

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Walleshausen – St.-Pankratiusweg
Verz. Nr. 2.13

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-56 Bearb.: Kr/He

Plandatum

08.11.2007
24.01.2008

Begründung

Inhalt

1	Geltungsbereich
2	Planungs- und Baurecht
3	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
5	Geplante Nutzung der Grundstücke
6	Verkehr
7	Technische Versorgung
8	Immissions- und Umweltschutz
9	Auswirkungen der Planungen

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in Walleshausen, Ortsteil Wabern die beidseits am südlichen Ende des St.-Pankratiuswegs gelegenen Grundstücke.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flur Nummern:

1264/1, 1264/3, 1264/4, 1264/5, 1265, 1304/2 teilw. (Straße), 1430 teilw., 1430/1, 1430/2, 1430/7, 1434 teilw. (Feldweg), 1435, 1436 teilw. (Zufahrt ehem. Kiesgrube) und 1454/1.

2 Planungs- und Baurecht

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf als Landwirtschaftlicher Außenbereich dargestellt. Im Parallelverfahren wird dieser zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans geändert (10. Änderung). Im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wird die gegenständliche Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauGB aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend baulich genutzt. Durch die Lage im Außenbereich ist ein Baurecht gemäß § 34 BauGB auf den bereits bebauten Grundstücken nicht abzuleiten. In der Planzeichnung ist die bestehende Bebauung kartiert, in der Tabelle unter Punkt 5 der Begründung die verwirklichte Baudichte aufgeführt.

3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Bauanfragen veranlassten die Gemeinde mit Hilfe eines qualifizierten Bebauungsplans die städtebauliche Ordnung und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, sowie die Ausfüllung vorhandener Baulücken, eine maßvolle Verdichtung, eine bauliche und grünordnerische Gestaltung mittels Festsetzungen zu regeln.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das überplante Gebiet befindet sich südlich des Ortsteils Wabern beidseitig des St.-Pankratiuswegs Richtung Walleshausen und Kläranlage. Im Südosten grenzt eine wiederverfüllte Kiesgrube an, südwestlich und nordöstlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Nach Nordwesten hin führt der St.-Pankratiusweg in die Ortslage Waberns hinein, von der bestehenden Bebauung des Ortskerns (Dorfgebiet) ist der gegenständliche Planbereich durch prägende Gehölzstrukturen getrennt.

Wabern ist über die Staatsstraße 2052 erschlossen. Der S-Bahn-Haltepunkt Geltendorf befindet sich in etwa 9 km Entfernung. Züge in Richtung Augsburg sind noch über Walleshausen und Egling an der Paar in jeweils ca. 2 km Entfernung erreichbar. Versorgungseinrichtungen öffentlicher Dienste und Läden befinden sich weitgehend in Geltendorf, dem Hauptort der Gemeinde (in etwa 7 km Entfernung) oder in der Nachbargemeinde Egling an der Paar erreichbar. Daneben

bietet Walleshausen in eine Grundversorgung.

Das Gebiet ist ca. 1,26 ha groß. Das Gelände ist vom St.-Pankratiusweg nach Osten zur Paar hin um bis zu ca. 2 m abfallend, nach Westen (Hangkante) hin generell leicht ansteigend. Im Nordwesten und Süden zu den Grenzen des Geltungsbereichs hin sind größere Geländeunterschiede zum St.-Pankratiusweg hin von mehreren Metern vorhanden. Der Boden besteht aus Parabraunerde über Würm- und Risseiszeitlichen Schotterfeldern. Statische Tragfähigkeit ist gegeben.

Östlich befindet sich der schwach ausgebildete Talraum der Paar. Das Plangebiet ist durch das Überschwemmungsgebiet der Paar (ca. 100 m östlich) nicht betroffen. Der Grundwasserstrom verläuft von Südosten nach Nordwesten. Genaue Kenntnisse über Grundwasserstände liegen nicht vor. Vor allem östlich des St.-Pankratiuswegs ist jedoch mit geringen Grundwasserabständen zur Geländeoberfläche zu rechnen. Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan bei den Hinweisen entsprechende Empfehlungen zur bautechnischen Sicherung der Gebäude im Plangebiet.

Die Erschließung erfolgt durch den bereits ausgebauten St.-Pankratiusweg. Ferner werden die Fl. Nr. 1435 und 1454/1 zusätzlich über die Zufahrt zur ehemaligen Kiesgrube auf Fl. Nr. 1436 sowie Fl. Nr. 1265 zusätzlich durch den Feldweg Fl. Nr. 1266 (außerhalb des Geltungsbereichs) rückwärtig erschlossen.

Neben den üblichen Siedlungsgehölzen der eingewachsenen Gärten sind als Gehölzbestand sind einige Großbäume und Feldheckenartige Strukturen nennenswert und als zu erhaltender Bestand in der Planzeichnung dargestellt. Als besonders prägend zu erwähnen sind eine Eiche und eine Esche östlich des St.-Pankratiuswegs mit einem geschätzten Alter von jeweils ca. 70-90 Jahren.

Die potenziell natürliche Vegetation für das Gebiet ist durch den Übergangsbereich zwischen Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Bereich der Hangleite und der Altmoränen-Hochfläche und Grauerlen-Auwald im Talboden des Paartals bestimmt.

5 Geplante Nutzung der Grundstücke

Die bestehende Wohnnutzung entlang des St.-Pankratiuswegs soll erhalten bleiben. Bei bereits baulich genutzten Grundstücken sollen in geringem Umfang eine Erweiterung bestehender Gebäude ermöglicht und durch die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Baugestalt geordnet werden.

