

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Einbeziehungssatzung

## Hausen-Hauptstraße

### 1. Änderung und Ergänzung

im Bereich der Fl. Nr. 106/1

Gemarkung Hausen b. Geltendorf

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Briceño

QS: Kulosa

Aktenzeichen

GEL 2-95

Plandatum

22.01.2026 (2. Entwurf) Änderungen **gelb** markiert  
08.10.2025 (1. Entwurf)



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>Geltendorf</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1 Lage, Nutzung und Topografie	3
2.2 Erschließung	4
2.3 Denkmalschutz	4
2.4 Wasser	4
<b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>4</b>
3.1 Städtebauliche Voraussetzungen	4
3.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen:	6
<b>4. Städtebauliche Ordnung</b>	<b>6</b>
<b>5. Eingriff/Ausgleichsregelung</b>	<b>7</b>
<b>6. Klimaschutz, Klimaanpassung</b>	<b>8</b>
<b>7. Anpassung des Geltungsbereichs in Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan „Hausen – Höfen“</b>	<b>8</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 1. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung Hausen - Hauptstraße ist ein Bauwunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 106/1 Gemarkung Hausen b. Geltendorf. In Vorgesprächen mit der Gemeindeverwaltung und der Bauaufsicht beim Landratsamt wurde festgestellt, dass dabei ein Teil der gewünschten Bebauung außerhalb der Satzung im Außenbereich liegt und somit nicht genehmigungsfähig wäre.

Eine Fläche von ca. 290 qm des westlichen Teils der beiden geplanten Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 106/1 im Ortsteil Hausen befindet sich im Außenbereich.

Um das geplante Bauvorhaben realisieren zu können, soll der Geltungsbereich der aktuellen Einbeziehungssatzung „Ortsabrundungssatzung Hausen-Hauptstraße“ in der Fassung vom 05.10.1995 im Bereich des Baugrundstücks nach Westen hin erweitert werden.

Die im Erweiterungsbereich liegende Außenbereichsfläche (ca. 290 qm – Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 106/1) wird in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird nach Westen verschoben (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)).

Innerhalb des Geltungsbereichs der erweiterten Einbeziehungssatzung (Ortsabrundungssatzung) ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage, Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich der bestehenden Ortsabrundungssatzung erstreckt sich von der Ortmitte des Ortsteils Hausen von der Feuerhausstraße 4a zunächst an der Kirche vorbei Richtung Osten und dann entlang der Westseite der Hauptstraße nach Norden bis zur Hofstelle Hauptstraße 27. Dabei werden mehrere (ehemalige) Hofstellen und mit den Häusern Hauptstraße 17a, 17b, 17c und 21b auch Wohngebäude in zweiter Reihe erfasst. Zwischen dem Hinterlieger Hauptstraße 21b und der Hofstelle Hauptstraße 25 verspringt die Außengrenze des Geltungsbereichs in Richtung Hauptstraße und verläuft nah hinter den Häusern Nr. 21a, 23 und 25, um dann wieder nach Westen auszugreifen und die gesamte Hofstelle Hauptstraße 27 einzubeziehen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Hauptstraße 23 und 25 ist ein großer parkähnlicher Baumbestand vorhanden. Die Grundstücke werden als Hausgarten genutzt.

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung betrifft das Grundstück Fl. Nr. 106/1 Gemarkung Hausen b. Geltendorf, jedoch nur eine Teilfläche von ca. 290 qm, die direkt im Anschluss an das bestehende Wohnhaus mit den dazugehörigen Nebengebäuden liegt. Das Gelände des Grundstücks liegt ca. zwischen 590 und 588 m NHN, es steigt nach Osten an.

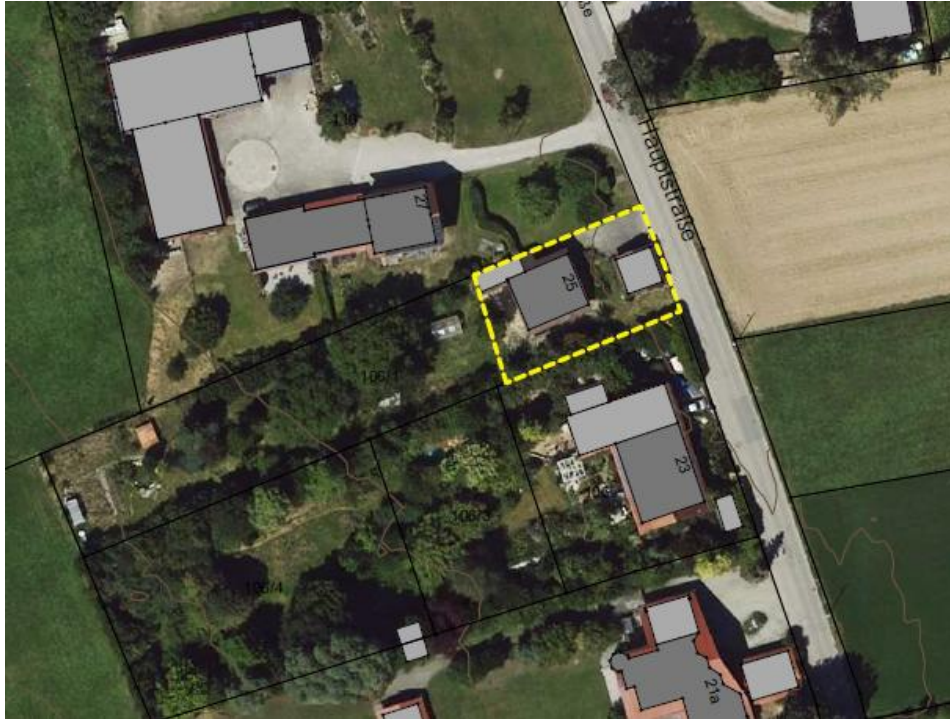


Abb. 1 Luftbild mit der betroffenen Fläche des Grundstücks Hauptstraße 25, Fl. Nr. 106/1 Gemarkung Hausen b. Geltendorf, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.07.2025

## 2.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die Hauptstraße verkehrlich und technisch erschlossen werden.

## 2.3 Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 2.4 Wasser

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

# 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 3.1 Städtebauliche Voraussetzungen

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 16.05.2013 als Gemischte Baufläche dargestellt. Des Weiteren sind zwischen den Grundstücken und nach Westen zahlreiche Bäume verzeichnet, die in der Örtlichkeit auch vorhanden sind und den Ortsrand an dieser Stelle prägen.



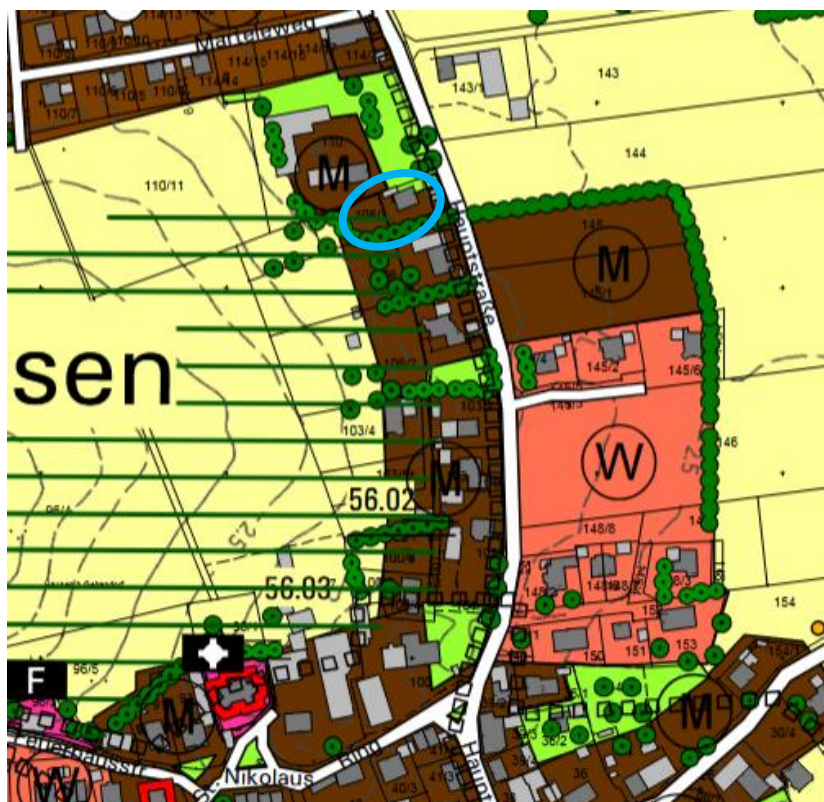


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP von 2013 Luftbild mit Planbereich im Blau markiert, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 17.07.2025

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Hausen – Hauptstraße in der Fassung 05.10.1995.



