

Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech



**Bebauungsplan „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz.
Nr. 3.07
3. Änderung**

B E G R Ü N D U N G

vom 29.07.2021

**geändert am:
25.11.2021**

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Schüleinstraße“
Verz. Nr. 3.07 in der Fassung vom 25.11.2021.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Anlass der Änderung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den Bereich östlich der Walleshauser Straße und südlich der Von-Willibald-Straße in Kaltenberg liegt der seit 28.11.2002 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 vor. Zu diesem Bebauungsplan wurden in der Vergangenheit auch bereits zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan inkl. der durchgeführten Änderungen hierzu wird für den Änderungsbereich östlich der Walleshauser Straße und südlich der Von-Willibald-Straße eine Entwicklung von Dorfgebietsflächen planungsrechtlich gesichert (Dorfgebiet nach § 5 BauNVO). In diesem Zusammenhang wurden durch Baugrenzen konkrete Bauräume für eine künftig mögliche Bebauung sowie die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen definiert.

Der Eigentümer der Grundstücke Von-Willibald-Straße 2, Flur Nrn. 940 und 940/2, Gemarkung Kaltenberg, beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 im Bereich seiner Grundstücke vorzunehmen. Auf dem Grundstück Flur Nr. 940/2 der Gemarkung Kaltenberg soll ein neues Wohnhaus entstehen, das nicht vollumfänglich den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für diesen Bereich entspricht. Das Wohngebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten ist in ähnlicher Ausprägung geplant, wie ein auf dem unmittelbar östlich angrenzenden, im gleichen Bebauungsplan befindlichen Grundstück bereits vorhandenes Bestandsgebäude. Auf dem Grundstück ist nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes jedoch die Errichtung von nur maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Darüber hinaus beantragte der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück Flur Nr. 940 der Gemarkung Kaltenberg den Einbau von Wellnessanlagen und Fremdenzimmer in ein bestehendes Gebäude: Hierfür sollen Sauna, Pool, Nassbereich und 8 weitere Fremdenzimmer (18 Betten) errichtet werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf erteilte diesem Bauvorhaben am 25.06.2020 einstimmig das Einvernehmen. Mit Schreiben vom 28.07.2020 teilte das Landratsamt Landsberg am Lech mit, dass die beantragte Nutzung der Festsetzung Nr. 2.2. des rechtskräftigen Bebauungsplanes widerspricht, gemäß der eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Dorfgebietes auf das Erdgeschoss beschränkt ist. Mit dieser Thematik hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung

am 25.03.2021 befasst und sich dabei grundsätzlich mit einer derartigen Änderung des Bebauungsplanes einverstanden erklärt.

Nachdem trotz geringfügigen zeichnerischen und textlichen Änderungen/Konkretisierungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung innerhalb des Baugebietes „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 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 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 (rechtsverbindlich seit 28.11.2002), einschl. der hierzu rechtsverbindlichen Änderungen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

B) Art der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der 1. und 2. Änderung hierzu wurden umfangreiche Vorgaben und Reglementierungen für eine gewerbliche Nutzung im Dorfgebiet sowie über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen. So wurde u.a. eine gewerbliche Nutzung im Dorfgebiet auf das Erdgeschoss beschränkt, wobei dies nicht für landwirtschaftlich genutzte Gebäude galt. Zudem wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der jeweiligen Baufelder im Dorfgebiet festgesetzt. Mit der plangegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 werden die Festsetzungen zur gewerblichen Nutzung im Dorfgebiet sowie die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten auf die aktuelle Anfrage des Bauherren angepasst.

In diesem Zuge soll dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebäudes mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur Nr. 940/2 eingeräumt werden. Das geplante Wohngebäude wird sich an die sonstigen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes halten. Die bisherige zeichnerische Festsetzung „4“ wird daher durch die Festsetzung „6“ ersetzt und somit auf die textliche Festsetzung 2.3 zum rechtskräftigen Bebauungsplan abgestellt.

Um den Vorstellungen des Grundstückseigentümers nachzukommen und ihm die Möglichkeit zur Errichtung von Wellnessanlagen und weiteren Fremdenzimmern einzuräumen, wird Pkt. 2.2 der textlichen Festsetzungen dahingehend modifiziert, dass die ersten beiden Sätze der Festsetzung („Gewerbliche Nutzung ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Dies gilt nicht für landwirtschaftlich genutzte Gebäude.“) künftig entfallen.

Die sonstigen wesentlichen Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung (MD) bleiben in unveränderter Form beibehalten.

C) Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem die geplante Änderung die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 (inkl. bereits erfolgter Änderungen) nicht berührt, wird das Verfahren für die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Von dieser Gesetzesgrundlage wird im vorliegenden Änderungsverfahren Gebrauch gemacht.

D) Angaben zum Änderungsgebiet



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 umfasst die unmittelbar südlich der Von-Willibald-Straße in Kaltenberg gelegenen, teilweise bereits bebauten Grundstücke Flur Nr. 940 und 940/2, Gemarkung Kaltenberg.

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist geprägt durch zu Wohn- und Mischzwecken genutzte Strukturen der Ortslage Kaltenberg. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Von-Willibald-Straße mit Anbindung an die Walleshauser Straße gewährleistet.

Mit Ausnahme der zeichnerischen und textlichen Änderungen / Ergänzungen im Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 940 und 940/2, Gemarkung Kaltenberg, bleiben die sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 einschließlich der hierzu bereits rechtsverbindlichen Änderungen unverändert für den Änderungsbereich gültig.

Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

E) Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet befindet sich im historischen Ortskern von Kaltenberg, wo grundsätzlich mit untertägigen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Siedlungsbefunden zu rechnen ist. Nachdem auch im Änderungsgebiet solche Befunde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Änderungsgebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

F) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation, etc. sowie die Abwasserentsorgung sind für das Änderungsgebiet über die in der Von-Willibald-Straße / Walleshauser Straße bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über diese Straßen ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung des Änderungsgebietes sichergestellt.

G) Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kaltenberg - Schüleinstraße“ Verz. Nr. 3.07 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 25.11.2021


ARNOLD CONSULT AG