

Gemeinde

# Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan  
mit Grünordnungsplan

Am Schönbichl – 5. Änderung

Grünordnung und  
wasserrechtliches  
Verfahren

Christoph Goslich  
Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20, Dießen a. Ammersee

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-46 E    Bearb.: Win/Pli/Na

Plandatum

14.07.2011

## Begründung

Inhalt

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Geltungsbereich, Planungs- und Baurecht       |
| 2 | Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans     |
| 3 | Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets |
| 4 | Geplante bauliche Nutzung                     |
| 5 | Grünordnung und Freiflächengestaltung         |
| 6 | Ausgleichsmaßnahmen                           |
| 7 | Erschließung                                  |
| 8 | Schallschutz                                  |
| 9 | Verwirklichung und Auswirkung der Planung     |

## 1 Geltungsbereich, Planungs- und Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummern:

1529/8, -/9, -/10(Teil), -/11, -/12, -/13, -/14, -/15, -/16; 1532; 1532/6, -/7, -/8, -/9, -/10, -/11; 1563/1

Die Fläche ist zum geringen Teil im Flächennutzungsplan als Bauland enthalten (s. a. Übersichtsblatt). Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Bauleitplanverfahren.

Westlich grenzt Wald an. Im Norden, Osten und Süden schließen bebaute Grundstücke an. Das Forstamt hatte am 09.12.1997 der Bebauung eines 60 m breiten Streifens parallel zur Straße zugestimmt, mit Einhaltung eines Sicherheitsabstands vom Waldrand zu Wohngebäuden von 30-35 m. Die vorliegende Planfassung der 4. Änderung entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom 09.06.2011 und enthält den genehmigten Bebauungsplan mit den 1.-3. Änderungen.

Auf Grund einer von den Eigentümern der Grundstücke beantragten im Detail abweichenden Grundstücksteilung, welcher der Gemeinderat am 14.07.2011 zugestimmt hat, ist eine 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## 2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans und der 1. Änderung

Die Eigentümer der Fl. Nr. 1529/8 hatten 1999 Antrag auf Bebaubarkeit ihres Grundstücks gestellt. Am 02.12.1999 hatte der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Auf Grund der Anzahl der beteiligten Familienmitglieder waren Vorgaben der Parzellierung gewünscht.

Die Gemeinde hatte diese privaten Belange abgewogen mit den öffentlichen Belangen der Forstwirtschaft und Wasserwirtschaft sowie dem Ziel, auf der Fl. Nr. 1532/6 Bauland für Einheimische bereit zu stellen.

Der Bebauungsplan bezweckt, eine vereinbarliche Lösung für diese vielschichtige Planungssituation zu finden.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erscheint der Gemeinde entbehrlich angesichts der intensiven fachlichen Einbindung der Wasser- und Forstwirtschaft sowie des Naturschutzes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hatte lediglich eine minimale Anpassung des Baurechts für zwei Doppelhäuser auf den Grundstücken 1532 und 1532/6 an das Maß der Nutzung der anderen Doppelhäuser nördlich des Grabens (GR 0,6 → GR 0,75). Diese geringfügige Baurechtsanhebung sollte die Errichtung familienfreundlicher Wohnungsgrößen ermöglichen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans hatte - unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzungen zum Inhalt, dass auch in Doppelhaushälften je zwei Wohneinheiten zulässig sind (Festsetzung A 4.4).

Die 3. Änderung des Bebauungsplans hatte eine Baurechtsmehrung in der Weise zum Inhalt, dass auf Flurnummer 1529/8 der Bauraum auf 9,50 x 15,00 m vergrößert und das Maß der Nutzung auf eine GRZ von 115 qm erhöht wurde.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde beschlossen, auf den Grundstücken Fl. Nr. 1529/14 eine Bauweise II (I+D) festzusetzen sowie eine GR von 90 qm für die Doppelhaushälften. Die damit verbundene Teilung der Grundstücke und Anpassung der Bauräume an die Wünsche der Eigentümer ist Ursache der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans

Da durch diese Änderung des Bebauungsplans weder die Grundzüge der Planung wesentlich berührt werden, noch sich der Zulässigkeitsmaßstab der Bebauung verändert und damit weder Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen, verzichtet die Gemeinde auch bei dieser Änderung des Bebauungsplans auf die Erstellung eines zusätzlichen Umweltberichts.

### 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das überplante Gebiet liegt westlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße) im Hauptort Geltendorf und ist etwa 600 m entfernt vom alten Ortskern im Norden und etwa 300 m entfernt vom Bereich Kindergarten / Schule / Rathaus in Südosten.

Das überplante Gebiet ist etwa 1 ha groß.

Das Gebiet ist topographisch von Gegensätzen bestimmt.