Abb. 3 Ortsabrundungssatzung Hausen – Hauptstraße, Fassung vom 05.10.1995, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Geltendorf

Die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind hier zu bejahen:

- Der Geltungsbereich umfasst eine vergleichsweise kleine Fläche im Außenbereich.
- Die betroffene Erweiterungsfläche schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Sie greift zwar weiter nach Westen aus als die südlich angrenzende Bebauung, jedoch liegt das Wohnhaus der Hofstelle Hauptstraße 27 weiter westlich und auch so nah der Grundstücksgrenze, dass hier eine Prägung zu bejahen ist. Die weiteren landwirtschaftlichen Gebäude der Hofstelle liegen noch weiter westlich.

### 3.2 Materiell-rechtliche Voraussetzungen:

Die weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung liegen ebenfalls vor:

- Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht ersichtlich.
- Da der Bauwunsch jedoch eine zusätzliche Baufläche von ca. 290 qm mit sich bringt, ist die Regelung eines Ausgleichs erforderlich (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB).

Durch die Satzung wird nur eine geringfügige Ausweitung der Bebauung ermöglicht. Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Der Ortsrand wird an dieser Stelle nicht wesentlich verändert. Bodenrechtlich relevante Spannungen und negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

## 4. Städtebauliche Ordnung

Der Bauwunsch kann als Anlass für die Erweiterung der Einbeziehungssatzung herangezogen werden, da er sich in die dörfliche Struktur des Ortsteils einfügt. Historische Gebäude wie z. B. Hauptstraße 23 stehen straßennah, neuere Gebäude weiter von der Straße entfernt wie z. B. Hauptstraße 21.



Abb. 4, 5 Gebäude Hauptstraße 23 und 21, Quelle: PV

Weiter südlich im Geltungsbereich gibt es bereits ein Doppelhaus (Hauptstraße 17b/17c) und ein Grundstück mit zwei aneinander gebauten Häusern (Hauptstraße 19/19a).

Um die Errichtung der gewünschten Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete Bebauung zu erreichen, wird die westliche Grenze um 15,5 m im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 106/1 nach Westen verschoben. Die Erweiterungsflächen sind durch die vorhandene angrenzende Wohnbebauung geprägt, insbesondere von dem nördlich gelegenen großen Wohnhaus Hauptstraße 27, das gleichfalls von der Straße zurückgesetzt liegt. In den vorhandenen Baumbestand wird nicht eingegriffen.

Die Erweiterung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

## 5. Eingriff/Ausgleichsregelung

Auf die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§§ 1 a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB) anzuwenden.

Im vorliegenden Fall greift § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, nach dem ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn der Eingriff vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt war, für den vorderen straßenseitigen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 106/1, wo bereits ein Einfamilienhaus mit einer Garage vorhanden ist, welches durch ein Doppelhaus mit Stellplätzen ersetzt werden soll.

Allerdings ist westlich davon, wo derzeit kein Baurecht besteht, ein neues Einfamilienhaus geplant, ebenfalls mit einer Garage. Die bestehende Zufahrt wird verlängert und mindestens 3,5 m breit sein. Auf Grund dieser neuen Bebauung werden ca. 228 qm zusätzlich versiegelt. Für die Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs ist ein Ausgleich erforderlich. Es sind allerdings nur gärtnerisch genutzte Flächen betroffen.



Abb. 6 Baumbewuchs und Nachbarbebauung Hauptstraße 27, Quelle: PV

Außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich am westlichen Rand auf dem in Rede stehenden Grundstück ein großer Walnussbaum.



Der vorhandene Baumbestand ist u. U. mittelbar betroffen. Daher sollten bei den Bauarbeiten im Kronenbereich Schutzmaßnahmen getroffen werden (R SBB – Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen).

Da es sich um einen wertvollen Baum handelt und seine Krone in den Plangebiet hineinragt, wird er in der Planzeichnung dargestellt und zu seinem Schutz ein Hinweis aufgenommen. Große Walnussbäume sind im Ortsteil Hausen an mehreren Stellen zu finden und prägen das Dorf.

Dieser Walnussbaum ist auf Grund seiner Größe und seines Alters geeignet als Habitat für geschützte Arten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass saP-relevante Arten betroffen sein könnten. Daher wird geraten, bei Veränderungen in unmittelbarer Nähe (Bau des geplanten Einfamilienhauses) oder Veränderungen am Baum selbst (Fällen, Einkürzen) durch einen Biologen untersuchen zu lassen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden oder nicht.

Der Ausgleich kann in Anlehnung an die Darstellungen des FNP durch Anpflanzung von zwei großkronigen heimischen standortgerechten Laubbäumen der Wuchsklasse I oder II auf dem Grundstück geleistet werden.

Vorhandener Baumbestand und insbesondere die Bäume am westlichen Rand des Grundstücks sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und dürfen nicht beschädigt werden. Die Satzung enthält die entsprechenden Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde.

## 6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Westlich des Ortsrandes, auf den rückwärtigen Grundstückssteilen der Hauptstraße Nr. 23 und 25 befinden sich große Bäume, die zu erhalten sind, denn sie leisten einen wertvollen Beitrag zum Mikroklima vor Ort. Dem dienen auch die neuen anzupflanzenden Bäume.

Im Übrigen werden mit der Planung am vorhandenen Standort keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

## 7. Anpassung des Geltungsbereichs in Bezug auf den bestehenden Bebauungsplan „Hausen – Höfen“

Die Hofstelle Hauptstraße 27 ist zwischenzeitlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höfen“ einbezogen worden. Der Bebauungsplan ist am 17.07.1998 in Kraft getreten und liegt mittlerweile in der Fassung der 4. Änderung vor (in Kraft seit 07.11.2008).



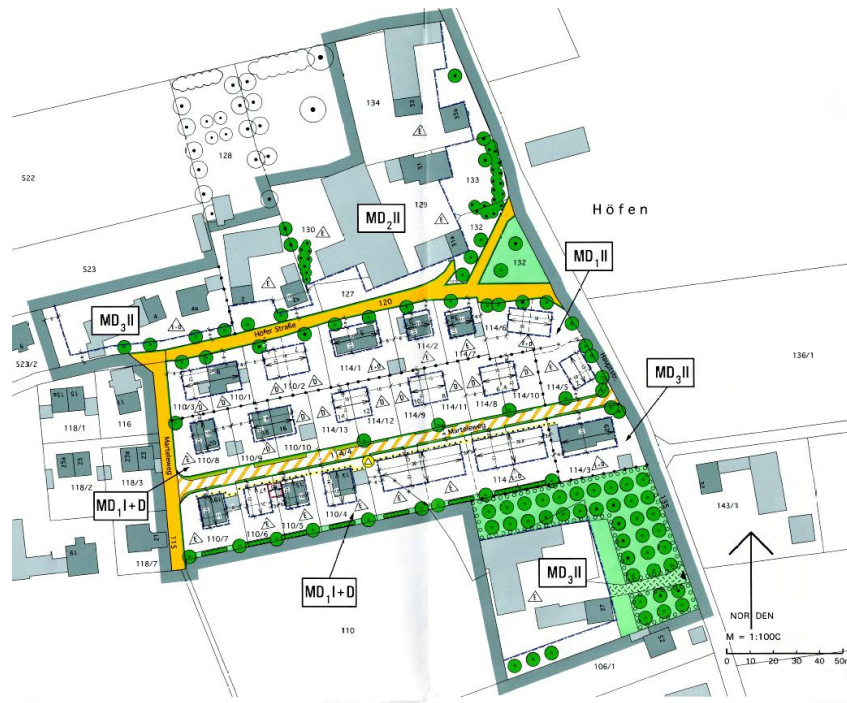


Abb. 7 Bebauungsplan „Hausen – Höfen“, 4. Änd., ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird daher im Bereich dieser Hofstelle korrigiert und das Grundstück Fl. Nr. 110 Gemarkung Hausen b. Geltendorf (Hauptstraße 27) aus dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung herausgenommen.



Abb. 8 Ausschnitt aus der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung mit Darstellung des bisherigen Geltungsbereichs (grau) und der 1. Änderung und Ergänzung (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab

Gemeinde

Gemeinde Geltendorf, den .....

Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr