des Änderungsgebietes vermieden werden. Geringfügige Angleichungen des natürlichen Geländeniveaus an neue Gebäudestrukturen bleiben damit aber auch nach wie vor möglich.

Infolge immer weiter zunehmender Extremereignisse (Starkregen, wild abfließendes Wasser etc.) werden für das topographisch bewegte Änderungsgebiet auch entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen (wasserdichte Keller, Kellerfenster etc.) im Sinne einer „hochwasserangepassten“ Bauweise vorgeschrieben.

4.4.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher, Kunden etc.) für die einzelnen Nutzungen im Änderungsgebiet hat auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Geltendorf ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen mittels Tiefgaragen, Garagen, Carports bzw. Stellplätzen zu erfolgen. Bei einer Errichtung von Einzelhäusern mit mehr als drei Wohneinheiten sind zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens dabei zwingend Tiefgaragen umzusetzen, um großflächig versiegelte Stellplatzflächen oder Garagenhöfe im Änderungsgebiet vermeiden zu können.

Die Gestaltung von Garagen und Carports orientiert sich auch künftig an den zugehörigen Hauptgebäuden (Satteldach). Alternativ wird für diese Gebäude aber auch die Ausbildung eines Flachdaches ($\leq 5^\circ$) oder eines bis maximal 10° geneigten Pultdaches zugelassen.

Mit der geforderten unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden störende bauliche Anlagen in den Freiflächen um die neuen Gebäude sowie in den Straßenräumen weitestmöglich vermieden. Zudem entspricht diese Vorgabe auch den gängigen technischen Standards bei der Verlegung dieser Anlagen.

Zur Förderung einer möglichst ökologischen Bauweise sind Versiegelungen der Geländeoberflächen grundsätzlich auf das technisch notwendige Maß zu beschränken.

Infolge der geplanten Nutzung als dörfliches Wohngebiet (MDW) bzw. als allgemeines Wohngebiet (WA) sind im Änderungsgebiet keine Werbeanlagen zulässig. Lediglich für die auch in Wohngebäuden etc. im Sinne des § 13 BauNVO möglichen Berufe / Gewerbebezüge (Versicherungsagentur etc.) soll in geringem Umfang (Ansichtsfläche maximal $1,00 \text{ m}^2$ im MDW bzw. maximal $0,50 \text{ m}^2$ im WA) die Möglichkeit einer Präsentation eingeräumt werden.

4.5 Grünordnung, Freiflächen

Um auch nach Umsetzung einer potenziellen Nachverdichtung / baulichen Neuordnung eine Mindestdurchgrünung auf den privaten Grundstücken im Änderungsgebiet gewährleisten zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes pro angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche gefordert. Bei eher kleinteiligeren Grundstücken von Doppelhaushälften wird diese Pflanzvorgabe (1 Baum je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche) jeweils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Doppelhauses bezogen. Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung soll sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen. Zur Sicherung der Erhaltung der markanten, ortsbildprägenden

Bestandsbäume werden diese als „zu erhalten“ festgesetzt bzw. als Bestandteile einer „privaten Grünfläche“ ausgewiesen.

Zudem dürfen Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf 1,0 m Höhe) generell nur nach einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech gefällt werden.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche privaten Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet und unterhalten werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) verwendet werden, zudem ist auch die Anlage von reinen geschotterten oder gekiesten Steingärten unzulässig.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird auch weiterhin über die im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Erschließungsanlagen (Riedgasse, Landsberger Straße) und die nachfolgenden örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen gewährleistet, die im Zuge der Bebauungsplanänderung keine Veränderung erfahren. Infolge der aktuellen Änderung ist auch kein Erfordernis zur Errichtung neuer öffentlicher Erschließungsstraßen gegeben. Gegebenenfalls sind zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücksteilen bei Bedarf künftig ergänzend auch noch teilweise private Erschließungsflächen auszubilden.

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher etc.) der künftigen Nutzungen im Änderungsgebiet muss auch weiterhin nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf den einzelnen privaten Grundstücken erfolgen.

Die fußläufige Erschließung der im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke ist ebenfalls bereits durch die umliegenden öffentlichen Straßen und die teilweise entlang dieser verlaufenden Fußwege sichergestellt, die im Zuge der 5. Änderung keine Veränderung erfahren. Die Radfahrer werden auf den umliegenden Straßen mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt, wodurch auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Änderungsgebietes für Radfahrer gesichert ist.

Für die ÖPNV-Erschließung (u. a. S-Bahn-Haltepunkt in fußläufiger Entfernung) der überplanten Flächen ergibt sich ebenfalls keine Veränderung.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in den umliegenden Straßen (Riedgasse, Landsberger Straße etc.) anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

Das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll auch künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Aufgrund der Erfahrungen aus der Umgebung ist davon auszugehen, dass im Änderungsgebiet eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung vor Ort möglich ist. Für die privaten Grundstücke bietet sich darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Speicherung / Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Derartige Rückhalteeinrichtungen können auch bei ggf. nur eingeschränkter Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Verwendung finden. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss generell die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Änderungsbereich für eine Versickerung muss von den künftigen Bauherren vor der Planung von Versickerungsanlagen durch einen geeigneten Sachverständigen überprüft werden.

