

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



2. Änderung des Bebauungsplans
„Walleshausen-Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04

Begründung

vom 21.05.2015

geändert am:
10.09.2015

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen-Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 in der Fassung vom 10.09.2015.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Walleshausen-Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 wurde am 01.02.1980 rechtsverbindlich. Darüber hinaus existiert für den Planbereich bereits die rechtskräftige 1. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Das Grundstück Flur Nr. 1705/12, Gemarkung Walleshausen, östlich der Rosenstraße ist bereits mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Der Eigentümer dieses Grundstückes hat mit Schreiben vom 08.12.2014 den Wunsch an die Gemeinde herangetragen das Grundstück durch die Errichtung eines Gewächshauses teilweise gartenbaulich für das Heranziehen von Kräutern, Heilpflanzen, etc. zu nutzen. In einem kleinen integrierten Laden sollen diese Pflanzen dann auch vor Ort verkauft werden können. Zudem soll auch die Möglichkeit zum Betrieb eines online-Shops eröffnet werden. Nachdem die vorgenannten, nicht störenden Gewerbebetriebe nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang nicht realisierbar sind, hat der Grundstückseigentümer in einem zweiten Schreiben an die Gemeinde am 22.01.2015 den Antrag auf eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ gestellt. Neben der Änderung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung soll in diesem Zusammenhang auch eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dachform und Dachfarbe für Nebengebäude und gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Gewächshaus, etc.) vorgenommen werden, um das geplante Gewächshaus auch mit einem Glasdach ausführen zu können.

Neben den vorgenannten Änderungen können die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 unverändert beibehalten werden. Damit kann auch weiterhin sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude auf dem überplanten Grundstück auch künftig in verträglicher Art und Weise in die umgebende Bestandsbebauung einfügen werden. Mit der Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbe-

betrieben innerhalb des Änderungsgebiets werden keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen hervorgerufen, da diese Nutzungsarten nach dem Nutzungskatalog der BauNVO) grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet möglich sind.

Nachdem trotz der vorgesehenen geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin gewahrt werden können und die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind, kann aus Sicht der Gemeinde Geltendorf für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Walleshausen-Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 vom 01.02.1980 die 2. Änderung vorgenommen werden.

Die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. der 1. Änderung hierzu bleiben hingegen weiterhin unverändert gültig.

B) Art der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ war bei der Art der baulichen Nutzung (Textteil § 2) die Zulässigkeit der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet bislang ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen waren lediglich die innerhalb des Plangebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits bestehenden Gewerbebetriebe. Im Änderungsgebiet wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nun dahingehend gelockert, dass mit Ausnahme von Tankstellen alle Nutzungen gemäß dem Nutzungskatalog in § 4 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden. Mit dieser Änderung kann eine von Seiten des Grundstückseigentümers angestrebte, nicht störende gewerbliche Nutzung in Form eines Gewächshauses innerhalb des Änderungsgebietes planungsrechtlich gesichert werden. Nachdem bereits im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehende Gewerbebetriebe vorhanden sind (siehe textliche Festsetzung § 2 Abs. 2 rechtsverbindlicher BP), sind infolge der geplanten Lockerung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in Nachbarschaft des Änderungsgebietes zu erwarten.

C) Dachform und Dachfarbe

Mit der Neufassung der textlichen Festsetzungen des § 9 zur „Dachform der Gebäude“ sowie des § 12 zur „Dachfarbe der Dacheindeckungen“ soll für gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Gewächshäuser, etc.) eine höhere Flexibilität bei der Dachneigung (neu: 15° bis 25°) und der Dachfarbe (neu: alternativ Glasdächer) planungsrechtlich gesichert werden. Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes war die Umsetzung eines Gewächshauses mit flacher geneigtem Glasdach bislang nicht möglich. Mit der Änderung soll eine derartige Bebauung im Änderungsgebiet nun künftig ermöglicht werden.

D) Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 wird nach § 13 a 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 einer bislang nur teilweise genutzten Innerortsfläche 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 deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei der überplanten Fläche um ein bereits teilweise überbautes Grundstück handelt, das bereits auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ baulich genutzt wird.

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 § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 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 „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 umfasst das Grundstück Flur Nr. 1705/12, Gemarkung Walleshausen.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage Walleshausen in Nachbarschaft zur Bundesbahnlinie Mering-Weilheim zwischen Rosenstraße und Beerenmoosgraben. Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist vorwiegend geprägt durch zu Wohnzwecken genutzte Ein- und Doppelhäuser sowie einzelne kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Rosenstraße gewährleistet.

Mit Ausnahme der Neufassung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 2), zur Dachform der Gebäude (§ 9) und zur Dachfarbe der Dacheindeckungen (§ 12) bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 vom 01.02.1980 einschließlich der bislang rechtsverbindlichen 1. Änderung unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der bisher bereits durchgeführten 1. Änderung gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

F) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die in der Rosenstraße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straße ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

Im Geltungsbereich der Änderung befindet sich eine 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH zur Versorgung des Gebäudes Rosenstraße Nr. 32. Der Schutzbereich dieser Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Trasse. Um bei Baumaßnahmen Beschädigungen der Kabelleitung vermeiden zu können, sind von der ausführenden Firma rechtzeitig vor Aufnahme von Grabarbeiten die aktuellen Kabellagepläne bei der LEW Verteilnetz GmbH, Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13 in 86807 Buchloe (Tel. 08241/5002-386) zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Im Änderungsbereich befinden sich auch Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Deutschen Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Lagepläne der vorhandenen Telekommunikationsanlagen können bei der Deutschen Telekom Technik GmbH per Mail (Planauskunft.Sued@telekom.de), per Fax (+49 391 580213737) oder per Telefon (+49 251 788777701) angefordert werden. Um eine koordinierte Erschließung gewährleisten zu können, haben sich die Bauherren so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, in D-86368 Gersthofen in Verbindung zu setzen.

G) Bahnlinie Mering - Weilheim

Der Änderungsbereich liegt in Nachbarschaft zu der Bahnstrecke Nr. 5370 Mering - Weilheim. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstige Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

H) Altlasten

Es befinden sich keine bekannten Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche im Änderungsgebiet.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

I) Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Walleshausen - Beerenmoosgraben“ Verz. Nr. 2.04 tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 10.09.2015


ARNOLD CONSULT AG