

Gemeinde	<b>Geltendorf</b> Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	<b>Geltendorf – Dorf-Nord</b> Verz. Nr. 1.08 6. Änderung
Planfertiger	<b>PV</b> 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
Aktenzeichen	GEL 2-84 Bearbeiter: Kneucker
Plandatum	13.11.2018 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Landes- und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
2.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	3
2.4	Gemeinderatsbeschluss .....	3
2.5	Bodenschutz .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage.....	4
3.2	Denkmäler.....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>5</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.2	überbaubare Grundstücksfläche.....	5
4.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	5
4.4	Bauliche Gestaltung .....	6
4.5	Verkehr und Erschließung .....	6
4.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	7
4.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	7
4.8	Altlasten, Bodenschutz .....	8
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>8</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für das Grundstück Fl.-Nr. 67/2, Gemarkung Geltendorf liegt eine Bauvoranfrage für den Bau eines Doppelhauses mit Garagen vor. Da das Vorhaben den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans widerspricht, hat der Bauherr einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt, dem der Gemeinderat stattgegeben hat.

Um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, müssen ein Baufenster und die Firstrichtung gedreht sowie eine Fläche für Garagen festgesetzt werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Landes- und Regionalplan**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Sie dient einer maßvollen Nachverdichtung bereits bebauter Flächen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen dar und zwei zu erhaltende Bäume. Diese sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erstreckt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (MD). Hinsichtlich des Entwicklungsgebots ergeben sich demnach keine Veränderungen.

### **2.3 Bebauungspläne und Satzungen**

Für den überplanten Bereich ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Der Bebauungsplan „Geltendorf – Dorf-Nord“ stammt aus dem Jahr 1988 und setzt für den zu ändernden Bereich Dorfgebiet fest. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude mit einer max. Wandhöhe von 6,00 m. Die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich erlaubt ein freistehendes Einfamilienhaus mit zugehöriger Garage.

Es liegen bereits 5 Änderungen dieses Bebauungsplans vor. Die erste und zweite Änderung betreffen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1988. Die erste Änderung ermöglicht im gesamten Geltungsbereich Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß. Die Geschoßflächenzahl wird zu diesem Zweck auf 0,45 als Höchstgrenze angehoben.

Die zweite Änderung erhöhte die festgesetzte Sockelhöhe von 0,2 m auf 0,35 m.

Die 3., 4. und 5. Änderung betreffen den vorliegenden Änderungsbereich nicht.

### **2.4 Gemeinderatsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Geltendorf hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 die 6. Änderung des Bebauungsplans „Geltendorf – Dorf-Nord“ Verz. Nr. 1.08 beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geändert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

- Die festgesetzte GR liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind im Änderungsbereich nicht zulässig.

- Es werden keine Natura 2000-Gebiete von der Änderung beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

## 2.5 Bodenschutz

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Vorgaben des § 1a Abs.2 BauGB und entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 67/2, Gemarkung Geltendorf. Es befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Geltendorf – Dorf-Nord“ und liegt zwischen der Bahnhofstraße und der Pfarrer-Unsinn-Straße.

