

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Hausen - Höfen, 4. Änderung
Verz. Nr. 4.02

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-32A Bearb.: Kr

Plandatum

01.07.2008
09.10.2008

Begründung

1 Vorbemerkung und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Geltendorf hat am 13.03.2008 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hausen - Höfen“ in der Fassung vom 12.05.1998 zu ändern. Im Zuge der gegenständlichen 4. Änderung werden die rechtskräftigen Änderungen „Hausen - Höfen, 2. Änderung“ in der Fassung vom 09.09.2004 und „Hausen - Höfen, 3. Änderung“ in der Fassung vom 21.12.2006 in den Bebauungsplan integriert; die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hausen - Höfen“ ersetzt somit den ursprünglichen Bebauungsplan „Hausen - Höfen“ als auch die 2. und 3. Änderung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Festsetzungen der 4. Änderung entsprechen – abgesehen von einem Teilbereich südlich des Martelewegs - in weiten Teilen denen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Dieser sieht für den gesamten Bereich der Ortslage Höfen ein Dorfgebiet – MD – vor. Der gegenständliche Bereich südlich des Martelewegs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde durch die Ausweisung von Bauflächen in geringem Umfang nicht beeinträchtigt wird, wird der Bebauungsplan trotz geringfügiger Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden auf dem Wege der Berichtigung (Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf befindet sich in der Neuaufstellung) angepasst.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstück-Nummern bzw. Teile davon:

110/Teil, 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6, 110/7, 110/8, 110/9, 110/10, 114/Teil, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 114/10, 114/11, 114/12, 114/13, 115/Teil, 120/Teil, 127, 128/Teil, 129, 130, 132, 133, 134/Teil und 523/Teil.

3 Ziel und Zweck sowie Auswirkungen der 4. Bebauungsplan-Änderung

Die Gemeinde Geltendorf verfolgt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Hausen – Höfen vorrangig das Ziel, die südlich des Martelewegs gelegenen Teilflächen der Fl.Nrn. 110 und 114, welche bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft - nur landwirtschaftliche Nebengebäude zulässig – ausgewiesen waren, als Bauflächen (Dorfgebiet) festzusetzen. Damit soll im betreffenden Bereich eine Bebauung, wie auch schon auf den westlich und östlich angrenzenden Fl.Nrn. 110/4-7 und 114/3 ermöglicht werden. Grundlegender Anlass für die Neuausweisung der Bauflächen als **MD₁** (nur sonstige Wohngebäude zulässig) ist die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der südlich angrenzenden Hofstelle. Der über den Marteleweg voll erschlossene Bereich kann somit im Sinne einer Nachverdichtung und Baulückenschließung mit Wohngebäuden bebaut werden.

Da die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Hofstelle Fl.Nrn. 110

und 114 nunmehr keinen Anlass gibt, sonstige Wohngebäude gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auszuschließen, wird dieser Bereich nunmehr als **MD₃** (alle Nutzungen des § 5 BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen zulässig) statt wie bisher als **MD₂** (alle Nutzungen des § 5 BauNVO mit Ausnahme von sonstigen Wohngebäuden und Tankstellen) festgesetzt. Dies soll eine flexiblere Nachnutzung der Hofstelle, auch zu Wohnzwecken ermöglichen.

Generell hält die Gemeinde Geltendorf weiter an der Festsetzung der Bauflächen als Dorfgebiet **MD** fest, da aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs im Ortsteil Höfen mit unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ein verträgliches, dorftypisches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erhalten werden soll.

Im Umgriff des Bebauungsplans werden durch die 4. Änderung Standorte für Garagen auf den Baugrundstücken nicht mehr festgesetzt. Anlass hierfür sind bereits erfolgte Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für die Garagenstandorte im Plangebiet sowie die, nach Auffassung der Gemeinde Geltendorf, fehlende städtebauliche Notwendigkeit der genauen Vorortung.

Ausnahme bilden die Garagenstandorte auf den Fl.Nrn. 110/5-6. Diese wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans festgelegt um eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern auf der ursprünglich für zwei Doppelhaushälften vorgesehenen Fläche (Doppelhausbebauung durch Geländeversatz nicht möglich).

Überholte Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Unzulässigkeit sichtbar abgesetzter Gebäudesockel, der zwingend vorgeschriebenen Ausführung von Garagentoren in Holz und der übergangsweisen Zulässigkeit von Kleinkläranlagen bis zur Fertigstellung der Kanalisation (diese wurde mittlerweile fertig gestellt) wurden in der 4. Änderung gestrichen. Ebenso wird die mittlerweile abgebaute 20kV-Freileitung nicht mehr in der Planzeichnung dargestellt.

Die Darstellungen der 2. und 3. Änderung werden nunmehr in die 4. Änderung des Bebauungsplans übernommen um ein einheitliches Planwerk für den gesamten Geltungsbereich des BP Hausen-Höfen zu schaffen.

Der Gemeinderat Geltendorf hat zudem in seiner Sitzung am 17.04.2008 beschlossen, die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von ursprünglich 600 qm auf 500 qm zu verringern, um dem sparsameren Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Dieser Beschluss wird im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans umgesetzt.

Ausnahme bilden die abweichenden Mindestgrundstücksgrößen auf den Fl.Nrn. 110/5-6. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde hier eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern (durch Garagen aneinander gebaut) auf der ursprünglich für zwei Doppelhaushälften vorgesehenen Fläche ermöglicht.

Um eine ausreichende Wärmedämmung von Dächern zu ermöglichen, wird die höchstzulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen von 5,70 m auf 6,50 m und bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss + Dachgeschoss von 4,00 m auf 4,50 m heraufgesetzt.

Im Bereich des mittlerweile ausgebauten Martelewegs wird die ursprünglich vorgesehene Bepflanzung des Straßenbegleitgrüns mit großkronigen Laubbäumen nicht weitergeführt, da die Ausbaubreite keine standortgerechten Bedin-

gungen zur Pflanzung von Straßenbäumen ermöglicht. Stattdessen werden einige Baumstandorte auf bisher unbebauten Grundstücken festgesetzt um eine Begrünung des Straßenraums zu gewährleisten.

Die für die südlich des Martelewegs gelegenen Bauzeile bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Schutzpflanzung mit Hecken und Bäumen zur freien Feldflur hin wird auch für die neu ausgewiesenen Bauflächen übernommen.

Der verbleibende Bereich zwischen der neuen Baufläche südlich des Martelewegs und der südlich liegenden Hofstelle - ursprünglich als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt - wird nunmehr als zu begrünende private Grundstücksfläche dargestellt. Zusammen mit den östlich der Hofstelle zur Hauptstraße hin gelegenen Flächen soll hier eine extensiv genutzte Obstwiese mit lokaltypischen Obstbaumhochstämmen ergänzt und entwickelt werden. Diese bindet zum einen die neuen Bauflächen landschaftlich ein, zum anderen verdeutlicht sie die bauliche Trennung der Ortsteile Hausen und Höfen.

Zur Erschließung der Hofstelle wird ein Einfahrtsbereich entsprechend der tatsächlichen örtlichen Situation festgesetzt.

Die Gemeinde Geltendorf erwartet positive Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Hausen-Höfen. Indem die Bebauung der voll erschlossenen Grundstücke südlich des Martelewegs ermöglicht wird, kann hier durch Nachverdichtung und Baulückenschließung die Ausweisung neuer Bauflächen andernorts minimiert werden. Eine maßvolle Verdichtung durch die Reduzierung der Mindestgrundstücksgrößen trägt zudem ebenfalls zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Die Überarbeitung und Weiterführung der grünordnerischen Festsetzungen soll eine qualitätsvolle und harmonische Entwicklung Höfens sichern.

Durch den weitestgehenden Verzicht auf festgesetzte Garagenstandorte und die Zusammenführung des ursprünglichen Bebauungsplans mit der 2. Und 3. Änderung erhofft sich die Gemeinde zudem eine leichtere Handhabung des Bebauungsplans für Bauherrn und Bauverwaltung.

4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird gem. den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans darüber hinaus 20.000 qm weit unterschreitet, gilt der Eingriff entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Gemeinde:

Geltendorf, den 07. Nov. 2008

.....
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)