



**6. Änderung des Bebauungsplans**  
**„Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05**

**Begründung**

**vom 28.03.2019**

geändert am:  
01.08.2019

---

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

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Verz. Nr. 1.05 „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 in der Fassung vom 01.08.2019.

Entwurfsverfasser

der Änderung: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

## A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 wurde am 09.07.1982 rechtsverbindlich. Darüber hinaus existiert für den Planbereich bereits die rechtskräftige 5. Änderung zu diesem Bebauungsplan.

Die Grundstücke Flur Nr. 1674 und 1674/1, Gemarkung Geltendorf, östlich der Schulstraße sind bisher nicht bebaut, sondern stellen extensiv bewirtschaftete Grünfläche dar. In Folge eines Erbfalls, bei welchem Quadratmeter vererbt wurden, und durch die anschließende Vermessung wurde festgestellt, dass das Baufenster des geltenden Bebauungsplanes „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 zum Teil außerhalb des Grundstückes Flur Nr. 1674/1 liegt. Die neuen Eigentümer dieses Grundstückes haben mit Schreiben vom 23.07.2018 den Wunsch an die Gemeinde herangezogen, das Grundstück durch die Errichtung einer barrierefreien Wohnung mit Einliegerwohnung und zwei Garagen zu nutzen. Aufgrund des Zuschnitts (sehr schmal und lang) und der nach Süden hin stark abfallenden Topographie ist es schwierig das Grundstück Flur. Nr. 1674/1 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Vor diesem Hintergrund ist eine Bebauungsplanänderung zur Verwirklichung des Bauvorhabens nötig. Neben der Änderung des Baufensters soll in diesem Zusammenhang auch eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dachform des Wohnhauses vorgenommen werden, um das geplante Hauptgebäude mit versetztem Pultdach ausführen zu können. Zur Errichtung einer zweiten Garage soll weiterhin die Grundflächenzahl auf 0,4 angehoben sowie der Stauraum vor der Garage an die gemeindliche Stellplatzsatzung mit 5,0 m angepasst werden. Im Zuge der 6. Änderung sollen außerdem die Festsetzungen für das Grundstück Flur Nr. 1674 an die ortstypische Bebauung angepasst werden. Um den künftigen Bauherren einen möglichst großen Handlungsspielraum bei der Bebauung zu ermöglichen, sollen die Grundflächenzahl auf 0,3 sowie die Geschossflächenzahl auf 0,4 erhöht werden. Weiterhin sollen künftig neben Satteldächern auch Pultdächer planungsrechtlich gesichert werden.

Neben den vorgenannten Änderungen können die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 unverändert beibehalten werden. Damit kann auch weiterhin sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude auf den überplanten Grundstücken auch künftig in verträglicher Art und Weise in die umgebende Bestandsbebauung einfügen werden.

Nachdem trotz der vorgesehenen geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung innerhalb des Bebauungsplangebietes weiterhin gewahrt werden können, die Änderungen auch noch mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept der Ursprungsplanung vereinbar sind und der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gewahrt wird, kann aus Sicht der Gemeinde Geltendorf für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 vom 09.07.1982 die 6. Änderung vorgenommen werden.

Die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschl. der 1. bis 5. Änderung hierzu bleiben hingegen weiterhin unverändert gültig.

## B) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die geplanten Hauptgebäude ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der 6. Änderung für das Änderungsgebiet Flur Nr. 1674 und 1674/1 an die vorliegende konkrete Objektplanung sowie die bereits vor Ort befindlichen Strukturen angepasst. Die bisher für das Änderungsgebiet im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen bzw. Geschossflächen wurden überarbeitet, so wird für das Grundstück Flur-Nr. 1674/1 nun eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie für die Baufelder auf Grundstück 1674 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Im gesamten Änderungsgebiet gilt außerdem eine höchstzulässige Anzahl von II Vollgeschossen. Somit wird auch das in der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Schulstr. I“ Verz.Nr.1.05 bereits festgesetzte und planungsrechtlich gesicherte Maß der baulichen Nutzung aufgegriffen und im Zuge der 6. Änderung für den Änderungsbereich fortgeführt.

## F) Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Änderungsgebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen innerhalb des Änderungsgebietes. Um eine gute Durchgrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Planareals zu erreichen, wird auf den neuen privaten Baugrundstücken die Anpflanzung von mindestens einem Baum pro 250 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Mit den Änderungen zu den grünordnerischen Belangen wird künftig eine ausreichende Durchgrünung des Änderungsgebietes gewährleistet.