Über die anliegenden Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech gewährleistet. Die Abfallbehältnisse sind am Abholtag analog zum Status quo auch künftig am Straßenrand der Riedgasse bzw. Landsberger Straße bereit zu stellen.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Änderungsplanung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Änderungsplanung und der damit teilweise verbundenen baulichen Neuordnung / Nachverdichtung des Änderungsbereiches berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich waren vor der aktuellen Änderungsplanung bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21). Auf dieser Grundlage wurden in der Vergangenheit auch bereits zahlreiche Wohn- und sonstige Gebäude umgesetzt.

Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die geplante bauliche Nachverdichtung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Der Änderungsbereich fungiert generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Für das Änderungsgebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Zudem werden die überplanten Flächen bereits durch bestehende Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Hofstellen, Gewerbeflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen (Riedgasse, Landsberger Straße etc.) geprägt. Das Änderungsgebiet weist damit bereits eine entsprechende technische Vorprägung auf und ist

zudem bereits jetzt auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“ (einschl. 1. bis 4. Änderung hierzu) jederzeit baulich nutzbar.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten baulichen Nachverdichtung / Entwicklung des Änderungsgebietes ist demzufolge nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität im umliegenden Siedlungsgebiet auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem auch eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der geplanten baulichen Nachverdichtung / Entwicklung äußerst unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten zu erwarten. Ein Ausnahmefordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nicht entgegen.

6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen

Die lufthygienische Situation im Änderungsbereich wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung kaum verändern, zumal bereits bisher eine wohnbauliche und sonstige bauliche Entwicklung auf den überplanten Flächen erfolgt ist.

Infolge der Lage innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes der Ortslage Geltendorf kommt dem überplanten Areal klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Geltendorf zu. Mit Umsetzung der geplanten baulichen Nachverdichtung / Entwicklung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Geltendorf einstellen.

Infolge der aktuellen Änderungsplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Lärmauswirkungen durch die geplante wohnbauliche und sonstige bauliche Nachverdichtung / Entwicklung auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches zu erwarten.

6.5 Fläche, Bodenschutz

Das überplante Areal fungiert planungsrechtlich bereits jetzt als innerörtliches Siedlungsgebiet (Dorf-/Wohngebiet) und ist durch zahlreiche wohnbauliche und sonstige Gebäudestrukturen bereits baulich vorgeprägt. Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre eine bauliche Nutzung des gesamten Areals auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 einschließlich der hierzu bereits rechtskräftigen Änderungen möglich.

Mit Umsetzung der geplanten maßvollen baulichen Nachverdichtung / Entwicklung gehen im Änderungsbereich bislang offene Bodenflächen zwar künftig in einem geringfügig höheren Umfang als bei Umsetzung einer Bebauung nach geltendem Planungsrecht verloren, andererseits trägt die Änderungsplanung aber auch den allgemeinen Vorgaben nach einer verstärkten Innenentwicklung und Nachverdichtung in besonderem Maße Rechnung. Die im Zuge der Änderungsplanung realisierbare, maßvolle wohnbauliche und sonstige bauliche Nachverdichtung / Entwicklung könnte andererseits nur durch eine Entwicklung von Flächen auf der sog. „grünen Wiese“ gewährleistet werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde Geltendorf im vorliegenden Fall einer maßvollen baulichen Nachverdichtung / Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes im Nordwesten der Ortslage Geltendorf einen höheren Stellenwert ein.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsbereiches weder Kulturgüter noch besondere sonstige Sachgüter vor. Infolge eines östlich der Bahnhof- / Landsberger Straße bekannten Bodendenkmals („Straße der römischen Kaiserzeit“, D-1-7832-0083) können entsprechende Funde aber auch innerhalb des Änderungsgebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Auf ein nördlich des Änderungsgebietes liegendes Baudenkmal („Bauernhaus“ mit „Scheune“, Landsberger Straße 5) hat die geplante bauliche Nachverdichtung / Entwicklung des Änderungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	2,87	85,2
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,80	23,7
- Dörfliches Wohngebiet (MDW)	2,07	61,5

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Verkehrsflächen	0,32	9,5
- Verkehrsflächen, öffentlich	0,30	8,9
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Fußweg“), öffentlich	0,02	0,6
Grünflächen	0,18	5,3
- Grünflächen, privat	0,18	5,3
Gesamtfläche	3,37	100,0

8. In-Kraft-Treten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf - Riedgasse“, Verz.-Nr. 1.21 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 05.06.2025



ARNOLD CONSULT AG