

- Teil B -

**Gemeinde Geltendorf
Landkreis Landsberg am Lech**



**Aufhebung des Bebauungsplanes
„Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15**

Begründung

vom 21.03.2024

**Fassung vom:
18.07.2024 (Satzungsbeschluss)**

**ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Begründung zur Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 in der Fassung vom 18.07.2024 (Satzungsbeschluss).

Verfasser der Aufhebungssatzung: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Lage und Bestand des Aufhebungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der ca. 1,6 ha umfassende Aufhebungsbereich liegt im Nordosten der Ortslage Geltendorf, nordwestlich und südöstlich der Neuenstrasse, südwestlich der Straße Am Erlensee.



Abb. 1: Luftbild mit Umgriff Aufhebungsbereich, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Aufhebungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 223, 223/1, 223/2, 223/4, 223/5, 223/6, 223/7, 223/8, 223/9, 223/10, 223/11, 668, 668/1, 668/2, 668/3, 668/4, 668/5, 668/6, 668/7, 668/8, 668/9, 668/10, 668/11, 668/12, 668/13 und 668/14, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 173/15 (Neuenstraße) und 675, jeweils Gemarkung Geltendorf, d. h. den

gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15.

Die innerhalb des Aufhebungsbereiches liegenden Grundstücke sind durchwegs bereits durch verschiedene Wohngebäude baulich genutzt. In einigen Teilbereichen, insbesondere in den Randbereichen zur angrenzenden freien Landschaft, haben sich zwischen den Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden (Garagen, Nebengebäude etc.) in den letzten Jahren auch verschiedene, teilweise siedlungstypische Gehölzstrukturen unterschiedlichsten Alters und Ausprägung entwickelt.

Die innerhalb des Aufhebungsbereiches liegenden, bereits wohnbaulich genutzten Grundstücke befinden sich allesamt in Privateigentum. Lediglich bei den überplanten Teilflächen der Neuenstraße und der Straße Am Erlensee handelt es sich um Bestandteile öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen, die im Eigentum der Gemeinde Geltendorf liegen.

B) Planungsrechtliche Ausgangssituation

B.1) Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf ist der Aufhebungsbereich als „Wohnbaufläche“ und die Neuenstraße sowie die Straße Am Erlensee als „wichtige örtliche Straßen vorhanden“ dargestellt. Beidseits der Neuenstraße und entlang des südöstlichen Ortsrandes findet sich auch noch eine Kennzeichnung von „Bäume vorhanden“.

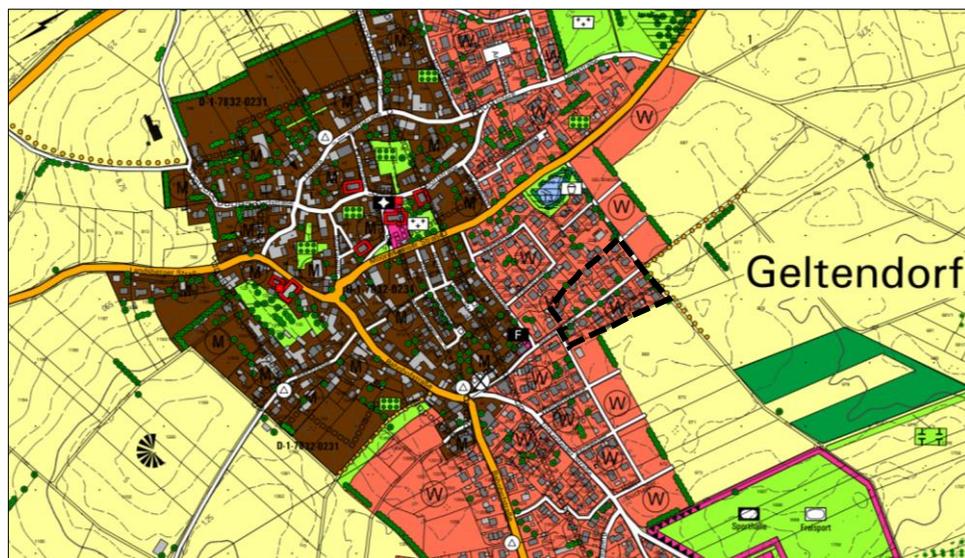


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Geltendorf

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Geltendorf stehen damit bezüglich der auch künftig im

Aufhebungsbereich beabsichtigten Flächennutzungen weiterhin im Einklang mit den grundsätzlichen Vorstellungen der Gemeinde.