Während die Fl. Nummern 1532 und 1532/6 im Süden nahezu eben mit Kiesboden ausreichender Versickerungsfähigkeit und statischer Tragfähigkeit anzusehen sind, stellen die Fl. Nrn. 1529/9 bis /15 ein noch am Anfang des Jahres 2000 dicht mit 100 bis 150 Bäumen bestocktes, ehemaliges Waldgrundstück dar, welches als steile Hanglage vom Metzengrasgraben nach Norden ansteigt. Der Boden besteht im Hangbereich aus humusreichem schluffigen Lehm, die Grabensohle des Metzengrasgrabens wird aus tonigem Lehm gebildet.

Der Metzengrasgraben hat ein Einzugsgebiet von ca. 2 qkm. Bei sog. hundertjährigem Hochwasser und Folge von Starkregenereignissen ist mit 5..7 cbm/sec. zu rechnen. Die Gemeinde hat am östlichen Einlauf in den Metzengrasgraben Rückstaueinrichtungen vorgesehen und Retentionsflächen frei geräumt. Unterhalt und Ausbaupflicht des Grabens liegen bei der Gemeinde.

Beim Hochwasser am 18.03.2000 war die gesamte Mulde des Metzengrasgrabens geflutet.

Das Gebiet wurde vom Büro Lutzenberger höhenmäßig am 17.09.2001 aufgenommen.

Für den Bereich des Metzengrasgrabens wurde ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt (Genehmigungsbescheid des Landratsamts Landsberg am Lech vom 17.06.2004 – Az. 641-42.2).

Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind für Festsetzungen, Hinweise und Begründung dieses Bebauungsplans als bindende Vorgabe zu betrachten.

#### 4 Geplante Nutzung

Das Gebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise (II, I+D) bebaut werden.

Die Flächenbilanz stellt sich folgendermaßen dar:

Bauland	ca.	5.125 qm
Retentionsbereich	ca.	1.425 qm
Waldfläche	ca.	2.060 qm
Verkehr	ca.	750 qm

Höchstzulässige Grundfläche 1045 qm.

Zu erwartende Geschossfläche 2090 qm.

Zahl der Wohnungen: höchstens ca. 24 Wohnungen möglich.

Die Gebäude sind größtenteils parallel zu Höhenlinien mit der Traufe nach Süden angeordnet. Für die Fl. Nrn. 1529/8 und -/11 bis -/15 wurde – ausgehend von vorhandenen Aufschüttungen - eine Terrassierung festgesetzt, auf der die geplante Bebauung differenziert errichtet werden soll.

Die Fl. Nr. 1529/11 bis /15 sollen über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden, die Fl. Nrn. 1532 und 1532/6, -/9, -/10 und -/11 sind von der Stichstraße „Am Schönbichl“ erschließbar.

Wegen Überflutungsgefahr müssen bauliche Anlagen, Keller mit ihren Lichtöffnungen und Zugängen und andere unterirdische Bauteile wasserdicht ausgebildet werden.

#### 5 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Für den Bereich des Metzengrasgrabens und zur Problematik des angrenzenden Hochwalds wurde zunächst am 27.06.2001 eine Behördenbesprechung mit Ortstermin von der Gemeinde einberufen.

In einer 2. Besprechung am 19.12.2001, an der auch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim teil nahm, wurden den Eigentümern die nicht weg zu wägenden öffentlichen Belange erläutert.

Das Bayerische Forstamt Landsberg am Lech hat mit Schreiben vom 31.01.2002 die Zusammenhänge von Waldgesetz und Baurecht erläutert.

Die Gemeinde Geltendorf hat am 07.03.2002 das Büro Christoph Goslich mit einem Konzept der landschaftlichen Planung des Grabenbereichs beauftragt.

Der Bebauungsplan leitet daraus folgende Festsetzungen ab:

- Umbau des Hochwalds auf 20 m Tiefe und Ersatz durch einen Waldmantel aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern.
- Einhaltung von 10 m tiefem zusätzlichen Sicherheitsstreifen zu dauernd bewohnten Gebäuden.
- Festsetzung des naturnah umgestalteten Metzengrasgrabens entsprechend der Fachplanung.
- Festsetzungen zur wasserundurchlässigen Ausbildung von Kellern.

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung beruhen auf der Ausarbeitung des Büros Goslich und entsprechen dem Standard der Gemeinde Geltendorf.

Die Mindestdimensionierung des Metzengrasgrabens und seiner Flutmulde ist im Regelquerschnitt des Büros Goslich (→ wasserrechtliches Verfahren) festgehalten.

Der verlorengelassene Retentionsraum durch die Aufschüttungen im Baugebiet beträgt ca. 550 cbm und muss im geplanten Regenrückhaltebecken an der Türkenfelder Straße ausgeglichen werden.