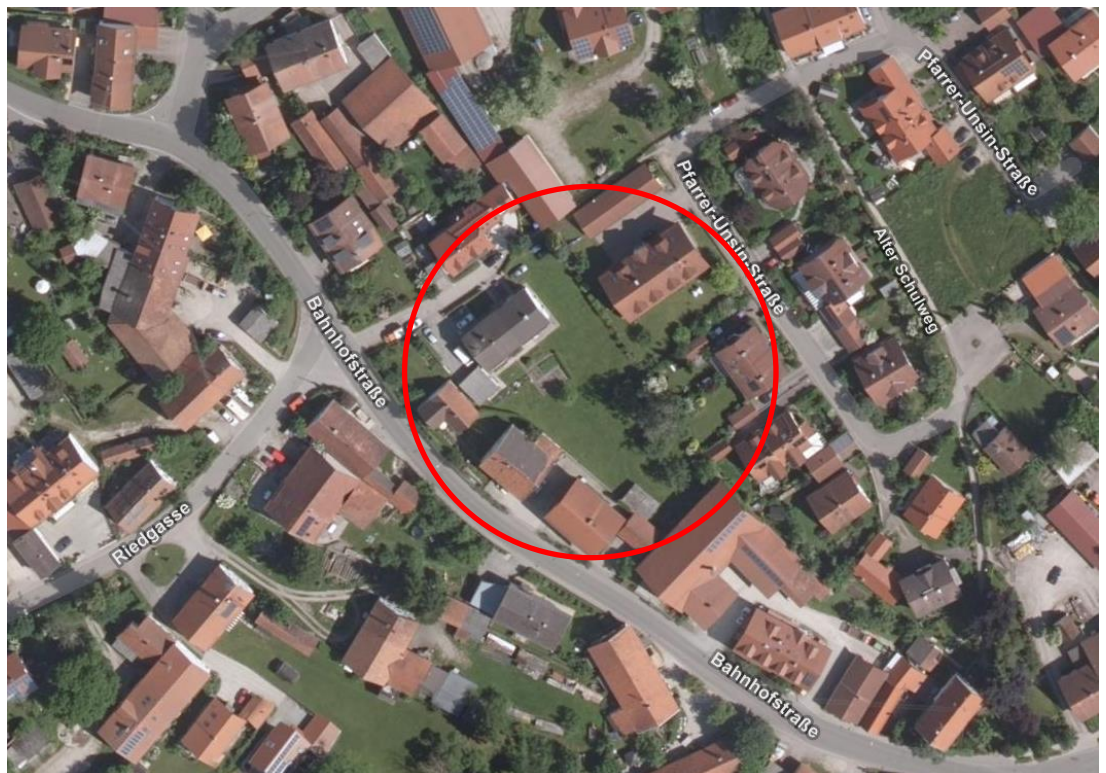


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 10.04.2018

### 3.2 Denkmäler

#### 3.2.1 Bodendenkmäler

Östlich des Änderungsbereichs verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Straße der römischen Kaiserzeit, die unter der Nummer 212472 als Bodendenkmal geführt wird. Auf die nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 1 im Teil B der Satzung hingewiesen.

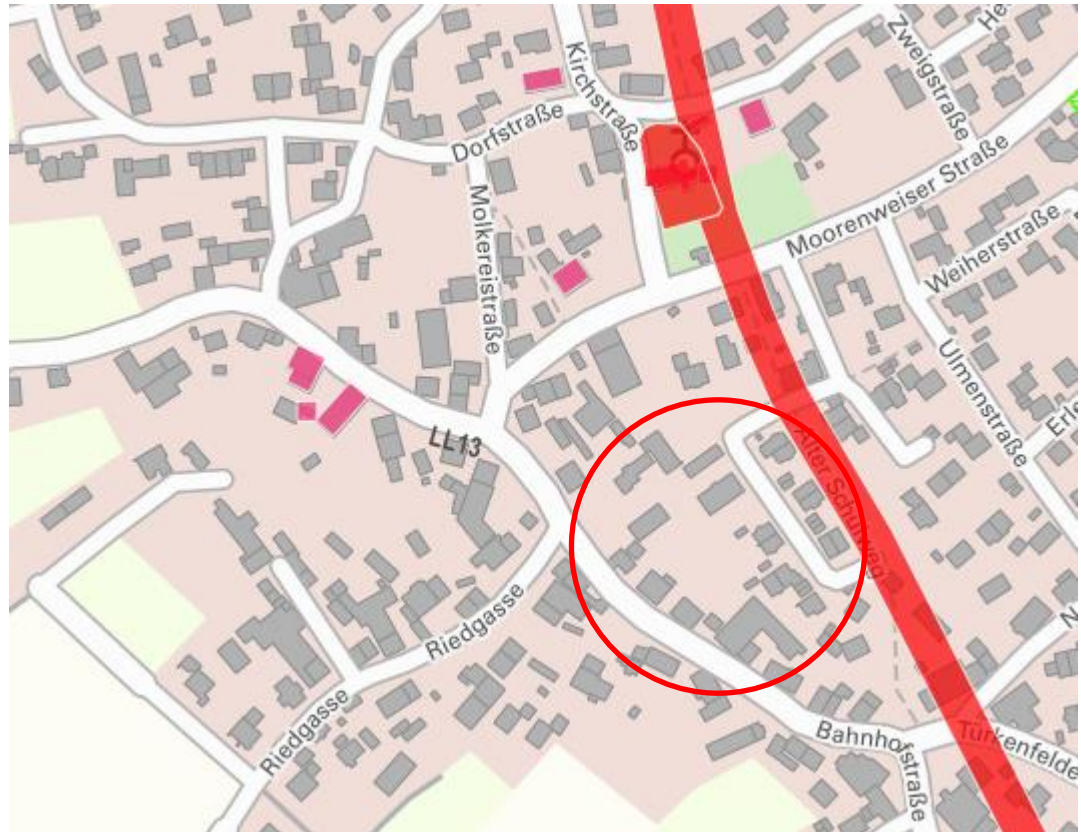


Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 10.04.2018

## 4. Planinhalte

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Zulässig sind analog zu den bestehenden Festsetzungen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

### 4.2 überbaubare Grundstücksfläche

Um das geplante Doppelhaus zu ermöglichen, wird das Baufenster gedreht und mit seiner Längsseite an der östlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksfläche betragen 10 m x 21 m. Sie sind auf das geplante Vorhaben abgestimmt.