B.2) Rechtsverbindliche Bebauungspläne



Abb. 3: Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15

Ziel des am 19.04.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 war die planungsrechtliche Sicherung einer wohnbaulichen Entwicklung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auf den Flächen nordwestlich und südöstlich der Neuenstraße. Demzufolge sind die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 liegenden Flächen auch als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Flächen der Neuenstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen mit straßenbegleitender Begründung gesichert. Eine geordnete wohnbauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Geltendorf wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 vor allem durch Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zulässige Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse etc.) sowie zu den Garagen- und Stellplatzflächen etc. sichergestellt.

C) Anlass und Ziel des Aufhebungsverfahrens

Im Geltungsbereich des seit 19.04.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 wurden in den letzten Jahrzehnten auf Grundlage der Vorgaben dieses Bebauungsplanes (Art und Maß der

baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc.) auf sämtlichen Grundstücksflächen bereits entsprechende Wohngebäude (ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser) mit zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden umgesetzt. Die verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden als private Gartenflächen mit siedlungstypischen Gehölzstrukturen entwickelt.

Nachdem sämtliche Grundstücke bereits baulich genutzt sind, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 nicht mehr zeitgemäß bzw. teilweise veraltet sind, so dass diese bei angestrebten Modernisierungen bzw. baulichen Nachverdichtungen ohnehin nicht mehr erfüllt werden können, strebt die Gemeinde Geltendorf eine Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 an. Durch die Aufhebung sollen den Grundstückseigentümern künftig planerisch etwas mehr Flexibilität eingeräumt werden. Daher sollen in Zukunft mögliche bauliche Nachverdichtungen bzw. Sanierungs- oder Erweiterungsmaßnahmen im Wohngebiet ausschließlich noch nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils umgesetzt und beurteilt werden können.

Das Aufhebungsverfahren wird gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

D) Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Für die bereits vollumfänglich baulich genutzten Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde eine Steuerung über § 34 BauGB nach Aufhebung des Bebauungsplanes vollkommen ausreichend, zumal der vorhandene Bestand und die umgebende Bebauung eine ausreichende Prägung entfalten, den Rahmen für eine räumlich begrenzte Planung vorgeben sowie eine flexible Handhabung, bezogen auf den jeweiligen Einzelfall, ermöglichen.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes können künftige Bauvorhaben in diesem Bereich nach Art und Maß der baulichen Nutzung etc. eindeutig auf Grundlage von § 34 BauGB beurteilt werden. Künftige Bauvorhaben müssen sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus vorgenannten Gründen keine städtebaulichen Fehlentwicklungen infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 in diesem Teil der Ortslage Geltendorf zu befürchten sind.

E) Beschleunigtes Verfahren nach 13 a BauGB

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 wird aufgrund der erfüllten Voraussetzungen nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (vgl. § 13 a Abs. 4 BauGB).

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 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

F) Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Wohngebäude werden über die in den anliegenden Straßen (Neuenstraße, Am Erlensee) bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) ver- bzw. entsorgt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes „Neuenstrasse I“, Verz.-Nr. 1.15 ergeben sich diesbezüglich für die wohnbaulich genutzten Grundstücke keine Veränderungen.

Die Müllentsorgung der Wohngrundstücke wird durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech auch weiterhin über die anliegenden Straßen (Neuenstrasse, Am Erlensee etc.) durchgeführt. Die Abfallbehältnisse sich auch weiterhin am Abholtag am Rand dieser öffentlichen Straßen zur Abholung bereitzustellen.

Aufgestellt:

Kissing, 18.07.2024



Arnold Consult AG