## G) Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die einzelnen Nutzungen kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

## H) Immissionsschutz

Aus Gründen des Lärmschutzes werden im Änderungsgebiet immissionschutzfachliche Regelungen für Luftwärmepumpen vorgesehen. Diesbezüglich ist im Änderungsgebiet ausschließlich die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schallleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepumpen.pdf))

## I) **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das Verfahren für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang nur teilweise genutzten Innerortsfläche handelt es sich bei der Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei den überplanten Flächen um Bereiche handelt, die auf Grundlage der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf – Schulstraße I“ bereits jetzt jederzeit als allgemeine Wohnbauflächen baulich genutzt werden könnten.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

## J) **Angaben zum Änderungsgebiet**

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1674 und 1674/1, Gemarkung Geltendorf.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage Geltendorf zwischen Schulstraße und Am Schlagberg. Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebietes ist vorwiegend geprägt durch zu Wohnzwecken genutzte Ein- und Doppelhäuser. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist über die Schulstraße sowie Am Schlagberg gewährleistet. Über die in diesen Straßen bereits anliegenden Ver- und Versorgungsleitungen ist auch die Ver- und Entsorgung des überplanten Grundstückes sichergestellt.

Mit Ausnahme der Neufassung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Dachform der Gebäude (Ziffer 8), zum Stauraum vor Garagen (Ziffer 8), zu Einfriedungen (Ziffer 9) und zur Grünordnung (Ziffern 10 und 12) bzw. zu Abstandsflächen und zum Immissionsschutz bleiben die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Geltendorf - Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 vom 09.07.1982 einschließlich der bislang rechtsverbindlichen 1. bis 5. Änderung hierzu unverändert für den Änderungsbereich gültig. Auch die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der bislang bereits durchgeführten 1. bis 5. Änderung gilt für die unveränderten Inhalte weiterhin fort.

## K) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Änderungsgebiet einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt

werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Belastbare Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Nach einer Aufschlussbohrung in der Nähe des Änderungsgebietes wurde bis zur Endtiefe von 5,5 m unter Gelände kein Grundwasser angesprochen. Der darüber liegende Boden wurde vornehmlich als Schluff angesprochen.

#### Lage zu Gewässern

Oberirdische Gewässer werden nicht berührt. Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

### Wasserversorgung/Abwasserentsorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich über eine Versickerung vor Ort. Da ein Teil des Änderungsgebietes bereits baulich genutzt wird und die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass auch für die noch nicht baulich genutzten Flächen geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung vorliegen. Die konkrete Festlegung der Niederschlagswasserbeseitigung bzw. ggf. künftig erforderlicher Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Genehmigungs-/ Genehmigungsfreistellungsverfahren in enger Abstimmung mit der Fachbehörde. Unter Ziffer 5 „Grünordnung“ des Textteils ist festgesetzt, dass Pflanzflächen so anzuordnen und zu gestalten sind, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen. Aufgrund der vorgesehenen, relativ lockeren Wohnbebauung werden im Zuge der Umsetzung der Planung großzügige private Grün- und Gartenflächen entstehen, über welche eine breitflächige Niederschlagswasserversickerung möglich ist. Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Sollte der Boden im Änderungsgebiet keine ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, so ist das gesammelte Niederschlagswasser über einen Re-

genwasserkanal (gedrosselt, ggf. mit einem Notüberlauf) dem Vorfluter zuzuleiten.

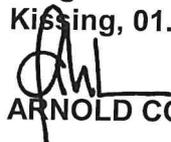
Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Änderungsgebiet zeitgemäß zu regeln, sind die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. So kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden. Hierzu heißt es in der maßgeblichen technischen Regel für die Versickerung von Niederschlagswasser (DWA-A138, Seite 13): „Grundsätzlich sind immer hydraulisch gering belastete dezentrale Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage allen anderen vorzuziehen. Für Neubaugebiete lässt sich in vielen Fällen genügend Versickerungsfläche mit Oberbodenpassage bereitstellen, wenn die Versickerungsanlagen als Element der Grün- und Freiraumplanung angesehen werden.“

Weiter können im Sinne der Mehrfachnutzung (sog. Multicodierung) Grünflächen als flache Mulden oder Gründächer der Regenrückhaltung bei Starkniederschlägen dienen. Die Pflanzenoberfläche kann Feinstaub binden, die Verdunstung steigern und so neben einem besseren Mikroklima auch die Folgen der geplanten Flächenversiegelung in Bezug auf die Bodenfunktionen bzw. den Wasserkreislauf abmildern. Ferner ermöglichen unversiegelte bzw. begrünte Flächen das Ansetzen eines günstigeren Abflussbeiwertes, welcher sich kostenreduzierend auf die erforderlichen Entwässerungsanlagen auswirken kann (beispielsweise darf nach DWA-M153 für ein begrüntes Dach bis 15° die für die Bemessung der Versickerungsanlage anzusetzende Fläche ( $A_v$ ) auf 30 % - 50 % der projizierten Dachfläche reduziert werden).

## L) Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Geltendorf – Schulstraße I“ Verz. Nr. 1.05 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
Kissing, 01.08.2019

  
**ARNOLD CONSULT AG**