Der Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze beträgt 6 m, so dass die Abstandsflächen für das Gebäude mit der beabsichtigten Wandhöhe von 6 m berücksichtigt sind.

### 4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die erforderlichen Garagen wird eine Fläche für Garagen festgesetzt. Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.

#### **4.4 Bauliche Gestaltung**

Als einzige Festsetzung zur baulichen Gestaltung wird die Firstrichtung in die 6. Änderung aufgenommen, da die Firstrichtung gedreht werden muss, um das geplante Vorhaben umzusetzen.

#### **4.5 Verkehr und Erschließung**

##### **4.5.1 Verkehrserschließung**

Das Grundstück ist von Norden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, erschlossen. Die Erschließung verläuft zunächst über eine öffentliche Fläche (Fl.-Nr. 67/3) und anschließend auf privatem Grund. Das Grundstück wurde mittlerweile geteilt. Die Erschließung muss über eine Grunddienstbarkeit für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden, welche auf der Fl.-Nr. 67/2 einzutragen ist.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die Einmündung der Fl.-Nr. 67/3 in die Kreisstraße LL 13 unmittelbar gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

##### **4.5.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Wasser- und Kanalanschluss müssen privat über das Grundstück Fl.-Nr. 67/2 erfolgen.

##### **4.5.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

##### **4.5.4 Energieversorgung, Telekommunikation**

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur muss ebenfalls privat über das Grundstück Fl.-Nr. 67/2 erfolgen.

## **4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### **4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung**

Da durch das geplanter Bauvorhaben drei Obstbäume (Apfelbäume) gefällt werden müssen, wird als Ersatz festgesetzt, dass je vollendete 300 m<sup>3</sup> Baugrundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden muss. Diese Festsetzung stellt die dorftypische Durchgrünung sicher.

### **4.6.2 Ausgleichsbedarf**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung nimmt keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung vor, somit entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### **4.6.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Bei allen Baumaßnahmen ist insbesondere auf die besonders geschützten Arten zu achten. Gem. §44 BNatSchG ist es u.a. verboten Tiere der besonders geschützten Arten sowie ihre Entwicklungsformen zu fangen, zu verletzen und zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Siedlungsbereich sind in der Regel vor allem Vogel- und Fledermausarten betroffen. Die Verbotstatbestände im Hinblick auf die Vogelarten können umgangen werden, wenn Baumfällungen zwischen Anfang November und Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen. Da es sich lediglich um 3 Bäume handelt, können die betroffenen Vögel auf Ersatzlebensräume in den angrenzenden Gärten ausweichen. Unter Umständen befinden sich in den Bestandsbäumen Höhlen, welche von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden. Sollte der Verdacht bestehen, dass Fledermäuse vorkommen könnten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird nicht beeinträchtigt. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird daher verzichtet.

## **4.7 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird lediglich ein Baufenster gedreht und zusätzlich eine Fläche für Garagen festgesetzt. Es handelt sich hierbei nicht um eine Planung, welche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bzw. solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, erfordert.

Es werden 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. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktion

nen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

#### 4.8 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

### 5. Alternativen



Abb. 3 Variante 1



Variante 2

Im Entwurf vom 19.04.2018 wurde für die Lage der Flächen für Garagen zwei Alternativen erarbeitet. Aus städtebaulicher Sicht ist Variante 2 zu bevorzugen. Für Variante 2 wird weniger Fläche versiegelt, da die Zufahrt deutlich kürzer ausfällt und somit auch angenehmer zu befahren ist. Das Ausparken aus der südlichen Garage ist leichter zu bewerkstelligen als in Variante 1. Die Lage der Fläche für Garagen in Variante 1 wurde vom Bauherren ausdrücklich so gewünscht, obwohl auf den höheren Versiegelungsgrad durch die lange Zufahrt und die ungünstige Situation beim Ausparken aus der Garage an der südlichen Grundstücksgrenze hingewiesen wurde. Der Gemeinderat hat sich ebenfalls für Variante 1 entschieden.

Gemeinde Geltendorf, den .....  
.....  
Wilhelm Lehmann, Erster Bürgermeister