Bestehende Baulücken sollen maßstäblich bebaut werden. Zulässig sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Damit soll der bisherige Bestand des Gebiets gesichert und der lockere Charakter bei einer Neubebauung erhalten werden. Das Maß der Nutzung ist so vorgesehen, dass das Gebiet weiterhin durch eine geringe bauliche Dichte geprägt wird. Dies ist auch durch den baulichen Bestand vorgegeben (siehe nachfolgende Tabelle zur Baudichte des Bestands).

Übersicht Bestand der baulichen Dichte Hauptgebäude:

Flur Nummer	Grundstücksgröße in qm	Hauptgebäude in qm	Ermittelte GRZ
1264/1	901	193	0,21
1265	1538	161	0,11
1430/1	1181	79	0,07
1430/2	958	162	0,17
1430/7	1385	165	0,12
1435	1297	143	0,11
1454/1	1418	108	0,08

(Grundstücksgrößen und Größe der Grundfläche wurden durch Auswertung der digitalen Flurkarte und vorhandener Bauanträge ermittelt)

Als Orientierungswert für das maximale Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von max. 0,2 herangezogen, welche der maximalen baulichen Dichte des vorhandenen Bestandes entspricht. Um bei erheblich unterschiedlichen Grundstücksgrößen den lockeren baulichen Charakter des Gebietes zu erhalten, wird eine absolute Grundfläche GR von 180 qm je Bauraum als Obergrenze angesehen. Die konkrete Nutzung der Grundstücke erlaubt bei einer individuell festgesetzten Grundflächenzahl je Bauraum auf fast allen bebauten Grundstücken mit Ausnahme der bereits vorhandenen oberen Schwellenwerte (GR von max. 180 qm) Zuwachs durch Anbau / Umbau / Neubau im bisherigen Maßstab.

Die getroffenen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude dienen im WA1 vor allem der Sicherung des Bestandes, welcher den Rahmen für eine künftige bauliche Entwicklung setzt. Im WA2 wurden die Festsetzungen im Hinblick auf eine ortsbildverträgliche und maßstäbliche bauliche Entwicklung zum angrenzenden Talraum der Paar hin getroffen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans liegt in der städtebaulichen Ordnung, weniger in der Frage einer baulichen Verdichtung. Die Ortsentwicklung im Ortsteil Wabern sollte sich aus regionaler und lokaler Sicht auf eine organische Entwicklung beschränken. Gleichwohl beinhaltet der Bebauungsplan ein gewisses Wachstum, es ist kurz- bis mittelfristig von einem Zuwachs von 3 WE und einem Einwohnerzuwachs von 6 bis 12 Einwohnern zu rechnen.

6 Verkehr

Die Erschließungsanlagen sind vorhanden. Der St.-Pankratiusweg stellt sich zwar als schmale Fahrbahn dar, dürfte jedoch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Zuwachs dieses Bebauungsplans ohne weiteres aufnehmen können.

Auf eine räumlich differenzierte Festsetzung von Garagen im WA1 wurde von der Gemeinde verzichtet. Die Einzelbauherren sollen Garagengebäude gemäß BayBO errichten können.

Im WA2 sind Garagen nur innerhalb der dafür vorgegebenen Flächen zulässig. Damit sollen zum einen lange Garagenzufahrten in rückwärtige Grundstücksbereiche vermieden werden, zum anderen werden somit Geländeaufschüttungen in den Talraum zur höhengleichen Zufahrt auf den St.-Pankratiusweg minimiert.

7 Technische Versorgung

Der Ortsteil Wabern ist hinsichtlich Wasserversorgung, Schmutz und Regenwasserkanalisation erschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Medienkabel können von den jeweiligen Anbietern erbracht werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten 20-Kv-Freileitungen mit entsprechenden Schutzstreifen werden nach Absprache der LEW Netzservice GmbH mit den betroffenen Grundstückseigentümern verlegt, um eine ungehinderte Bebauung auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 1264/3, 1264/4 und 1264/5 zu ermöglichen.

Die Abfuhr von Restmüll ist auf Landkreisebene durch Verträge sicher gestellt.

8 Immissions- und Umweltschutz

8.1 Altlasten durch Bodenverfüllungen oder durch andere Verunreinigungen liegen nach Erkenntnis der Gemeinde nicht vor.

8.2 Land- und forstwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft sind als ortsüblich hinzunehmen. Vom bestehenden Dorfgebiet hält das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet ausreichende Abstände ein, so dass Immissionsbelastungen durch dort angesiedelte Nutzungen nicht zu erwarten sind.

8.3 Nach Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. Leitfaden - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - des StMUGV) wird deutlich, dass Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich sind. Der Bebauungsplan stellt eine Überplanung eines überwiegend bereits bebauten Gebiets als WA dar, die GRZ liegt unter 0,3, geeignete Festsetzungen vermeiden und minimieren Beeinträchtigungen der Schutzgüter (siehe beiliegenden Umweltbericht).

8.4 Ein separater Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt bei und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

9 Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde erwartet, dass nach Rechtskraft dieses Plans kurzfristig anstehende Bauwünsche individuell verwirklicht werden und langfristig eine städtebauliche Konsolidierung und Ordnung der baulichen Entwicklung erfolgt

Gemeinde:

Geltendorf, den 15. MAI 2008

Lehmann
Bürgermeister
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)