

Gemeinde

Geltendorf

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Geltendorf Süd, nördlicher Teil

Prüfung

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

Undeutsch

QS: Kneucker

Aktenzeichen

GEL 2-92

Datum

11.12.2025
30.10.2025 (Entwurf)
05.06.2025 (Entwurf)
27.11.2024 (Vorentwurf)

Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans	3
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	5
4.	Zusammenfassende Bewertung	7

1. Anlass und Vorgehensweise

Gemäß § 13a Abs.1 BauGB ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insofern sie eine Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 qm festsetzen - das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat.

Dabei kommen die Prüfkriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung.

2. Merkmale des Bebauungsplans

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 Abs. 3 UVPG setzt. <i>„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“</i>	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ der Gemeinde Geltendorf ist es, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet neu zu ordnen. Hierfür wird das Baurecht gemäß aktuellen rechtlichen Vorgaben und Zielformulierungen übergeordneter Pläne und Programme geändert. Im Wesentlichen geht es um die Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Gebietes, in dem bereits für jedes geeignete Grundstück Baurecht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan existiert. Das bestehende Baurecht wird teilweise erweitert und geändert unter Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes. Maßgebliche neue Anforderungen ergeben sich aus der sog. Bodenschutzklausel (§1a Abs.2 BauGB) und dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms zur vorrangigen Innenentwicklung von Siedlungsgebieten. Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen, indem Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden.
1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Geltendorf Süd, nördlicher Teil“ der Gemeinde Geltendorf vor. Dieser hat bereits 7. Änderungen erfahren. Mit der gegenständlichen Neuaufstellung wird ein neues Gesamtkonzept vorgelegt. Hierdurch ergreift die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne Bauanträge zu reagieren.

1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Im Bebauungsplan kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen. Statt der Ausweisung eines Wohngebietes im Außenbereich wird im Bestand und mithin im voll erschlossenen Gebiet nachverdichtet. Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung des Gebietscharakters. Die Planung sieht eine maßvolle Nachverdichtung und eine Neubewertung des vorhandenen Baurechts unter Einbeziehung insbesondere folgender umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen vor: - Umsetzung einer höheren baulichen Dichte in den gut angebundenen Bereichen beidseits der Bahnhofstraße - Sicherung der lockeren Bebauung im übrigen Plangebiet bei moderater Erweiterung der Baugrenzen um Nachverdichtung zuzulassen - Verkehrserschließung unverändert und keine wesentliche Erhöhung des Verkehrs erwartet - Belastungen und Vorteile durch die Bahnhofstraße unverändert, ebenso wie die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen - Sicherung erhaltenswerter Baumbestände über eine begleitende Grünordnungsplanung - Sicherung des Zugangs zu den direkt angrenzenden Wäldern mit Eignung für Naherholung - Aufnahme einer Solar- und Zisternenpflicht Durch die Regelungen wird der grüne Charakter des Plangebiets bewahrt und weiterentwickelt. Es wird den Ansprüchen an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung getragen.
1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Vom Bebauungsplan gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit aus. Die zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse üblichen Abstandsflächen werden eingehalten.
1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf nationale und europäische Umweltvorschriften. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtswirksam ist. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden Bereiche mit bestehendem Baurecht einer Neubewertung unterzogen. Dabei spielt auch der Erhalt der Gehölze und der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) eine Rolle. Die angestrebte Nachverdichtung verhindert das Ausweisen von neuen Bauflächen „auf der grünen Wiese“. Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist aus Sicht des Umweltschutzes nicht wünschenswert.
2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Es handelt sich nicht um einen vorbelasteten Bereich. Der Bebauungsplan grenzt nördlich an den Bebauungsplan „Geltendorf Süd, südlicher Teil“ an, der sich derzeit in Aufstellung befindet und nach ähnlichen Kriterien ausgearbeitet wird. Die Neuaufstellung beider Bebauungsplans steht anstelle weiterer, immer häufigerer Einzeländerungen und Befreiungen und ist somit langfristig ein nachhaltigerer Ansatz.
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Durch die Beibehaltung des überwiegend verkehrsberuhigten, geschwindigkeitsreduzierten Verkehrs- und Wegenetzes werden Unfallrisiken im Straßenverkehr nicht vergrößert. Weder in der näheren Umgebung des Plangebietes noch im Plangebiet befinden sich Störfallbetriebe bzw. sind dort zulässig.
2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Die maßvolle Nachverdichtung induziert nur eine geringe Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm oder andere Emissionen sind daher nicht zu erwarten.

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor. Besondere natürliche Merkmale sind der umgebende Wald/ Forst und die Laubbäume im Plangebiet. Zum Wald wird weiterhin ein ausreichender Abstand gewahrt. Die schützenswerten Einzelbäume im Plangebiet werden zum Erhalt festgesetzt Bau- und Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.
2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 25.07.2024)
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 25.07.2024)
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 25.07.2024)
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 25.07.2024)
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 25.07.2024)
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 25.07.2024)
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden, nicht bekannt

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023 ist Geltendorf nicht als Zentraler Ort bestimmt.
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	☐ erheblich ☒ unerheblich Begründung: nicht vorhanden (BayernAtlas Plus vom 25.07.2024). Das nächste Bodendenkmal (D-1-7832-0084) befindet sich rund 190 m südöstlich außerhalb des Plangebietes.

4. Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Mit der Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird ein neues Gesamtkonzept vorgelegt. Die Gemeinde ergreift die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten Gebietes nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern, statt auf einzelne, immer häufiger für das Gebiet gestellte Bauanträge zu reagieren.

Es geht um die Nachverdichtung eines bereits weitgehend bebauten Gebietes, in dem bereits für jedes geeignete Grundstück Baurecht existiert. Das bestehende Baurecht wird teilweise erweitert und geändert unter Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes. Ziel des Bebauungsplans ist dabei der Erhalt des Gebietscharakters sowie der Erhalt der vorhandenen großen Laubbäume.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemeinde



Geltendorf, den

18.02.2026

Erster Bürgermeister Robert Sedlmayr