Zur Regelung der festgesetzten Wiederaufforstung der Fl. Nr. 1529 wurde mit notarieller Vereinbarung eine Verpflichtung gemäß Arbeits- und Kulturplan des Forstamts Landsberg am Lech / Dienststelle Kaufering vom 13.05.2004 beurkundet (Urkunde A 1305 / 2004 – WÖ).

Die Hinweise des Bebauungsplans enthalten (B.8) Anforderungen an Bodenauffüllungen.

## 6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bezüglich der Eingriffsregelung ist das Plangebiet im Norden und im Süden der Straße getrennt zu betrachten:

Der Nordteil ist ein südexponierter Hang mit dem nicht ständig wasserführenden Metzengrasgraben. Für dieses Gebiet wird keine Eingriffsberechnung durchgeführt, da die Grundeigentümer bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech eine Vereinbarung getroffen haben. Demnach wurde für das Gebiet ein Ausgleich mit dem Faktor  $0,5 = 1.115 \text{ qm}$  in der Umgebung des Baugebietes oder mit dem Faktor von  $1,0 = 2.300 \text{ qm}$  außerhalb des Gemeindegebietes von Geltendorf geschaffen.

Als Ausgleichsfläche wurden die Grundstücke Fl. Nr. 661 und 661/1 der Gemarkung Utting bestimmt. Diese Grundstücke sind aufzuforsten. Die Grundstückseigentümer haben den notariellen Nachweis der Eintragung der Grunddienstbarkeit der Gemeinde Geltendorf vorgelegt (Urkunde A 0731 / 2004-G-WÖ).

Für den Südteil des Gebietes kann auf eine differenzierte Vorgehensweise nach Absatz 3.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)“ verzichtet werden, da die Planung weitgehende Vermeidungsmaßnahmen und ausreichende Gestaltungsmaßnahmen vorsieht.

Der Leitfaden sieht vor, dass kein Ausgleichsflächenbedarf besteht, wenn alle Fragen der nachfolgend aufgeführten Checkliste mit „ja“ beantwortet werden können.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (entspricht der Checkliste im Ab-

satz 3. „Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung“ des Leitfadens).

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan. ja  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.
1. Vorhabenstyp
- 1.1 Art der baulichen Nutzung ja  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung ja  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.
2. Schutzgut Arten und Lebensräume
- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie ja
  - Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. Listen 2 und 3a des Leitfadens) vorgesehen. ja
3. Schutzgut Boden
- Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a des Leitfadens) begrenzt. ja
4. Schutzgut Wasser
- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja  
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Außenputz) bleiben unberührt. ja
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. ja  
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
5. Schutzgut Luft/Klima
- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja  
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
6. Schutzgut Landschaftsbild
- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 Einbindung in die Landschaft ja

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste des Leitfadens).

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für den Südteil des Gebietes kein Ausgleichsflächenbedarf.

## 7 Erschließung

Die Verkehrs-Erschließung des Gebiets ist bereits vorhanden.

Anschlüsse an die gemeindliche Wasserversorgung und die Abwasserkanalisation (Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Geltendorf – Eresing) sind zwingend erforderlich.

Elektrische Energie wird von den Stadtwerken Fürstenfeldbruck angeboten. Müllbeseitigung erfolgt durch die Restmüllabfuhr auf Landbereichsebene.

## 8 Schallschutz

Zwei der neu geplanten Wohngebäude sind im ungünstigsten Fall im Bereich WA2 (Ostfassaden) nur ca. 30 m von der Straßenmitte der Kreisstraße LL 13 entfernt.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 betragen bei einem allgemeinen Wohngebiet tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der DIN 18005 ergeben sich im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel von tagsüber ca. 58 dB(A) und nachts ca. 51 dB(A) durch den Straßenverkehrslärm.

Die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden demnach im ungünstigsten Fall nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Technische Abhilfe ist im Bebauungsplan festgesetzt:

- Im Bereich WA2 sind in den vorderen Wohngebäuden sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur Kreisstraße LL 13 so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
- Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in den Ost-, Nord- und Südfassaden notwendig, so sind diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind sog. Wandlüftungsgeräte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.
- Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände,

Fenster, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Hierfür ist ein Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (neueste Ausgabe) erforderlich.

9 Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde geht von zügiger Vermarktung und Bebauung des Gebiets nach Erteilung von Baurecht aus. Aus den 24 Wohneinheiten sind 10-20 Kinder in schulpflichtigem Alter zu erwarten.

Die gemeindlichen Einrichtungen sind ausreichend dimensioniert, diesen Zuwachs aufzunehmen.

10 Das wasserrechtliche Verfahren (Genehmigungsbescheid des Landratsamts Landsberg am Lech vom 17.06.2004 – Az. 641-42.2) ist Bestandteil dieser Begründung.

Gemeinde:

Geltendorf, den <sup>06.10.2011</sup>~~22. SEP. 2011~~.....

  
**Lehmann**  
**Bürgermeister**  
(Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister)